
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Arch. Procaccini Sergio, nel Fallimento 171/2015 - --- OMISSIS ---

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 4 |
| Premessa | 4 |
| Lotto 1..... | 5 |
| Descrizione | 5 |
| Titolarità | 5 |
| Confini..... | 5 |
| Consistenza..... | 6 |
| Dati Catastali | 6 |
| Stato conservativo..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 6 |
| Stato di occupazione | 7 |
| Formalità pregiudizievoli | 7 |
| Normativa urbanistica | 8 |
| Regolarità edilizia | 8 |
| Vincoli od oneri condominiali | 8 |
| Lotto 2..... | 9 |
| Descrizione | 9 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Cimabue | 9 |
| Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Folignano (AP) - Piane di Morro | 9 |
| Titolarità..... | 9 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Cimabue | 9 |
| Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Folignano (AP) - Piane di Morro | 10 |
| Confini..... | 10 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Cimabue | 10 |
| Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Folignano (AP) - Piane di Morro | 10 |
| Consistenza..... | 10 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Cimabue | 10 |
| Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Folignano (AP) - Piane di Morro | 11 |
| Dati Catastali | 11 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Cimabue | 11 |
| Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Folignano (AP) - Piane di Morro | 12 |
| Stato conservativo..... | 12 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Cimabue | 12 |
| Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Folignano (AP) - Piane di Morro | 12 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 12 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Cimabue | 12 |
| Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Folignano (AP) - Piane di Morro | 13 |
| Stato di occupazione | 13 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Cimabue | 13 |
| Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Folignano (AP) - Piane di Morro | 13 |
| Formalità pregiudizievoli | 13 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Cimabue | 13 |
| Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Folignano (AP) - Piane di Morro | 13 |
| Normativa urbanistica | 14 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Cimabue | 14 |
| Regolarità edilizia | 14 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Cimabue | 14 |
| Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Folignano (AP) - Piane di Morro | 14 |
| Vincoli od oneri condominiali | 14 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Cimabue | 14 |
| Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Folignano (AP) - Piane di Morro | 14 |
| Lotto 3..... | 15 |
| Descrizione | 16 |
| Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni | 16 |
| Bene N° 5 - Terreno ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni..... | 16 |
| Titolarità..... | 16 |
| Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni | 16 |
| Bene N° 5 - Terreno ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni..... | 16 |
| Confini..... | 17 |
| Bene N° 5 - Terreno ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni..... | 17 |
| Consistenza..... | 17 |
| Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni | 17 |
| Bene N° 5 - Terreno ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni..... | 18 |
| Dati Catastali | 18 |
| Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni | 18 |

| | |
|---|----|
| Bene N° 5 - Terreno ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni..... | 18 |
| Stato conservativo..... | 19 |
| Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni..... | 19 |
| Bene N° 5 - Terreno ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni..... | 19 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 19 |
| Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni..... | 19 |
| Bene N° 5 - Terreno ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni..... | 19 |
| Stato di occupazione..... | 19 |
| Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni..... | 19 |
| Bene N° 5 - Terreno ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni..... | 19 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 19 |
| Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni..... | 19 |
| Bene N° 5 - Terreno ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni..... | 19 |
| Normativa urbanistica..... | 20 |
| Bene N° 5 - Terreno ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni..... | 20 |
| Lotto 4..... | 21 |
| Descrizione..... | 22 |
| Titolarità..... | 22 |
| Confini..... | 22 |
| Consistenza..... | 22 |
| Dati Catastali..... | 22 |
| Stato conservativo..... | 22 |
| Stato di occupazione..... | 22 |
| Normativa urbanistica..... | 23 |
| Regolarità edilizia..... | 23 |
| Stima / Formazione lotti..... | 24 |
| Lotto 1 | 24 |
| Lotto 2 | 24 |
| Lotto 3 | 25 |
| Lotto 4 | 27 |

INCARICO

All'udienza del 11/02/2016, il sottoscritto Arch. Procaccini Sergio, con studio in Via Filippo Turati, 4 - 64100 - Teramo (TE), email archprocaccini@alice.it;info@studioprocaccini.it, PEC sergio.procaccini@pec.it, Tel. 0861 242330 - 329 6061048, Fax 0861 242330, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Strada Provinciale n° 8
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Cimabue
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Folignano (AP) - Piane di Morro
- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Cimabue

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Strada Provinciale n° 8

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al piano secondo con annessi posto auto e fondaco al piano terra e locale ad uso sgombero al piano sottotetto.

L'unità immobiliare è parte di fabbricato realizzato negli anni '80 dello scorso secolo, con struttura portante in c.a., solai in laterocemento, tamponature e tramezzature in laterizio, sito a qualche chilometro di distanza dal centro storico di Civitella del Tronto.

L'appartamento di compone di un ingresso/sala, cucina, disimpegno area notte, w.c., n° 3 camere, un bagno e n° 3 balconi sui lati Nord, Sud ed Est.

TITOLARITÀ

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/2)

Il possesso dei diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero sui beni oggetto di stima è pervenuto alla fallita, in virtù dell'atto di assegnazione di alloggio a rog. Not. G.B. Bracone del 21/10/1985 (rep. 16000 - racc. 4042), trascritto in data 20/11/1985 al n° 7187 di formalità, con il quale al sig. Zunica Federico, nato a Civitella del Tronto (TE), il 1/02/1952, coniugato in regime di comunione legale dei beni con la fallita, veniva assegnato in proprietà l'unità immobiliare oggetto di stima, dalla società --- OMISSIS --- - Società a r.l., con sede in Civitella del Tronto, partita I.V.A. 00408510675.

Ai sensi dell'art. 191 del C.C., la comunione legale dei beni tra i coniugi, stante la sentenza dichiarativa di fallimento, è da intendersi sciolta.

Alla società --- OMISSIS --- - Società a responsabilità limitata, gli immobili, oltre a maggiore consistenza, erano pervenuti in forza dell'atto di compravendita a rog. Not. G.B. Bracone del 3/06/1982, rep. 4495, trascritto in data 5/08/1972, al n° 5859 di formalità, dal comune di Civitella del Tronto.

