

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE FALLIMENTARE

**Perizia di Valutazione Immobiliare** del Coadiutore Tecnico **Ing. Claudio Reginelli**, nella procedura Fallimentare n. 41/2021 del R.G.F.

Giudice Delegato **Dott.ssa Ninetta D'Ignazio**


*"...omissis..."*

Curatore Fallimentare:

**Avv. Antonella Casimirri**  
Vico Degli Orti, 2, 64100 Teramo TE

Teramo, li 26/09/2022

Il Coadiutore Tecnico  
Ing. Claudio Reginelli



ORDINE DEGLI INGEGNERI DI TERAMO  
1360 REGINELLI dott. CLAUDIO  
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE



## SOMMARIO

---

INCARICO.....	2
BENI IN PROCEDURA.....	2
TITOLARITÀ .....	3
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI .....	3
LOTTO 1 .....	4
DESCRIZIONE.....	4
CONFINI.....	4
CONSISTENZA.....	4
DATI CATASTALI .....	4
STATO CONSERVATIVO .....	4
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI .....	4
STATO DI OCCUPAZIONE.....	5
PROVENIENZE VENTENNALI .....	5
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	6
REGOLARITÀ EDILIZIA .....	8
LOTTO 2 .....	9
DESCRIZIONE.....	9
CONFINI.....	9
CONSISTENZA.....	9
DATI CATASTALI .....	9
STATO CONSERVATIVO .....	9
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI .....	9
STATO DI OCCUPAZIONE.....	10
PROVENIENZE VENTENNALI .....	10
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	11
REGOLARITÀ EDILIZIA .....	12
LOTTO 3 .....	13
DESCRIZIONE.....	13
CONFINI.....	13
CONSISTENZA.....	13
DATI CATASTALI .....	13
PRECISAZIONI.....	13
STATO CONSERVATIVO .....	13
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI .....	14
STATO DI OCCUPAZIONE.....	14
PROVENIENZE VENTENNALI .....	14
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	15
REGOLARITÀ EDILIZIA .....	16
LOTTO 4 .....	17
DESCRIZIONE.....	17
CONFINI.....	17
CONSISTENZA.....	17
DATI CATASTALI .....	17
PRECISAZIONI.....	17
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI .....	18
STATO DI OCCUPAZIONE.....	18
PROVENIENZE VENTENNALI .....	18
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	19
REGOLARITÀ EDILIZIA .....	20
METODO DI STIMA.....	21
<b>LOTTO 1</b> .....	21
<b>LOTTO 2</b> .....	22
<b>LOTTO 3</b> .....	22
<b>LOTTO 4</b> .....	22

## INCARICO

---

---

Lo scrivente **Ing. Claudio Reginelli**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n° 1360, all'Albo dei Consulenti Tecnici al n° 434 e dei Periti al n° 115 del Tribunale Civile e Penale di Teramo, **Valutatore Immobiliare Certificato Norma UNI 11558:2014:**

- **Certificato BUREAU VERITAS - CEPAS B01 n° 359 “Retail”,**
- **Certificato BUREAU VERITAS - CEPAS B02 n° 106 “Advanced”**
- **“Recognised European Valuer” Certificate REV-IT/IsIVI/2021/2,**

veniva nominato dal Curatore con istanza in data 09/08/2021 coadiutore Tecnico della procedura per *“procedere alla stima dei immobili intestati alla società fallita”*.

## BENI IN PROCEDURA

---

---

I beni immobili attratti all'attivo della procedura fallimentare e riportati nella relativa Nota di Trascrizione della Sentenza Dichiarativa Reg. Part. n. 9631 e Reg. Gen. 13076 del 10/08/2021 sono i seguenti:

Comune di TERAMO (TE), censiti al:

- 1) **Catasto FABBRICATI – Foglio 69 Particella 443 Sub 68 Cat C/6**
- 2) **Catasto FABBRICATI – Foglio 69 Particella 199 Sub 50 Cat C/2**
- 3) **Catasto FABBRICATI – Foglio 50 Particella 1339 Sub 17 Cat C/6**
- 4) **Catasto FABBRICATI – Foglio 68 Particella 800 Sub 24 Cat A/10**
- 5) **Catasto FABBRICATI – Foglio 69 Particella 198 Sub 27 Cat A/2<sup>1</sup>**

Lo scrivente, pertanto, ha ritenuto opportuno procedere alla suddivisione dei beni, in lotti come segue:

