
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Pettinaro Antonio, nel Fallimento 35/2017 - *****omissis*****

SOMMARIO

<u>Incarico</u>	4
<u>Premessa</u>	4
<u>Lotto Unico</u>	5
<u>Descrizione</u>	6
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	6
<u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	6
<u>Titolarità</u>	6
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	6
<u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	7
<u>Confini</u>	7
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	7
<u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	7
<u>Consistenza</u>	7
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	7
<u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	8
<u>Dati Catastali</u>	9
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	9
<u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	9
<u>Stato conservativo</u>	9
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	9
<u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	9
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti</u>	10
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	10
<u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	10
<u>Stato di occupazione</u>	11
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	11
<u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	11
<u>Provenienze Ventennali</u>	11
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	11
<u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	13
<u>Formalità pregiudizievoli</u>	14
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	14

<u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	15
<u>Normativa urbanistica</u>	16
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	16
<u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	16
<u>Regolarità edilizia</u>	16
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	16
<u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	17
<u>Vincoli od oneri condominiali</u>	18
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	18
<u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi</u>	18
<u>Stima / Formazione lotti</u>	19
<u>Riepilogo bando d'asta</u>	22
<u>Lotto Unico</u>	22
<u>Schema riassuntivo Fallimento 35/2017 -</u>	23
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 98.500,00</u>	23

INCARICO

In data 13/07/2017, il sottoscritto Geom. Pettinaro Antonio, con studio in Via Fonte a Collina, 95 - 64012 - Campli (TE), email pettinaroantonio@virgilio.it, PEC antonio.pettinaro@geopec.it, Tel. 0861 553142, veniva nominato Coadiutore Tecnico, ed oggi chiamato all'aggiornamento dell'elaborato peritale di stima.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura di fallimento sono costituiti dai seguenti immobili:

diritti pari ad 1/2 (un mezzo) di piena proprietà su n. 2 unità immobiliari facenti parte di un fabbricato sito in Giulianova (TE) - Via Iaconi n. 32.

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi n. 32.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi n. 32.

LOTTO UNICO

I beni appartamenti alla procedura di fallimento sono i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) di piena proprietà su unità immobiliari facenti parte di un fabbricato sito in Giulianova (TE) - Via Iaconi n. 32.

Il lotto è formato da i diritti pari ad 1/2 della piena proprietà sui seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi n. 32.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi n. 32.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

Appartamento di civile abitazione con annessa area esterna di pertinenza, locale autorimessa/fondaco e locale fondaco, sito al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

Appartamento di civile abitazione sito al piano primo di un fabbricato di più ampia consistenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

L'immobile oggetto di stima, appartiene ai seguenti debitori:

- ****omissis****
Via R. Iaconi n. 32
Giulianova (TE)

nonché ai seguenti comproprietari:

- ****omissis****

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

- ****omissis**** **(Proprietà 1/2)**

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il regime patrimoniale è quello riportato nell'Estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio rilasciato in copia, dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) in data 29/12/2017.

I beni sono pervenuti al fallito per successione e pertanto si applicano le eccezioni previste dal Codice Civile all'art. 179 c.c. a tenore del quale i beni acquistati successivamente al matrimonio per effetto di donazione o successione, quando nell'atto di liberalità non è specificato che essi sono attribuiti alla comunione, sono personali del coniuge.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

L'immobile oggetto di stima, appartiene ai seguenti debitori:

- ****omissis****
Via R. Iaconi n. 32
Giulianova (TE)

nonché ai seguenti comproprietari:

- ****omissis****

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Come riportato per il Bene N.1.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

L'area su cui sorge l'immobile di cui fa parte la porzione abitativa in oggetto (Catasto Terreni Comune di Giulianova - TE - Fg. 31 P.lla 348) confina a giro con: pubblica via, p.lla 192, p.lla 214, p.lla 1164, p.lla 232, p.lla 176 salvo altri e/o variati.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

L'area su cui sorge l'immobile di cui fa parte la porzione abitativa in oggetto (Catasto Terreni Comune di Giulianova - TE - Fg. 31 P.lla 348) confina a giro con: pubblica via, p.lla 192, p.lla 214, p.lla 1164, p.lla 232, p.lla 176 salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,40 mq	113,00 mq	1,00	113,00 mq	2,75 m	Piano Terra
Autorimessa	46,20 mq	52,00 mq	0,50	26,00 mq	2,30 m	Piano Terra
Fondaco	33,00 mq	36,00 mq	0,33	11,88 mq	2,50 m	Piano Terra
Area esterna	356,00 mq	356,00 mq	0,10	35,60 mq	0,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				186,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				186,48 mq		

I beni non sono comodamente separabili e divisibili in natura.

Con la separazione in natura si realizza sostanzialmente una divisione parziale per effetto della quale la quota pro indiviso spettante al debitore viene convertita in una porzione concreta o meglio in un diritto esclusivo avente ad oggetto una porzione concreta e singolarmente individuata del bene che, qualora i comproprietari siano più di due, per la restante parte resta ancora indiviso.

L'effetto finale della separazione in natura è, quindi, la concentrazione del gravame trascritto, nel nostro caso la sentenza dichiarativa di fallimento, sul bene attribuito in concreto al debitore in sostituzione della sua quota astratta, bene che poi verrà venduto o assegnato dal G.D. secondo le norme della procedura espropriativa; su detta porzione di bene si concentrerà, dunque, il gravame costituito sulla quota astratta.