Nel predetto atto è precisato che, decorso il termine di anni venti dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio potrà trasferire la proprietà a chiunque, o costituire su di essa diritto reale di godimento, con obbligo di pagamento a favore del comune della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione al suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto Centrale di Statistica. Detta differenza sarà valutata dall'U.T.E. o dagli organi stabiliti dalle leggi vigenti nel tempo e sarà riscossa all'atto della registrazione del contratto del competente ufficio del registro che provvederà a versarla al comune. ... omissis.... Il versamento della somma in questione potrà essere effettuato decorso il termine di venti (20) anni direttamente dal proprietario al comune, indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio... omissis..... Per maggiori dettagli ed ulteriori vincoli e prescrizioni, si faccia esplicito riferimento allo specifico allegato.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di stima confina con le seguenti proprietà:

- appartamento al piano secondo: vano scala (sub. 1), area condominiale esterna, proprietà --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, salvo altri e/o variati;
- garage e fondaco al piano terra: area condominiale esterna, proprietà --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, proprietà --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, salvo altri e/o variati;
- locale sottotetto: corridoio condominiale, proprietà --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, proprietà--- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|------------|
| Appartamento | 89,00 mq | 102,00 mq | 1,00 | 102,00 mq | 2,75 m | secondo |
| Balconi | 14,00 mq | 15,00 mq | 0,30 | 4,50 mq | 0,00 m | secondo |
| Garage | 20,00 mq | 23,00 mq | 0,50 | 11,50 mq | 3,08 m | terra |
| Fondaco | 6,00 mq | 7,00 mq | 0,30 | 2,10 mq | 3,10 m | terra |
| Locale ad uso sgombero | 18,00 mq | 20,00 mq | 0,25 | 5,00 mq | 2,51 m | sottotetto |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 125,10 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 125,10 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate. Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità (come da D.P.R. 138/98 - Allegato C).

L'altezza sopra riportata è quella massima dei locali.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari, misurata ad un'altezza convenzionale di circa 1,50 ml, dal piano pavimento.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile alle seguenti norme/regolamenti/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio;

Per le superfici secondarie dell'unità immobiliare, sono stati applicati congrui rapporti mercantili.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 48 | 319 | 10 | | A2 | 1 | 7 | 123 mq | 379,6 | 2-T-4 | |

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare attualmente intesta a:

- 1) --- OMISSIS ---, nata a Acquasanta Terme (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà in regime di comunione dei beni;
- 2) --- OMISSIS ---, nato a Civitella del Tronto (TE), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà in regime di comunione dei beni.

Esiste corrispondenza tra i dati delle attuali partite catastali con quelli riportate nella sentenza dichiarativa di fallimento trascritta.

Sono state accertate difformità tra quanto riportato nella scheda catastale degli immobili e quanto rilevato in loco (chiusura di un balcone, ecc.).

STATO CONSERVATIVO

In occasione del sopralluogo effettuato (Dicembre 2017), lo stato di manutenzione degli immobili era sufficiente.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Finiture dell'appartamento

Pareti interne: con intonaco civile e ceramica (servizi igienici ed angolo cottura).

Pavimenti interni: ceramica.

Pavimenti esterni: in materiale antigelivo.

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: in legno con vetrocamera.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia.

Impianto idrotermosanitario: con tubazioni incassate nelle murature e corpi radianti a colonna.

Finiture del garage e del fondaco al piano terra

Pareti interne: con intonaco civile.

Pavimenti interni: ceramica.

Porta carrabile: basculante metallica.

Finiture del locale sottotetto

Pareti interne: con intonaco civile.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

In occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili era utilizzati direttamente dalla fallita e dai propri famigliari.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 07/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 30/05/2008
Reg. gen. 9387 - Reg. part. 1872
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
Contro --- OMISSIS ---
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della TERCAS -Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A. ed anche contro il sig. Zunica Federico.
- **Ipoteca legale** derivante da ART.77 DPR 602/73 NTR. DALL'ART. 16 D.LGS N. 46 DEL 26.2.99
Iscritto a Teramo il 23/09/2010
Reg. gen. 15769 - Reg. part. 4250
Quota: 1/2
Importo: € 1.458.811,10
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore di Equitalia Pragma S.p.A. e su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro preventivo art. 321 C.P.P.**
Trascritto a Teramo il 27/03/2014
Reg. gen. 3454 - Reg. part. 2595
Quota: 1/2
Note: Il decreto di sequestro preventivo trascritto a favore della Procura della Repubblica è annotato da decreto di revoca del 27/06/2014, n° 992 di formalità.
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 07/12/2016
Reg. gen. 15779 - Reg. part. 10681

Quota: 1/2

Contro --- OMISSIS ---

Note: La sentenza è stata trascritta su maggiore consistenza ed a favore della massa dei creditori.

NORMATIVA URBANISTICA

Per il vigente P.R.G. del comune di Civitella del Tronto, l'area sulla quale insiste il fabbricato, ricade in:

- Zona di Edilizia Economica e Popolare, di cui all'art. 29 delle NN.TT.A..

Si omette di riportare il certificato di destinazione urbanistica dell'area, in quanto di consistenza inferiore a mq 5.000.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del comune di Civitella del Tronto (alla data del Dicembre 2017), per la realizzazione del fabbricato, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 52 del 26/08/1982;

- Concessione Edilizia in variante n° 77 del 22/12/1982;

- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità del 2/10/1984.

Per quanto è stato possibile accertare, gli immobili (ove necessario) sono sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica.

In occasione dei sopralluoghi effettuati, sono state accertate difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato riconducibili essenzialmente a differenti quote, chiusura di parte di un balcone, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Le parti comuni del fabbricato sono regolate dagli artt. 1117 e seguenti del c.c..