- **LOTTO N° 1** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Nicola Dati, piano 1S  
(Coord. Geografiche: 42.66389064358636, 13.696026901430681)  
Unità immobiliare catastalmente avente destinazione Ufficio posto al primo piano seminterrato, composto da unico locale oltre ripostiglio e wc.  
Catasto FABBRICATI – **Foglio 68 Particella 800 Sub 24 Cat A/10**
- **LOTTO N° 2** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - SS81 Piano Della Lenta, piano T  
(Coord. Geografiche: 42.67614582983381, 13.675118042089005)  
Posto auto scoperto posto al piano terra catastalmente 1S.  
Catasto FABBRICATI – **Foglio 50 Particella 1339 Sub 17 Cat C/6**
- **LOTTO N° 3** - Cantina ubicata a Teramo (TE) - Via Carlo Forti, 1, piano S1  
(Coord. Geografiche: 42.65904317258359, 13.702593528528565)  
Locale Fondaco/Cantina posto al piano 1S.  
Catasto FABBRICATI – **Foglio 69 Particella 199 Sub 50 Cat C/2**
- **LOTTO N° 4** – Porzione di Autorimessa ubicata a Teramo (TE) - Via Taraschi, piano S1  
(Coord. Geografiche: 42.65674224066584, 13.699950562544936)  
Porzione di autorimessa, catastalmente avente destinazione Posto Auto coperto, posta al piano 1S.  
Catasto FABBRICATI – **Foglio 69 Particella 443 Sub 68 Cat C/6**

---

<sup>1</sup> Per tale immobile la procedura ha espressamente indicato di non procedere con la stima.

## TITOLARITÀ

---

Gli immobili, oggetto della presente relazione, risultano tutti intestati ai seguenti soggetti:

“...omissis...” per **diritti di proprietà di 1/1.**

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza dell'esatto ammontare e/o della presenza di vincoli od oneri condominiali per i vari lotti.

Eventuali vincoli ed oneri condominiali, pari all'esercizio corrente e quello precedente all'anno di aggiudicazione del bene sono a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Per la quantificazione di tali oneri necessita interpello all'amministratore condominiale in fase di redazione avviso di vendita.

## LOTTO 1

---

### DESCRIZIONE

---

**LOTTO N° 1** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Nicola Dati, piano 1S

(Coord. Geografiche: 42.66389064358636, 13.696026901430681)

Unità immobiliare catastalmente avente destinazione Ufficio posto al primo piano seminterrato, composto da unico locale oltre ripostiglio e wc.

Catasto FABBRICATI – **Foglio 68 Particella 800 Sub 24 Cat A/10**

La vendita del bene è soggetta IVA.

### CONFINI

---

La porzione immobiliare confina catastalmente con:

- Nord spazi esterni
- Sud terrapieno
- Est vano scala ascensore- ingresso sub 22 ed altra porzione sub 19
- Ovest sub 22

salvo altri se/o variati

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	130,00 mq	139,00 mq	1,00	139,00 mq	3,00 m	1S
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>139,00 mq</b>		

### DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	800	24	1	A10	2	6,5	139 mq	2635,22 €	S1	

### *Corrispondenza catastale*

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale,

### STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dei locali così come dell'intero complesso può definirsi sufficiente.

All'interno dei locali sono presenti tracce di ammaloramenti ed infiltrazioni umide diffuse sia nelle pareti che nel solaio.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le caratteristiche costruttive del fabbricato di cui la porzione immobiliare, oggetto di valutazione, è parte risultano le seguenti:

- Tipologia: Edificio pluripiano a destinazione mista residenziale/uffici/commerciale
- Fondazioni e Str. verticali: c.a.
- Pareti esterne: tamponature in laterizio, intonacate e tinteggiate

- Pavimentazione interna: ceramica
- Pareti interne: intonacato e tinteggiato
- Infissi esterni: in metallo/alluminio
- Rivestimento bagno: ceramica
- Impianto elettrico, termico, idrico: presenti, apparentemente funzionanti da revisionare ed eventualmente adeguare

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Centrale;
- Prossimità a Mezzi Pubblici: Buona, dotazione di parcheggi limitata
- Prossimità al verde: limitata;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: ottima;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Sufficiente
- Tipologia: Fabbricato pluripiano su 4+ livelli a destinazione mista
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Normali

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Sufficienti con diffuse tracce di degrado ed ammaloramenti
- Grado delle rifiniture: Ordinarie
- Piano: 1S;
- Affaccio: Limitato.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

#### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Il bene è pervenuto alla Società Fallita in virtù di:

- ATTO PUBBLICO di COMPRAVENDITA del 04/11/2005 repertorio n.: 150425 rogante: Vincenti Ennio registrazione: n. 12221.2/2005. dalla società "...omissis...".

Alla "...omissis..." per aver edificato il fabbricato di cui la porzione è parte: edificazione su area urbana del 03/11/2000 protocollo n. 133387 in atti dal 03/11/2000 su area pervenutagli in virtù di:

- ATTO PUBBLICO di COMPRAVENDITA del 19/04/1997 voltura in atti dal 04/10/1999 Repertorio n.: 42683 Rogante: Costantini Andrea Registrazione: Volume: 31 n: 850 del 29/04/1997 (n. 2886.2/1997) dalla società "...omissis..." la quale era divenuta proprietaria in forza di:
- ATTO PUBBLICO di COMPRAVENDITA del 06/11/1996 Voltura in atti dal 04/10/1999 Repertorio n.: 42083 Rogante: COSTANTINI Andrea Registrazione: n: 2504 del 14/11/1996 (n. 5960.1/1996) dalla società "...omissis..."; a quest'ultima era pervenuta in proprietà in virtù di
- ATTO PUBBLICO di VENDITA del 08/10/1996 Voltura in atti dal 04/10/1999 Repertorio n.: 41970 Rogante: COSTANTINI Sede: Registrazione: Volume: 29 n: 2337 del 25/10/1996 (n. 5273.1/1996) dalla "...omissis...".

Alla "...omissis..." la proprietà era pervenuta grazie ad:

- ATTO PUBBLICO di COMPRAVENDITA del 20/07/1995 Voltura in atti dal 04/10/1999 Repertorio n.: 88198 Rogante: VINCENTI Registrazione: n: 1973 del 09/08/1995 (n. 4308.2/1995) pro quota dai sigg.ri
  - "...omissis..." Proprietà per 167/1000
  - "...omissis..." Proprietà per 666/1000

- "...omissis..." Proprietà per 1/18
- "...omissis..." Proprietà per 1/18
- "...omissis..." Proprietà per 1/18
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA**  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a Teramo il 18/06/2014 Reg. gen. 6934 - Reg. part. 815  
Importo: € 110.000,00 Capitale: € 100.000,00 Spese: € 10.000,00  
A favore di "...omissis..."  
Contro "...omissis..."  
Rogante: GIANNELLA EUGENIO Data: 11/06/2014 N° repertorio: 46052 N° raccolta: 14670  
Gravante su Foglio 68 Particella 800 Subalterno 24 (Ex Sub 23)
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**  
derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a TERAMO il 03/03/2016 Reg. gen. 2961 - Reg. part. 432  
Importo: € 327.893,86 Capitale: € 163.946,93  
A favore di "...omissis..."  
Contro "...omissis..."  
Rogante: Equitalia Centro SpA Data: 02/03/2016 N° repertorio: 540 N° raccolta: 10816  
Gravante su Foglio 68 Particella 800 Subalterno 24
- **IPOTECA GIUDIZIALE**  
derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a TERAMO il 20/12/2017 Reg. gen. 2364 - Reg. part. 16514  
Importo: € 58.000,00 Capitale: € 46.232,07 Spese: € 1.867,93 Interessi: € 9.900,00  
A favore di "...omissis..."  
Contro "...omissis..."  
Rogante: Tribunale di Teramo Data: 10/02/2017 N° repertorio: 269  
Gravante su:  
Foglio 69 Particella 443 Subalterno 68  
Foglio 69 Particella 198 Subalterno 27  
Foglio 69 Particella 199 Subalterno 50  
Foglio 50 Particella 1339 Subalterno 17  
Foglio 68 Particella 800 Subalterno 24

### **Trascrizioni**

- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a TERAMO il 23/04/2015 Reg. gen. 5190 - Reg. part. 3843

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis..."

Note: FINO ALLA CONCORRENZA DELLA SOMMA DI 22.500,00

Gravante su:

Foglio 50 Particella 1339 Subalterno 1

Foglio 69 Particella 443 Subalterno 68

Foglio 69 Particella 199 Subalterno 50

Foglio 50 Particella 1339 Subalterno 17

Foglio 68 Particella 800 Subalterno 24

Foglio 69 Particella 198 Subalterno 27

ANNOTAZIONE SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA presentata il 17/04/2020 Servizio di P.I. di TERAMO Registro particolare n. 634 Registro generale n. 4324

ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI (OGLIO 50 PARTICELLA 1339 SUB 1) presentata il 23/09/2020 Servizio di P.I. di TERAMO Registro particolare n. 2044 Registro generale n. 11194

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA**

Trascritto a TERAMO il 17/04/2020 Reg. gen. 4324 - Reg. part. 634

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis..."

Note: trasformazione in pignoramento del sequestro conservativo del 26 marzo 2015 rep.84 trascritto a teramo in data 23 aprile 2015 n.3843 a favore e contro degli stessi soggetti sugli immobili di cui al quadro "b" ad eccezione dell'immobile sito in Teramo riportato nel n.c.e.u. al foglio 50 particella 1339 sub 1 in quanto venduto con decreto di trasferimento.

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a TERAMO il 10/08/2021 Reg. gen. 13076 - Reg. part. 9631

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis..."

Gravante su:

Foglio 69 Particella 443 Subalterno 68

Foglio 69 Particella 199 Subalterno 50

Foglio 50 Particella 1339 Subalterno 17

Foglio 68 Particella 800 Subalterno 24

Foglio 69 Particella 198 Subalterno 27

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, gli importi per annotare le formalità indicate sono i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00



Il fabbricato, di cui la porzione oggetto del presente lotto è parte, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli rilasciati dalla competente autorità del Comune di Teramo:

- Concessione Edilizia n. 6691 in data 19/03/1997
- Concessione Edilizia in Variante n. 7172 del 20/11/1998
- Concessione Edilizia n. 775 del 17/11/2000
- Concessione Edilizia n. 7754 del 22/12/2000 per completamento opere e chiusure portico
- Autorizzazione di Agibilità Parziale del 30/01/2001 Sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11
- DIA n. 7036 del 05/02/2001 per variazioni tramezzature interne Piano Interrato e Seminterrato
- DIA n. 113 del 14/02/2001
- Autorizzazione di Agibilità del 29/05/2001 Sub dal 12 al 21 (Sub 18 oggetto del presente Lotto con la precedente destinazione Garage).