Si precisa che, ai sensi dell'art 63 quarto e quinto comma delle disp. att. cod. civ. e dell'art 1130 del cod.civ., l'acquirente degli immobili è solidalmente obbligato al pagamento delle rate condominiali relative all'anno in corso ed a quello precedente.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Cimabue
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Folignano (AP) - Piane di Morro

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA CIMABUE

Fabbricato da cielo a terra, di vecchia edificazione, composto da piani terra e primo adibiti a civili abitazioni e locali al piano sottotetto ad uso sgombero, parte ricadente in comune di Sant'Egidio alla Vibrata e parte in comune di Folignano (descritto nel riferimento n° 3).

Il piano terra del fabbricato, nel suo complesso, è composto da locali adibiti a civili abitazioni; il piano primo, raggiungibile mediante scalinata interna (assente l'impianto ascensore), è anch'esso adibito a civile abitazione.

I locali al piano sottotetto sono allo stato grezzo/semigrezzo ad uso sgombero.

Sull'area di pertinenza del fabbricato, insistono corpi di fabbrica terranei ad uso magazzini/ripostigli, presumibilmente abusivamente realizzati.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNANO (AP) - PIANE DI MORRO

Fabbricato da cielo a terra, di vecchia edificazione, composto da piani terra e primo adibiti a civili abitazioni e locali al piano sottotetto ad uso sgombero, parte ricadente in comune di Sant'Egidio alla Vibrata e parte in comune di Folignano.

Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel riferimento n° 2.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA CIMABUE

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 2/42)

Il possesso dei diritti di proprietà pari ad 2/42 dell'intero sui beni oggetto di stima è pervenuto alla fallita (bene personale), in virtù del certificato di denunciata successione in morte del sig. --- OMISSIS --- (apertasi in data 02/02/2008), nato ad Acquasanta Terme (AP), il --- OMISSIS ---, trascritto in data 14/11/2008, al n° 12132.

Al sig. --- OMISSIS --- (in regime di comunione legale dei beni con la coniuge sig.ra --- OMISSIS ---), la proprietà per diritti indivisi pari ad 1/2 dell'intero, era pervenuta in forza dell'atto di vendita a rog. Not. E. Vincenti del 15/04/1980, rep. 21606, trascritto in data 14/05/1980, al n° 3683 di formalità, dal sig. Parlino Pietro.

I comproprietari degli immobili, sulla base della visura catastale attuale, sono:

- 1) --- OMISSIS ---, nata a Ascoli Piceno (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/42 dell'intero;
- 2) --- OMISSIS ---, nata a Acquasanta Terme (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/42 dell'intero;
- 3) --- OMISSIS ---, nato a Ascoli Piceno (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/42 dell'intero;
- 4) --- OMISSIS ---, nata a Ascoli Piceno (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/42 dell'intero;
- 5) --- OMISSIS ---, nato a Acquasanta Terme (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/42 dell'intero;
- 6) --- OMISSIS ---, nato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/42 dell'intero;

7 --- OMISSIS ---, nata a Acquasanta Terme (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 28/42.

Pertanto, per quanto sopra riportato, non c'è la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento, in quanto non risultano essere stati trascritti atti di accettazione dell'eredità da parte dei chiamati e, nello specifico, da parte della fallita.

Al fine della disposizione di vendita degli immobili, si dovrà procedere alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento sulle unità immobiliari distinte al C.T. foglio 8, particelle 198 e 391 (spese vive per la trascrizione pari ad € 294,00).

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNANO (AP) - PIANE DI MORRO

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 2/42)

Il possesso dei diritti di proprietà pari ad 2/42 dell'intero sui beni oggetto di stima è pervenuto alla fallita (bene personale), in virtù del certificato di denunciata successione in morte del sig. --- OMISSIS --- (apertasi in data 02/02/2008), nato ad Acquasanta Terme (AP), il --- OMISSIS ---, trascritta in data 4/11/2008, al n° 6878 di formalità.

Al sig. --- OMISSIS --- (in regime di comunione legale dei beni con la coniuge sig.ra --- OMISSIS ---), la proprietà per diritti indivisi pari ad 1/2 dell'intero, era pervenuta in forza dell'atto di vendita a rog. Not. E. Vincenti del 15/04/1980, rep. 21606, trascritto in data 12/05/1980, al n° 2014 di formalità, dal sig. Parlani Pietro.

I comproprietari degli immobili, sulla base della visura catastale attuale, sono:

- 1) --- OMISSIS ---, nata a Ascoli Piceno (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/42 dell'intero;
- 2) --- OMISSIS ---, nata a Acquasanta Terme (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/42 dell'intero;
- 3) --- OMISSIS ---, nato a Ascoli Piceno (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/42 dell'intero;
- 4) --- OMISSIS ---, nata a Ascoli Piceno (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/42 dell'intero;
- 5) --- OMISSIS ---, nato a Acquasanta Terme (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/42 dell'intero;
- 6) --- OMISSIS ---, nato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/42 dell'intero;
- 7) --- OMISSIS ---, nata a Acquasanta Terme (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 28/42.

Pertanto, per quanto sopra riportato, non c'è la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento, in quanto non risultano essere stati trascritti atti di accettazione dell'eredità da parte dei chiamati e, nello specifico, da parte della fallita.

CONFINI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA CIMABUE

Il fabbricato, nel suo complesso, confina con Via Cimabue (comune di Sant'Egidio alla Vibrata), Via Piane di Morro (comune di Folignano), proprietà --- OMISSIS --- (part. 201) a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNANO (AP) - PIANE DI MORRO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del riferimento n° 2.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA CIMABUE

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Locali al piano terra | 0,00 mq | 170,00 mq | 1,00 | 170,00 mq | 2,92 m | terra |
| locali al piano primo | 145,00 mq | 170,00 mq | 1,00 | 170,00 mq | 2,71 m | primo |
| Balcone piano primo | 15,00 mq | 16,00 mq | 0,30 | 4,80 mq | 0,00 m | primo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 344,80 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 344,80 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima. Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale e fotografica allegate.

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità (come da D.P.R. 138/98 - Allegato C).

L'altezza sopra riportata è quella massima dei locali.

Le superfici sopra riportate sono quelle complessive del fabbricato (porzione in comune di Sant'Egidio alla Vibrata e porzione in comune di Folignano).

Il fabbricato è composto anche di un piano sottotetto; si omette di riportare la consistenza superficiale dello stesso.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari, misurata ad un'altezza convenzionale di circa 1,50 ml, dal piano pavimento.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile alle seguenti norme/regolamenti/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio;

Per le superfici secondarie dell'unità immobiliare, sono stati applicati congrui rapporti mercantili.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNANO (AP) - PIANE DI MORRO

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del riferimento n° 2.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA CIMABUE

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|--------|-------|------|----------------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 8 | 197 | 1 | | A3 | 2 | 5,5 vani | 97 mq | 244,28 | T | |
| | 8 | 197 | 2 | | A3 | 2 | 6 vani | 98 mq | 266,49 | 1 | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|-------|------|-------|----------------------------|---------------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato | |
| 8 | 200 | | | | Seminativo arborato | 3 | 00 00 02 | 0,01 | 0,01 | | |
| 8 | 391 | | | | Ente urbano | | 00 01 20 | | | | |
| 8 | 198 | | | | FU d accert | | 00 00 13 | | | | |

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle mappe e nelle schede catastali degli immobili.

Le unità immobiliari oggetto di stima (di cui al presente riferimento ed al riferimento n° 3), necessitano di aggiornamenti catastali.

I locali al piano sottotetto, non sono denunciati all'urbano (sia in comune di Sant'Egidio alla Vibrata che nel comune di Folignano).

Sull'area esterna del fabbricato insistono corpi di fabbrica presumibilmente abusivi e non denunciati all'urbano.

Parte del fabbricato di cui alla particella 197, risulterebbe insiste sulla particella 391.

Prima del decreto di trasferimento si dovrà necessariamente procedere all'aggiornamento catastale (rilievi topografici, pratiche pregeo, pratiche docfa, ecc.) sulla base di quanto desumibile dagli atti di compravendita degli immobili che si sono susseguiti nel tempo, che potrebbe non confermare lo stato attuali degli immobili.

Al fine della disposizione di vendita degli immobili, si dovrà procedere alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento sulle unità immobiliari distinte al C.T. foglio 8, particelle 198 e 391 (spese vive per la trascrizione pari ad € 294,00).

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNANO (AP) - PIANE DI MORRO

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 11 | 148 | 1 | | A2 | 3 | 2,5 vani | 65 mq | 92,96 | T | | |
| | 11 | 148 | 2 | | A2 | 3 | 2,5 vani | 61 mq | 92,96 | 1 | | |

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle mappe catastali e nelle schede catastali degli immobili.

Le unità immobiliari oggetto di stima (di cui al presente riferimento ed al riferimento n° 2), necessitano di aggiornamenti catastali. I locali al piano sottotetto, non sono denunciati all'urbano (sia in comune di Sant'Egidio alla Vibrata che al comune di Folignano). Sull'area esterna del fabbricato insistono corpi di fabbrica presumibilmente abusivi e non denunciati all'urbano.

Prima del decreto di trasferimento si dovrà necessariamente procedere all'aggiornamento catastale (rilievi topografici, pratiche pregeo, pratiche docfa, ecc.) sulla base di quanto desumibile dagli atti di compravendita degli immobili che si sono susseguiti nel tempo, che potrebbe non confermare lo stato attuali degli immobili.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA CIMABUE

Lo stato di manutenzione del fabbricato è mediocre (impianti non a norma, infiltrazioni di acque meteoriche, ecc.).

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata (Novembre 2017).

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNANO (AP) - PIANE DI MORRO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del riferimento n° 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA CIMABUE

Locali al piano terra ed al piano primo.

Pareti: intonaco civile e malta bastarda, ceramica (nei servizi).

Pavimentazione interna: ceramica, graniglia lucida/marmo.

Pavimentazioni del balcone: materiale antigelivo.
Infissi esterni: alluminio non a taglio termico. Sistemi di oscuramento con persiane.
Infissi interni: in legno.
Impianto elettrico: non a norma.
Sono presenti coperture e serbatoi in cemento-amianto.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNANO (AP) - PIANE DI MORRO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del riferimento n° 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA CIMABUE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

In occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili erano utilizzati, visto quanto riferito verbalmente, dai comproprietari e dai loro famigliari.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNANO (AP) - PIANE DI MORRO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.
Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del riferimento n° 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA CIMABUE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 08/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Teramo il 23/09/2010
Reg. gen. 15769 - Reg. part. 4250
Quota: 2/42
Importo: € 1.458.811,10
A favore di EQUITALIA CENTRO SPA
Contro --- OMISSIS ---

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro preventivo art. 321 C.P.P.**
Trascritto a Teramo il 27/03/2014
Reg. gen. 3454 - Reg. part. 2595
Quota: 2/42
Note: Il decreto di sequestro preventivo trascritto a favore della Procura della Repubblica è annotato da decreto di revoca del 27/06/2014, n° 992 di formalità.
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 07/12/2016
Reg. gen. 15779 - Reg. part. 10681
Quota: 2/42
Contro --- OMISSIS ---
Note: La sentenza dichiarativa di fallimento non è stata trascritta su tutti gli immobili oggetto di valutazione. Si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Dati Catastali".

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNANO (AP) - PIANE DI MORRO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno aggiornate al 10/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro preventivo art. 321 C.P.P.**
Trascritto a Teramo il 02/04/2014
Reg. gen. 2072 - Reg. part. 1532
Quota: 2/42
Note: Il decreto di sequestro preventivo trascritto a favore della Procura della Repubblica è annotato da decreto di revoca del 10/07/2014, n° 563 di formalità.
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 12/12/2016
Reg. gen. 8702 - Reg. part. 6092
Quota: 2/42
Contro --- OMISSIS ---
Note: La sentenza è stata trascritta su maggiore consistenza ed a favore della massa dei creditori.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA CIMABUE

L'area sulla quale insiste il fabbricato (parte in comune di Civitella del Tronto) oggetto di stima, unitamente al terreno di cui alle particelle catastale 198, 200 e 391 ricade, per il vigente P.R.E. del comune di Sant'Egidio alla Vibrata, in zona "E 1 - produzione agricola".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA CIMABUE

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici comunali di Sant'Egidio alla Vibrata e Folignano, per la realizzazione del fabbricato oggetto di stima, non sono stati rilasciati titoli edilizi abilitativi e, presumibilmente, lo stesso potrebbe essere stato realizzato in data antecedente a quella dell'1/09/1967.