Per il cambio di destinazione d'uso dei locali di detta unità da locale autorimessa ad ufficio è stata presentata al Comune di Teramo in data 10 dicembre 2004, prot. 6058 la domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi.

È stata versata per intero la relativa oblazione (autoliquidata dal richiedente al momento della presentazione della suddetta domanda) con ricevuta di versamento n. 4 in data 10/12/2004.

È stato versato per intero l'onere concessorio (autoliquidato dal richiedente al momento della presentazione della suddetta domanda), con ricevute di versamento n.5 in data 10 dicembre 2004, n. 78 in data 30 maggio 2005 e n. 158 in data 3 ottobre 2005.

Il Comune di Teramo non ha ancora provveduto al rilascio della concessione in sanatoria nei termini stabiliti dalla legge.

Pertanto allo stato attuale la porzione immobiliare non risulta dotata di titolo edilizio che legittima lo stato di fatto.

Pertanto per la presenza di eventuali difformità con lo stato assentito, nonché per il completamento della pratica di sanatoria sopra indicata, l'eventuale acquirente, ove si rendesse necessario, ai sensi e per gli effetti della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, ha a disposizione 120 (centoventi) giorni a far data dal decreto di Trasferimento, per la presentazione al Comune di competenza e/o altri Enti preposti, a proprie cure e spese, delle domande di sanatoria di eventuali abusi edilizi, ove sanabili e del pagamento delle relative oblazioni.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i. si precisa che per l'unità immobiliare in esame vi è necessità di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento oltre che per l'obbligo di indicare sulla pubblicazione di vendita la classe energetica dei beni ed il loro indice di prestazione energetica.

## LOTTO 2

---

### DESCRIZIONE

---

**LOTTO N° 2** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - SS81 Piano Della Lenta, piano T  
(Coord. Geografiche: 42.67614582983381, 13.675118042089005)  
Posto auto scoperto posto al piano terra catastalmente 1S.  
Catasto FABBRICATI – **Foglio 50 Particella 1339 Sub 17 Cat C/6**

### CONFINI

---

La porzione confina catastalmente con:

- Nord Sub 16
- Sud, ed Ovest con spazio di manovra comune Sub 12
- Est tramite recinzione area su SS81

Salvo altri se/o variati.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto Auto	10,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,00 mq</b>		

### DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	1339	17	2	C6	1	10	10 mq	16,53 €	S1	

### *Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

### STATO CONSERVATIVO

---

La porzione si presenta in buone condizioni.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le caratteristiche costruttive della porzione immobiliare, oggetto di valutazione, risultano le seguenti:

- Tipologia: Posto Auto scoperto
- Pavimentazione: tipo betonelle "autobloccanti"
- Area recintata con accesso carrabile
- Non delineata a terra

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Suburbana;
- Prossimità a Mezzi Pubblici: Buona
- Prossimità al verde: limitata;

- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: normale;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Discreto
- Tipologia: Fabbricato pluripiano su più livelli a destinazione residenziale
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Normali

Le caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Discreto
- Grado delle rifiniture: Ordinarie
- Piano: Terra (catastalmente 1S);
- Affaccio: ND.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

#### PROVENIENZE VENTENNALI

---

La proprietà della porzione di cui al presente lotto è della società fallita per averla realizzata a seguito di intervento di Ristrutturazione ed Ampliamento di precedente fabbricato acquistato in virtù di:

- Atto di COMPRAVENDITA del 03/11/1997 Notaio COSTANTINI ANDREA Repertorio n. 43324 - Voltura n. 6392.1/1997 in atti dal 31/10/1998, dalla "...omissis...", la quale ne era divenuta proprietaria in forza di:
  - Atto di COMPRAVENDITA del 27/10/1993 Pubblico ufficiale DI MARCO Repertorio n. 12114 Registrazione Volume 21 n. 2665 registrato in data 16/11/1993 - Voltura n. 5821.2/1993 in atti dal 20/12/1994 dal Sig. "...omissis..." il quale lo aveva acquistato con:
  - Atto di COMPRAVENDITA del 18/02/1992 Pubblico ufficiale G.B. BRACONE Repertorio n. 59407 Registrazione n. 1087 registrato in data 09/03/1992 - Voltura n. 2659.2/1992 in atti dal 20/12/1994 dal "...omissis..."
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE**

derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a TERAMO il 20/12/2017 Reg. gen. 2364 - Reg. part. 16514

Importo: € 58.000,00 Capitale: € 46.232,07 Spese: € 1.867,93 Interessi: € 9.900,00

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis..."