I corpi di fabbrica terranei (tettoie/magazzini) sono stati realizzati molto probabilmente abusivamente.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNANO (AP) - PIANE DI MORRO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del riferimento n° 2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA CIMABUE

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Per quanto è stato possibile accertare, gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto ed a spese condominiali.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNANO (AP) - PIANE DI MORRO

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del riferimento n° 2.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ACQUASANTA TERME (AP) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

Corpo di fabbrica di vecchia edificazione, composto da un piano seminterrato ed un piano terra (di cui al presente riferimento) e terreni, della consistenza catastale complessiva di mq 38.690 (di cui al riferimento n° 5), il tutto in comune di Acquasanta Terme (AP), località San Martino e San Giovanni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ACQUASANTA TERME (AP) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

Corpo di fabbrica di vecchia edificazione, composto da un piano seminterrato ed un piano terra (di cui al riferimento n° 4) e terreni, della consistenza catastale complessiva di mq 38.690 (di cui al presente riferimento), il tutto in comune di Acquasanta Terme (AP), località San Martino e San Giovanni.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ACQUASANTA TERME (AP) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 2/21)

Il possesso dei diritti di proprietà pari ad 2/21 dell'intero sui beni oggetto di stima è pervenuto alla fallita (bene personale), in virtù del certificato dei denunciata successione in morte del sig. --- OMISSIS --- (apertasi in data 02/02/2008), nato ad Acquasanta Terme (AP), il --- OMISSIS ---, trascritto in data 4/11/2008, al n° 6878 di formalità.

Al sig. --- OMISSIS ---, la proprietà degli immobili, era pervenuta in forza dell'atto di donazione a rog. Not. I. Guidobaldi del 27/07/1981, trascritto in data 8/08/1981, al n° 3454 di formalità, dal sig. --- OMISSIS --- o --- OMISSIS ---.

I comproprietari degli immobili, sulla base della visura catastale attuale, sono:

- 1) --- OMISSIS ---, nata a Ascoli Piceno (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/21 dell'intero;
- 2) --- OMISSIS ---, nata a Acquasanta Terme (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/21 dell'intero;
- 3) --- OMISSIS ---, nato a Ascoli Piceno (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/21 dell'intero;
- 4) --- OMISSIS ---, nata a Ascoli Piceno (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/21 dell'intero;
- 5) --- OMISSIS ---, nato a Acquasanta Terme (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/21 dell'intero;
- 6) --- OMISSIS ---, nato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/21 dell'intero;
- 7) --- OMISSIS ---, nata a Acquasanta Terme (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 14/21.

Pertanto, per quanto sopra riportato, non c'è la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento, in quanto non risultano essere stati trascritti atti di accettazione dell'eredità da parte dei chiamati e, nello specifico, da parte della fallita.

La successione in morte del sig. --- OMISSIS --- deve essere rettificata.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ACQUASANTA TERME (AP) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 2/21)

Il possesso dei diritti di proprietà pari ad 2/21 dell'intero sui beni oggetto di stima è pervenuto alla fallita (bene personale), in virtù del certificato dei denunciata successione in morte del sig. --- OMISSIS --- (apertasi in data 02/02/2008), nato ad Acquasanta Terme (AP), il --- OMISSIS ---, trascritto in

data 4/11/2008, al n° 6878 di formalità.

Al sig. --- OMISSIS ---, la proprietà degli immobili, era pervenuta in forza dell'atto di donazione a rog. Not. I. Guidobaldi del 27/07/1981, trascritto in data 8/08/1981, al n° 3454 di formalità, dal sig. --- OMISSIS --- o --- OMISSIS ---.

I comproprietari degli immobili, sulla base della visura catastale attuale, sono:

- 1) --- OMISSIS ---, nata a Ascoli Piceno (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/21 dell'intero;
- 2) --- OMISSIS ---, nata a Acquasanta Terme (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/21 dell'intero;
- 3) --- OMISSIS ---, nato a Ascoli Piceno (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/21 dell'intero;
- 4) --- OMISSIS ---, nata a Ascoli Piceno (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/21 dell'intero;
- 5) --- OMISSIS ---, nato a Acquasanta Terme (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/21 dell'intero;
- 6) --- OMISSIS ---, nato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 2/21 dell'intero;
- 7) --- OMISSIS ---, nata a Acquasanta Terme (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 14/21.

Pertanto, per quanto sopra riportato, non c'è la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento, in quanto non risultano essere stati trascritti atti di accettazione dell'eredità da parte dei chiamati e, nello specifico, da parte della fallita. La successione del sig. --- OMISSIS --- deve essere rettificata.

CONFINI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ACQUASANTA TERME (AP) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

Gli immobili confinano con Torrente Castellano, Comunanza Agraria di Villa San Giovanni, strada vicinale, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ACQUASANTA TERME (AP) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------------|
| Locali al piano seminterrato | 42,00 mq | 58,00 mq | 1,00 | 58,00 mq | 0,00 m | seminterrato |
| Locali al piano terra | 42,00 mq | 58,00 mq | 1,00 | 58,00 mq | 0,00 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 116,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 116,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non è stato possibile effettuare il sopralluogo all'interno degli immobili. Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale e fotografica allegate.

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità (come da D.P.R. 138/98 - Allegato C).