Rogante: Tribunale di Teramo Data: 10/02/2017 N° repertorio: 269

Gravante su:

Foglio 69 Particella 443 Subalterno 68

Foglio 69 Particella 198 Subalterno 27

Foglio 69 Particella 199 Subalterno 50

Foglio 50 Particella 1339 Subalterno 17

Foglio 68 Particella 800 Subalterno 24

**Trascrizioni**

- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a TERAMO il 23/04/2015 Reg. gen. 5190 - Reg. part. 3843

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis..."

Note: FINO ALLA CONCORRENZA DELLA SOMMA DI 22.500,00

Gravante su:

Foglio 50 Particella 1339 Subalterno 1

Foglio 69 Particella 443 Subalterno 68

Foglio 69 Particella 199 Subalterno 50

Foglio 50 Particella 1339 Subalterno 17

Foglio 68 Particella 800 Subalterno 24

Foglio 69 Particella 198 Subalterno 27

ANNOTAZIONE SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA presentata il 17/04/2020 Servizio di P.I. di TERAMO Registro particolare n. 634 Registro generale n. 4324

ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI (OGLIO 50 PARTICELLA 1339 SUB 1) presentata il 23/09/2020 Servizio di P.I. di TERAMO Registro particolare n. 2044 Registro generale n. 11194

**Annotazioni a trascrizioni**

- **SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA**

Trascritto a TERAMO il 17/04/2020 Reg. gen. 4324 - Reg. part. 634

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis..."

Note: trasformazione in pignoramento del sequestro conservativo del 26 marzo 2015 rep.84 trascritto a teramo in data 23 aprile 2015 n.3843 a favore e contro degli stessi soggetti sugli immobili di cui al quadro "b" ad eccezione dell'immobile sito in Teramo riportato nel n.c.e.u. al foglio 50 particella 1339 sub 1 in quanto venduto con decreto di trasferimento.

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a TERAMO il 10/08/2021 Reg. gen. 13076 - Reg. part. 9631

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis..."

Gravante su:

Foglio 69 Particella 443 Subalterno 68

Foglio 69 Particella 199 Subalterno 50

Foglio 50 Particella 1339 Subalterno 17

Foglio 68 Particella 800 Subalterno 24

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, gli importi per annotare le formalità indicate sono i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Il fabbricato, di cui la porzione oggetto del presente lotto è parte, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli rilasciati dalla competente autorità del Comune di Teramo:

- Licenza di Costruzione n. 25793 in data 09/06/1975 (immobile precedente all'attuale)
- Licenza di Costruzione n. 5145 in data 13/05/1992 (immobile precedente all'attuale)
- Permesso di Costruire n. 8.752 del 07/05/2004 per Ristrutturazione e Costruzione Ascensore
- Permesso di Costruire n. 9.511 del 04/05/2007 per recupero sottotetti
- Agibilità del 26/11/2014.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i. si precisa che per l'unità immobiliare in esame NON vi è necessità di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento.

## LOTTO 3

---

### DESCRIZIONE

---

**LOTTO N° 3** - Cantina ubicata a Teramo (TE) - Via Carlo Forti, 1, piano S1  
(Coord. Geografiche: 42.65904317258359, 13.702593528528565)  
Locale Fondaco/Cantina posto al piano 1S.  
Catasto FABBRICATI – **Foglio 69 Particella 199 Sub 50 Cat C/2**

### CONFINI

---

La porzione confina catastalmente con:

- Nord altra porzione
- Sud Terrapieno
- Est terrapieno
- Ovest spazi/corridoio comune

Salvo altri se/o variati.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondaco/Cantina	13,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,95 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,00 mq</b>		

### DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	199	50	1	C2	4	13	18 mq	50,35 €	S1	

### *Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

### PRECISAZIONI

---

Esiste vincolo sulle facciate del fabbricato di cui la porzione immobiliare è parte operanti in base alla comunicazione in data 06/12/1930 da parte del Ministero della Pubblica Istruzione - Amministrazione di Monumenti, Musei Gallerie e Scavi di Antichità.

### STATO CONSERVATIVO

---

La porzione immobiliare si presenta in condizioni manutentive mediocri, senza rifiniture con presenza diffusa di umidità.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le caratteristiche costruttive del fabbricato di cui la porzione immobiliare, oggetto di valutazione, è parte risultano le seguenti:

- Tipologia: Fabbricato storico a più livelli a destinazione mista
- Strutture: miste muratura, mattoni, pietra e c.a.
- Porzione Immobiliare di cui al presente lotto: Cantina/Fondaco
- Pavimentazione: ceramica
- Muratura intonacate e tinteggiate con presenza diffusa di umidità
- Accesso da corridoio comune

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Ottima, Centro Storico;
- Prossimità a Mezzi Pubblici: Limitata
- Prossimità al verde: limitata;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Ottima;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Discreto
- Tipologia: Fabbricato storico pluripiano su più livelli a destinazione mista
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: limitate

Le caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Mediocre
- Grado delle rifiniture: Assenti, tipiche della destinazione d'uso del locale (Fondaco/cantina)
- Piano: 1S;
- Affaccio: ND.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