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni, misurata ad un'altezza convenzionale di circa 1,50 ml, dal piano pavimento.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile alle seguenti norme/regolamenti/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";

- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ACQUASANTA TERME (AP) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreni | 38690,00 mq | 38690,00 mq | 1,00 | 38690,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 38690,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 38690,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione della superficie commerciale degli immobili, si è fatto esplicito riferimento alla loro consistenza catastale.

Non sono stati effettuati riconfinamenti degli immobili, che resta ad onere e carico degli aggiudicatari.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ACQUASANTA TERME (AP) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 126 | 331 | | | C2 | 3 | 100 mq | 123 mq | 103,29 | S1-T | |

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile effettuare il sopralluogo all'interno degli immobili oggetto di stima e, pertanto, non è possibile dichiarare la conformità degli stessi a quanto riportato nella scheda catastale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ACQUASANTA TERME (AP) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|----------------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 109 | 128 | | | | Incolto produttivo | U | 00 20 20 | 0,1 | 0,1 | |
| 109 | 250 | | | | Seminativo | 3 | 00 08 30 | 0,64 | 1,29 | |
| 124 | 12 | | | | Pascolo arborato | 1 | 00 35 40 | 1,28 | 1,1 | |
| 124 | 39 | | | | Castagneto da frutto | 3 | 00 08 60 | 0,67 | 0,22 | |
| 126 | 49 | | | | Bosco ceduo | 3 | 00 10 00 | 0,1 | 0,05 | |
| 126 | 71 | | | | Seminativo | 3 | 00 14 20 | 1,1 | 2,2 | |
| 126 | 139 | | | | Pascolo arborato | 1 | 00 03 40 | 0,12 | 0,11 | |
| 126 | 174 | | | | Seminativo | 4 | 00 19 30 | 0,8 | 1,99 | |
| 126 | 176 | | | | Bosco alto | 3 | 00 08 70 | 0,18 | 0,09 | |
| 126 | 373 | | | | Seminativo | 3 | 00 04 80 | 0,37 | 0,74 | |
| 129 | 28 | | | | Pascolo | 2 | 00 70 30 | 1,45 | 1,09 | |
| 129 | 31 | | | | Bosco ceduo | 2 | 00 05 70 | 0,09 | 0,06 | |
| 130 | 7 | | | | Pascolo arborato | 2 | 00 35 30 | 0,73 | 0,73 | |
| 130 | 22 | | | | Bosco ceduo | 22 | 00 33 50 | 0,52 | 0,35 | |
| 130 | 54 | | | | Seminativo | 4 | 00 03 30 | 0,14 | 0,34 | |
| 130 | 56 | | | | Bosco misto | 3 | 00 57 40 | 0,59 | 0,3 | |
| 130 | 63 | | | | Bosco ceduo | 1 | 00 48 50 | 1,5 | 0,75 | |

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile effettuare il sopralluogo all'interno degli immobili oggetto di stima e, pertanto, non è possibile dichiarare la conformità degli stessi a quanto riportato nella scheda catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ACQUASANTA TERME (AP) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

Lo stato di manutenzione del fabbricato è mediocre (per quanto accertabile dall'esterno). Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ACQUASANTA TERME (AP) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

I terreni, per quanto è stato possibile accertare, presentano vegetazione spontanea e alberi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ACQUASANTA TERME (AP) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

Struttura portante in muratura, infissi esterni in legno.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ACQUASANTA TERME (AP) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

Porzione di alcuni terreni potrebbe essere stata adibita a Strada Provinciale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ACQUASANTA TERME (AP) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Non è stato possibile accertare se gli immobili siano o meno utilizzati/soggetti a contratti di locazione/comodato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ACQUASANTA TERME (AP) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Non è stato possibile accertare se gli immobili siano o meno utilizzati/soggetti a contratti di locazione/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ACQUASANTA TERME (AP) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno aggiornate al 10/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro preventivo art. 321 C.P.P.**
Trascritto a Teramo il 02/04/2014
Reg. gen. 2072 - Reg. part. 1532
Quota: 2/42
Note: Il decreto di sequestro preventivo trascritto a favore della Procura della Repubblica è annotato da decreto di revoca del 10/07/2014, n° 563 di formalità.
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 12/12/2016
Reg. gen. 8702 - Reg. part. 6092
Quota: 2/42
Contro --- OMISSIS ---
Note: La sentenza è stata trascritta su maggiore consistenza ed a favore della massa dei creditori.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ACQUASANTA TERME (AP) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno aggiornate al 08/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro preventivo art. 321 C.P.P.**

Trascritto a Teramo il 02/04/2014

Reg. gen. 2072 - Reg. part. 1532

Quota: 2/21

Note: Il decreto di sequestro preventivo trascritto a favore della Procura della Repubblica è annotato da decreto di revoca del 10/07/2014, n° 563 di formalità.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 12/12/2016

Reg. gen. 8702 - Reg. part. 6092

Quota: 2/21

Contro --- OMISSIS ---

Note: La sentenza è stata trascritta su maggiore consistenza ed a favore della massa dei creditori.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ACQUASANTA TERME (AP) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

Per quanto accertabile, i terreni hanno destinazione agricola.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Cimabue

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno della consistenza catastale complessiva di mq 770, sito in comune di Sant'Egidio alla Vibrata, Via Cimabue.

TITOLARITÀ

Gli immobili sono attualmente intestati al sig. --- OMISSIS ---, nato ad Acquasanta Terme (AP), il --- OMISSIS --- ed alla sig.ra la sig.ra --- OMISSIS ---, nata ad Acquasanta Terme (AP), il 9/05/1933, in regime di comunione legale dei beni.

Alla data attuale, il sig. --- OMISSIS --- è deceduto ma, nel certificato di denunciata successione registrato/trascritto, gli immobili oggetto di valutazione non stati riportati.

Ai sig.ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, la proprietà degli immobili, era pervenuta in forza dell'atto di vendita a rog. Not. E. Vincenti del 15/04/1980, rep. 210606, trascritto in data 14/05/1980, al n° 3683 di formalità.