La porzione immobiliare risulta nella disponibilità della società Fallita, al suo interno sono presenti documenti e beni di risulta.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

La proprietà della porzione di cui al presente lotto è della società fallita per averla acquistata in virtù di:

- ATTO PUBBLICO di COMPRAVENDITA del 22/02/2006 in atti dal 13/03/2006 Repertorio n.: 152758 Rogante: VINCENTI ENNIO (n. 2896.1/2006), dalla "...omissis...", la quale ne era divenuta proprietaria in forza di:
- ATTO di FUSIONE DI SOCIETA` del 24/06/2005 protocollo n. TE0086740 Voltura in atti dal 01/09/2005 Repertorio n.: 68083 Rogante: SALOMONE ENZO TRASCRIZIONE NUM 6914/2005 (n. 8860.1/2005) con la società "...omissis...", la quale era proprietaria del bene di cui alla precedente identificazione catastale per titoli anteriori al ventennio.
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE**  
derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a TERAMO il 20/12/2017 Reg. gen. 2364 - Reg. part. 16514  
Importo: € 58.000,00 Capitale: € 46.232,07 Spese: € 1.867,93 Interessi: € 9.900,00  
A favore di "...omissis..."  
Contro "...omissis..."  
Rogante: Tribunale di Teramo Data: 10/02/2017 N° repertorio: 269  
Gravante su:  
Foglio 69 Particella 443 Subalterno 68  
Foglio 69 Particella 198 Subalterno 27  
Foglio 69 Particella 199 Subalterno 50  
Foglio 50 Particella 1339 Subalterno 17  
Foglio 68 Particella 800 Subalterno 24

**Trascrizioni**

- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**  
Trascritto a TERAMO il 23/04/2015 Reg. gen. 5190 - Reg. part. 3843  
A favore di "...omissis..."  
Contro "...omissis..."  
Note: FINO ALLA CONCORRENZA DELLA SOMMA DI 22.500,00  
Gravante su:  
Foglio 50 Particella 1339 Subalterno 1  
Foglio 69 Particella 443 Subalterno 68  
Foglio 69 Particella 199 Subalterno 50  
Foglio 50 Particella 1339 Subalterno 17  
Foglio 68 Particella 800 Subalterno 24  
Foglio 69 Particella 198 Subalterno 27

ANNOTAZIONE SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA presentata il 17/04/2020 Servizio di P.I. di TERAMO Registro particolare n. 634 Registro generale n. 4324  
ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI (OGLIO 50 PARTICELLA 1339 SUB 1) presentata il 23/09/2020 Servizio di P.I. di TERAMO Registro particolare n. 2044 Registro generale n. 11194

**Annotazioni a trascrizioni**

- **SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA**  
Trascritto a TERAMO il 17/04/2020 Reg. gen. 4324 - Reg. part. 634  
A favore di "...omissis..."  
Contro "...omissis..."  
Note: trasformazione in pignoramento del sequestro conservativo del 26 marzo 2015 rep.84 trascritto a teramo in data 23 aprile 2015 n.3843 a favore e contro degli stessi soggetti sugli immobili di cui al quadro "b" ad eccezione dell'immobile sito in Teramo riportato nel n.c.e.u. al foglio 50 particella 1339 sub 1 in quanto venduto con decreto di trasferimento.
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**  
Trascritto a TERAMO il 10/08/2021 Reg. gen. 13076 - Reg. part. 9631  
A favore di "...omissis..."  
Contro "...omissis..."  
Gravante su:  
Foglio 69 Particella 443 Subalterno 68  
Foglio 69 Particella 199 Subalterno 50  
Foglio 50 Particella 1339 Subalterno 17



Foglio 68 Particella 800 Subalterno 24  
Foglio 69 Particella 198 Subalterno 27

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, gli importi per annotare le formalità indicate sono i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i. si precisa che per l'unità immobiliare in esame NON vi è necessità di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento.

## LOTTO 4

---

### DESCRIZIONE

---

**LOTTO N° 4** – Porzione di Autorimessa ubicata a Teramo (TE) - Via Taraschi, piano S1

(Coord. Geografiche: 42.65674224066584, 13.699950562544936)

Porzione di autorimessa, catastalmente avente destinazione Posto Auto coperto, posta al piano 1S.

Catasto FABBRICATI – **Foglio 69 Particella 443 Sub 68 Cat C/6**

### CONFINI

---

La porzione confina catastalmente con:

- Nord terrapieno
- Sud, ed Ovest con area di manovra
- Est altro posto auto

Salvo altri se/o variati.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione di Autorimessa	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,00 mq</b>		

### DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	443	68	1	C6	4	11	11 mq	28,41 €	S1	

#### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, poiché non sono rappresentati coerentemente gli spazi interni e le distanze tra la porzione di cui al presente lotto e le altre porzioni immobiliari.

Di fatto nello stato dei luoghi la porzione identificata con il Sub 68 (oggetto del presente lotto) non è utilizzabile come posto auto senza creare ostacoli e disservizi all'intero locale ove sono presenti altri posti auto, determinando l'impossibilità di utilizzo delle restanti porzioni.

### PRECISAZIONI

---

Come indicato nell'Allegato C - Elaborato Grafico, la porzione di cui al presente Lotto è posta nell'autorimessa al piano 1S, in posizione tale, che alla presenza di autovettura posteggiata, vi sia impossibilità di ingresso o di uscita di altre vetture dai restanti posti auto dell'autorimessa in quanto non vi è sufficientemente spazio di manovra per permettere l'apertura del cancello metallico di ingresso.

Per tali circostanze lo scrivente ritiene che tale bene non possa essere utilizzato come effettivo posto auto, ma solo per una porzione della sua consistenza.

Di tali circostanze si terrà conto nella stima.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le caratteristiche costruttive della porzione immobiliare, oggetto di valutazione, risultano le seguenti:

- Tipologia: Porzione di autorimessa
- Pavimentazione industriale
- Mura in c.a.
- Accesso carrabile da rampa
- Delineata a terra

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Centrale;
- Prossimità a Mezzi Pubblici: discreta
- Prossimità al verde: limitata;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: normale;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Discreto
- Tipologia: Fabbricato pluripiano su più livelli a destinazione mista
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Normali

Le caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Discreto
- Grado delle rifiniture: Ordinarie
- Piano: 1S;
- Affaccio: ND.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La proprietà della porzione di cui al presente lotto è della società fallita in virtù di:

- ATTO PUBBLICO di DIVISIONE del 29/06/2004 Trascrizione in atti dal 05/07/2004 Repertorio n.: 140700 Rogante: VINCENTI (n. 8218.1/2004), da:  
“...omissis...”Proprieta` per 1/6 fino al 29/06/2004  
“...omissis...”Proprieta` per 4/6 fino al 29/06/2004  
“...omissis...”Proprieta` per 1/6 fino al 29/06/2004.

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE**  
derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a TERAMO il 20/12/2017 Reg. gen. 2364 - Reg. part. 16514  
Importo: € 58.000,00 Capitale: € 46.232,07 Spese: € 1.867,93 Interessi: € 9.900,00  
A favore di "...omissis..."  
Contro "...omissis..."  
Rogante: Tribunale di Teramo Data: 10/02/2017 N° repertorio: 269  
Gravante su:  
Foglio 69 Particella 443 Subalterno 68  
Foglio 69 Particella 198 Subalterno 27  
Foglio 69 Particella 199 Subalterno 50  
Foglio 50 Particella 1339 Subalterno 17  
Foglio 68 Particella 800 Subalterno 24

**Trascrizioni**

- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**  
Trascritto a TERAMO il 23/04/2015 Reg. gen. 5190 - Reg. part. 3843  
A favore di "...omissis..."  
Contro "...omissis..."  
Note: FINO ALLA CONCORRENZA DELLA SOMMA DI 22.500,00  
Gravante su:  
Foglio 50 Particella 1339 Subalterno 1  
Foglio 69 Particella 443 Subalterno 68  
Foglio 69 Particella 199 Subalterno 50  
Foglio 50 Particella 1339 Subalterno 17  
Foglio 68 Particella 800 Subalterno 24  
Foglio 69 Particella 198 Subalterno 27

ANNOTAZIONE SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA presentata il 17/04/2020 Servizio di P.I. di TERAMO Registro particolare n. 634 Registro generale n. 4324  
ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI (OGLIO 50 PARTICELLA 1339 SUB 1) presentata il 23/09/2020 Servizio di P.I. di TERAMO Registro particolare n. 2044 Registro generale n. 11194

**Annotazioni a trascrizioni**

- **SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA**  
Trascritto a TERAMO il 17/04/2020 Reg. gen. 4324 - Reg. part. 634  
A favore di "...omissis..."  
Contro "...omissis..."  
Note: trasformazione in pignoramento del sequestro conservativo del 26 marzo 2015 rep.84 trascritto a teramo in data 23 aprile 2015 n.3843 a favore e contro degli stessi soggetti sugli immobili di cui al quadro "b" ad eccezione dell'immobile sito in Teramo riportato nel n.c.e.u. al foglio 50 particella 1339 sub 1 in quanto venduto con decreto di trasferimento.
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**  
Trascritto a TERAMO il 10/08/2021 Reg. gen. 13076 - Reg. part. 9631  
A favore di "...omissis..."  
Contro "...omissis..."  
Gravante su:  
Foglio 69 Particella 443 Subalterno 68  
Foglio 69 Particella 199 Subalterno 50  
Foglio 50 Particella 1339 Subalterno 17

Foglio 68 Particella 800 Subalterno 24  
Foglio 69 Particella 198 Subalterno 27

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, gli importi per annotare le formalità indicate sono i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Le opere relative al fabbricato sono state iniziate anteriormente al primo settembre 1967;

I lavori di restauro e di risanamento conservativo "B" di cui all'art.31 lettera C della legge 5 agosto 1978 n. 457 sono stati effettuati in base alla:

- concessione edilizia n. 5185 del 28 gennaio 1992

- concessione edilizia in variante n. 5472 del 25 giugno 1993.