Pertanto, al fine di poter disporre la vendita degli immobili per i diritti potenzialmente in testa alla fallita (pari a 2/42 dell'intero), sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate una denuncia di successione in rettifica del sig. --- OMISSIS --- e trascrivere atto di accettazione dell'eredità da parte della fallita (ai fini della continuità delle trascrizioni).

CONFINI

Gli immobili confinano con Via Cimabue, proprietà --- OMISSIS ---, proprietà --- OMISSIS ---, proprietà --- OMISSIS ---, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreni | 770,00 mq | 770,00 mq | 1,00 | 770,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 770,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 770,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione della superficie commerciale degli immobili, si è fatto esplicito riferimento alla loro consistenza catastale.

DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|---------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | Grafato |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | |
| 10 | 365 | | | | Seminativo arborato | 4 | 00 07 36 | 1,71 | 2,66 | |
| 10 | 366 | | | | Seminativo arborato | 4 | 00 00 34 | 0,08 | 0,12 | |

Corrispondenza catastale

Gli immobili intestano, alla data attuale, a:

- 1) --- OMISSIS ---, nato a Acquasanta Terme (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- 2) --- OMISSIS ---, nata a Acquasanta Terme (AP), il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Stato conservativo

Sui terreni sono presenti alcune piante di ulivo e corpi terranei/baracche.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Non è stato possibile accertare se gli immobili siano o meno soggetti a contratti di locazione/comodato/affitto di fondo rustico.

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni oggetto di stima ricadono, per il vigente P.R.E. del comune di San'Egidio alla Vibrata, in zona:
- Zona "B"2.2 -Insediamenti aggregati - di cui all'art. 56 delle NN.TT.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sui terreni oggetto di stima insistono baracche e corpi di fabbrica per i quali non sono stati rintracciati titoli edilizi abilitativi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Stante la natura, le caratteristiche degli immobili, si propone la vendita in n° 3 distinti lotti, come riportati in elaborato.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Strada Provinciale n° 8
Appartamento di civile abitazione al piano secondo con annessi posto auto e fondaco al piano terra e locale ad uso sgombero al piano sottotetto. L'unità immobiliare è parte di fabbricato realizzato negli anni '80 dello scorso secolo, con struttura portante in c.a., solai in laterocemento, tamponature e tramezzature in laterizio, sito a qualche chilometro di distanza dal centro storico di Civitella del Tronto. L'appartamento di compone di un ingresso/sala, cucina, disimpegno area notte, w.c., n° 3 camere, un bagno e n° 3 balconi sui lati Nord, Sud ed Est.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 319, Sub. 10, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 28.147,50

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo comparativo.

Tale metodo costituisce la sintesi 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 presenti, per i fabbricati, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, la situazione occupazionale, l'incidenza delle parti comuni, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, il persistente periodo di crisi economica, ecc.

Sono stati presi in buon conto anche i valori commerciali dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che variano, nella zona omogenea ove ricadono gli immobili, tra un minimo di € 360,00/mq ed un massimo di € 760,00/mq (1° semestre 2018).

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima; sono state effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

Il valore commerciale al metro quadrato considerato tiene conto anche delle difficoltà di vendita degli immobili per diritti e non per la piena proprietà.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Civitella del Tronto (TE) - Strada Provinciale n° 8 | 125,10 mq | 450,00 €/mq | € 56.295,00 | 50,00 | € 28.147,50 |
| Valore di stima: | | | | | € 28.147,50 |

Valore di stima: € 28.147,50

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 19.703,25

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 19.800,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Cimabue
Fabbricato da cielo a terra, di vecchia edificazione, composto da piani terra e primo adibiti a civili abitazioni e locali al piano sottotetto ad uso sgombero, parte ricadente in comune di Sant'Egidio alla Vibrata e parte in comune di Folignano (descritto nel riferimento n° 3). Il piano terra del fabbricato, nel suo complesso, è composto da locali adibiti a civili abitazioni; il piano primo, raggiungibile mediante scalinata interna (assente l'impianto ascensore), è anch'esso adibito a civile abitazione. I locali al piano sottotetto sono allo stato grezzo/semigrezzo ad uso sgombero. Sull'area di pertinenza del fabbricato, insistono corpi di fabbrica terranei ad uso

magazzini/ripostigli, presumibilmente abusivamente realizzati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 197, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 8, Part. 197, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 200, Qualità Seminativo arborato - Fg. 8, Part. 391, Qualità Ente urbano - Fg. 8, Part. 198, Qualità FU d accert

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/42)

Valore di stima del bene: € 6.564,99

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo comparativo.

Tale metodo costituisce la sintesi 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 presenti, per i fabbricati, la consistenza superficiale, l'incidenza dei locali al piano sottotetto la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, la situazione occupazionale, l'incidenza delle parti comuni, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, il persistente periodo di crisi economica, ecc.

Sono stati presi in buon conto anche i valori commerciali dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che variano, nella zona omogenea ove ricadono gli immobili, tra un minimo di € 480,00/mq ed un massimo di € 1000,00/mq (I° semestre 2018).

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima; sono state effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

Il valore commerciale al metro quadrato considerato tiene conto anche delle difficoltà di vendita degli immobili per diritti e non per la piena proprietà.

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Folignano (AP) - Piane di Morro

Fabbricato da cielo a terra, di vecchia edificazione, composto da piani terra e primo adibiti a civili abitazioni e locali al piano sottotetto ad uso sgombero, parte ricadente in comune di Sant'Egidio alla Vibrata e parte in comune di Folignano. Per la descrizione si faccia riferimento a quanto riportato nel riferimento n° 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 148, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 148, Sub. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/42)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del riferimento n° 2.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 2 - Fabbricato civile Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Cimabue | 344,80 mq | 400,00 €/mq | € 137.920,00 | 4,76 | € 6.564,99 |
| Bene N° 3 - Fabbricato civile Folignano (AP) - Piane di Morro | 0,00 mq | 0,00 €/mq | € 0,00 | | |
| Valore di stima: | | | | | € 6.564,99 |

Valore di stima: € 6.564,99

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 4.595,49

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 4.600,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni
Corpo di fabbrica di vecchia edificazione, composto da un piano seminterrato ed un piano terra (di cui al presente riferimento) e terreni, della consistenza catastale complessiva di mq 38.690 (di cui al riferimento n° 5), il tutto in comune di Acquasanta Terme (AP), località San Martino e San Giovanni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 331, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/21)

Valore di stima del bene: € 883,46

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo comparativo.