È stata presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'art.39 della legge 724/1994 per opere di restauro (Tipologia 6) in data 31 marzo 1995 mentre le relative oblazioni sono state pagate al Comune di Teramo rispettivamente in data 31 dicembre 1994 presso l'Ufficio Postale di Teramo, Sez.3, come risulta dalla ricevuta di versamento n. 311 e in data 31 marzo 1995 presso l'Ufficio Postale di Teramo, Sez. 6, come risulta dalla ricevuta di versamento n. 525, che a seguito della suddetta istanza di sanatoria presentata in data 31 marzo 1995 il Comune di Teramo ha rilasciato:

- Concessione in Sanatoria n. 787 in data 11 dicembre 2001;

La porzione oggetto del presente lotto è stata realizzata con:

- autorizzazione n. 224 rilasciata in data 14 aprile 1997.

Per quanto è stato possibile accertare non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati poiché nello stato di fatto la porzione di cui al presente lotto non risulta utilizzabile come effettivo posto auto senza creare ostacoli e disservizi alle restanti porzioni dell'intero locale autorimessa.

Pertanto per la presenza di eventuali difformità con lo stato assentito, l'eventuale acquirente, ove si rendesse necessario, ai sensi e per gli effetti della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, ha a disposizione 120 (centoventi) giorni a far data dal decreto di Trasferimento, per la presentazione al Comune di competenza e/o altri Enti preposti, a proprie cure e spese, delle domande di sanatoria di eventuali abusi edilizi, ove sanabili e del pagamento delle relative oblazioni.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i. si precisa che per l'unità immobiliare in esame NON vi è necessità di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento.

## METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni di cui ai lotti in oggetto, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili /Market Comparison Approach (MCA), a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la destinazione d'uso, il livello di piano, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, la presenza di difformità edilizie e catastali, la presenza di opere non terminate, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Individuando i comparabili ed applicando successivamente il Metodo Estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima. In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.
- quotazioni immobiliari: OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare); "Il Consulente Immobiliare "Il Sole 24Ore"; Borsino Immobiliare.

### LOTTO 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Teramo (TE) - Via Nicola Dati, piano 1S	139,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 166.800,00	100,00%	€ 167.000,00
Valore di stima:					€ 167.000,00

Valore di stima: € 167.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7,50	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	12,50	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

**Valore proposto per la vendita: € 108.000,00**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 108.000,00 in c.t. considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura concorsuale.

## LOTTO 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Teramo (TE) - SS81 Piano Della Lenta, piano T	10,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
Valore di stima:					€ 3.000,00

Valore di stima: € 3.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	12,50	%
Variazione mercato	12,50	%

**Valore proposto per la vendita: € 2.000,00**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 2.000,00 in c.t. considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura concorsuale.

## LOTTO 3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Cantina Teramo (TE) - Via Carlo Forti, 1, piano S1	18,00 mq	450,00 €/mq	€ 8.100,00	100,00%	€ 8.000,00
Valore di stima:					€ 8.000,00

Valore di stima: € 8.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	10,00	%

**Valore proposto per la vendita: € 6.500,00**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 6.500,00 in c.t. considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura concorsuale.

## LOTTO 4

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 – Porzione di Autorimessa in Teramo (TE) – Via Taraschi, piano S1	11,00 mq	800,00 €/mq	€ 8.800,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 9.000,00

Valore di stima: € 9.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Variazione mercato	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

**Valore proposto per la vendita: € 3.000,00**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 3.000,00 in c.t. considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura concorsuale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la presente relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 26/09/2022

Il Coadiutore Tecnico  
Ing. Claudio Reginelli



## ELENCO ALLEGATI

---

### **LOTTO UNO**

#### **A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

- Vista Satellitare

#### **B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- Estratto di mappa
- Elaborato Planimetrico
- Visure catastali
- Planimetrie Catastali

#### **C. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA**

- Titoli edilizi.

#### **D. ELABORATI GRAFICI**

- Rilievo Stato di Fatto

#### **E. ISPEZIONI IPOTECARIE**

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

#### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

### **LOTTO DUE**

#### **A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

- Vista Satellitare

#### **B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- Estratto di mappa
- Elaborato Planimetrico
- Visure catastali
- Planimetrie Catastali

#### **C. ISPEZIONI IPOTECARIE**

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

#### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

### **LOTTO TRE**

#### **A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

- Vista Satellitare

#### **B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- Estratto di mappa
- Elaborato Planimetrico
- Visure catastali
- Planimetrie Catastali

#### **C. ISPEZIONI IPOTECARIE**

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

#### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

## **LOTTO QUATTRO**

### **A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

- Vista Satellitare

### **B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- Estratto di mappa
- Elaborato Planimetrico
- Visure catastali
- Planimetrie Catastali

### **C. ELABORATI GRAFICI**

- Rilievo stato di fatto.

### **D. ISPEZIONI IPOTECARIE**

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**