Tale metodo costituisce la sintesi 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 presenti, per i fabbricati, la consistenza superficiale, l'incidenza dei locali al piano sottotetto la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, la situazione occupazionale, l'incidenza delle parti comuni, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, il persistente periodo di crisi economica, ecc.

Sono stati presi in buon conto anche i valori commerciali dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che variano, nella zona omogenea ove ricadono gli immobili, tra un minimo di € 0,00/mq ed un massimo di € 0,00/mq (1° semestre 2018).

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima; sono state effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

Il valore commerciale al metro quadrato considerato tiene conto anche delle difficoltà di vendita degli immobili per diritti e non per la piena proprietà.

• **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni

Corpo di fabbrica di vecchia edificazione, composto da un piano seminterrato ed un piano terra (di cui al riferimento n° 4) e terreni, della consistenza catastale complessiva di mq 38.690 (di cui al presente riferimento), il tutto in comune di Acquasanta Terme (AP), località San Martino e San Giovanni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 109, Part. 128, Qualità Incolto produttivo - Fg. 109, Part. 250, Qualità Seminativo - Fg. 124, Part. 12, Qualità Pascolo arborato - Fg. 124, Part. 39, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 126, Part. 49, Qualità Bosco ceduo - Fg. 126, Part. 71, Qualità Seminativo - Fg. 126, Part. 139, Qualità Pascolo arborato - Fg. 126, Part. 174, Qualità Seminativo - Fg. 126, Part. 176, Qualità Bosco alto - Fg. 126, Part. 373, Qualità Seminativo - Fg. 129, Part. 28, Qualità Pascolo - Fg. 129, Part. 31, Qualità Bosco ceduo - Fg. 130, Part. 7, Qualità Pascolo arborato - Fg. 130, Part. 22, Qualità Bosco ceduo - Fg. 130, Part. 54, Qualità Seminativo - Fg. 130, Part. 56, Qualità Bosco misto - Fg. 130, Part. 63, Qualità Bosco ceduo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/21)

Valore di stima del bene: € 736,66

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo comparativo.

Tale metodo costituisce la sintesi 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 consistenza superficiale, la coltivazione, l'esposizione, la situazione edilizio/urbanistica, la situazione occupazionale, il persistente periodo di crisi economica, ecc.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima; sono state effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

Il valore commerciale al metro quadrato considerato tiene conto anche delle difficoltà di vendita degli immobili per diritti e non per la piena proprietà.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 4 - Fabbricato agricolo Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni | 116,00 mq | 80,00 €/mq | € 9.280,00 | 9,52 | € 883,46 |
| Bene N° 5 - Terreno Acquasanta Terme (AP) - Località San Giovanni | 38690,00 mq | 20,00 €/mq | € 7.738,00 | 9,52 | € 736,66 |
| Valore di stima: | | | | | € 1.620,12 |

Valore di stima: € 1.620,12
Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 1.134,08

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 1.150,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Cimabue
Appezamento di terreno della consistenza catastale complessiva di mq 770, sito in comune di Sant'Egidio alla Vibrata, Via Cimabue.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 365, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 366, Qualità Seminativo arborato Valore di stima del bene: € 366,52
Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo comparativo.
Tale metodo costituisce la sintesi 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 presenti, la consistenza superficiale, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, la situazione occupazionale, il persistente periodo di crisi economica, ecc.
Sono stati presi in buon conto anche i valori commerciali dell'Agenzia del Territorio.
La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima; sono state effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.
Il valore commerciale al metro quadrato considerato tiene conto anche delle difficoltà di vendita degli immobili per diritti e non per la piena proprietà.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------|
| Bene N° 6 - Terreno Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Cimabue | 770,00 mq | 10,00 €/mq | € 7.700,00 | 4,76 | € 366,52 |
| Valore di stima: | | | | | € 366,52 |

Valore di stima: € 366,52
Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 256,56

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 260,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la 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 12/01/2019

Il C.T.U.
Arch. Procaccini Sergio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1) Inquadramento territoriale LOTTO N° 1
- ✓ Altri allegati - 2) Documentazione catastale LOTTO N° 1
- ✓ Altri allegati - 3) Documentazione comunale LOTTO N° 1
- ✓ Altri allegati - 4) Atto compravendita n°58591982 di formalità LOTTO N° 1
- ✓ Altri allegati - 5) Documentazione fotografica LOTTO N° 1
- ✓ Altri allegati - 6) Ispezioni Conservatoria RR.II. TERAMO LOTTI NN° 1-2

- ✓ Altri allegati - 7) Inquadramento territoriale LOTTO N° 2
- ✓ Altri allegati - 8) Documentazione catastale LOTTO N° 2
- ✓ Altri allegati - 9) Documentazione comunale LOTTO N° 2
- ✓ Altri allegati - 10) Documentazione fotografica LOTTO N° 2
- ✓ Altri allegati - 11) Inquadramento territoriale LOTTO N° 3
- ✓ Altri allegati - 12) Documentazione catastale LOTTO N° 3
- ✓ Altri allegati - 13) Documentazione comunale LOTTO N° 3
- ✓ Altri allegati - 14) Documentazione fotografica LOTTO N° 3
- ✓ Altri allegati - 15) Ispezioni Conservatoria RR.II. ASCOLI PICENO LOTTO N° 3
- ✓ Altri allegati - 16) Inquadramento territoriale LOTTO N° 4
- ✓ Altri allegati - 17) Documentazione catastale LOTTO N° 4
- ✓ Altri allegati - 18) Documentazione comunale LOTTO N° 4
- ✓ Altri allegati - 19) Documentazione fotografica LOTTO N° 4