In considerazione della tipologia di immobili assoggettati in quota di proprietà del fallito, non esiste la concreta possibilità di stralciare una porzione concreta della massa indivisa di valore corrispondente alla quota spettante al debitore.

Per quanto riguarda la divisione della massa in comproprietà dei due soggetti di cui uno è il fallito, a parere dello scrivente non è praticabile in quanto le unità immobiliari (appartamenti) che compongono la massa non hanno valori equivalenti ed inoltre vi sarebbe la necessità di costituire delle servitù sulla parte comune scoperta asservita ad entrambe le unità abitative.

Circa la nozione di non comoda divisibilità del bene che potrebbe giustificare la vendita all'incanto dell'intero compendio, si tratta di concetto non esclusivamente materiale ma che coinvolge valutazioni concernenti, in genere, la fruibilità delle porzioni ricavate dalla divisione in punto di destinazione e funzionalità delle stesse rispetto al bene intero nonché di antieconomicità di eventuali interventi.

L'immobile deve, pertanto, ritenersi «non comodamente divisibile» nei casi in cui, «pur risultando il frazionamento materialmente possibile sotto l'aspetto strutturale, non siano tuttavia realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessive, e non richiedenti opere complesse o di notevole costo, ovvero porzioni che, sotto l'aspetto economico-funzionale, risulterebbero sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero».

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,30 mq	122,00 mq	1,00	122,00 mq	2,90 m	Piano Primo
Balcone scoperto	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				126,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,25 mq		

I beni non sono comodamente separabili e divisibili in natura, come descritto al BENE N° 1.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	348	1	2	A2	2	6 vani		418,33 €	T		

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra lo stato di fatto reso dallo scrivente, che fa parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, con la scheda reperita in Catasto Fabbricati si rilevano delle difformità consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni e diversa posizione e dimensioni di alcune aperture esterne, diversa dimensione del locale autorimessa/fondaco. Inoltre non risulta riportato in mappa il locale fondaco posto a piano terra sul lato Nord del fabbricato e l'ampliamento del locale autorimessa/fondaco sul lato Ovest.

Per quanto sopra riportato, prima dell'emissione dell'eventuale Decreto di Trasferimento, sarà necessario effettuare all'aggiornamento della scheda catastale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	348	2	2	A2	1	6,5 vani		386,05 €	1		

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra lo stato di fatto reso dallo scrivente, che fa parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, con la scheda reperita in Catasto Fabbricati si rilevano delle difformità consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni con posizionamento del bagno ove precedentemente indicata cucina, diversa posizione e dimensione di aperture interne.

Per quanto sopra riportato, prima dell'emissione dell'eventuale Decreto di Trasferimento, sarà necessario effettuare all'aggiornamento della scheda catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

L'unità immobiliare in oggetto (appartamento al piano terra) si presenta in buono stato di manutenzione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

L'unità immobiliare in oggetto (appartamento al piano primo) si presenta in buono stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

La porzione immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento di civile abitazione sito al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza, con annessi adiacenti locale autorimessa/fondaco e locale fondaco, oltre ad area esterna di pertinenza.

L'abitazione, a cui si accede direttamente dall'area esterna di pertinenza, è costituita da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno, n. 1 w.c. ed un locale pluriuso.

La pavimentazione è del tipo ceramico, rivestimenti alle pareti della cucina e dei bagni provvisti di tutti i sanitari, infissi interni in legno ed esterni in alluminio con persiane anch'esse in alluminio, nella zona soggiorno è presente una unità di condizionamento con split interno e macchina esterna dichiarata dal proprietario non funzionante, nel locale pluriuso è posta la caldaia, tutti gli ambienti risultano intonacati e tinteggiati.

Il locale autorimessa/fondaco presenta serranda metallica, pavimentazione in battuta di cemento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Il locale fondaco sul lato Nord è realizzato da due lati con pareti in muratura, da due lati e dalla copertura con pareti in pannelli metallici.

Per quanto riguarda gli impianti risultano presenti al momento del sopralluogo, non verificati se funzionanti e a norma. Non risultano prodotte e/o allegate le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico e dell'impianto elettrico, nonché di quello idrico. Per quanto riguarda gli impianti eventualmente non a norma si precisa che non è possibile indicare i costi di un eventuale adeguamento in quanto tale valutazione comporta una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica (parte in traccia e fuori traccia), pertanto, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni e del D.M. 26/06/2009, la parte aggiudicataria rinuncia irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e, in quanto edotta sulle descrizioni indicate nel presente elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza sia l'attestato di qualificazione energetica (A.P.E.), dovendo assumere direttamente tali incombenze e farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

L'area esterna di pertinenza è delimitata da muretto in cemento con sovrastanti elementi in calcestruzzo prefabbricato, sono presenti n. 2 cancelli metallici per accesso pedonale e un cancello metallico di tipo scorrevole per accesso carrabile. L'area è in parte pavimentata con battuta di cemento ed in parte destinata a verde con presenza di piante arboree.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

La porzione immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento di civile abitazione sito al piano primo di un fabbricato di più ampia consistenza al quale si accede per mezzo di una scala esterna posta sul lato Ovest dell'edificio.

L'abitazione è costituita da ingresso, soggiorno, cucina, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, oltre a due balconi a servizio della cucina e del soggiorno.

La pavimentazione è del tipo ceramico, rivestimenti alle pareti della cucina e dei bagni provvisti di tutti i sanitari, infissi interni in legno ed esterni in alluminio con persiane anch'esse in alluminio, nel locale cucina è collocata la caldaia.

E' presente una botola per l'accesso al piano sottotetto non abitabile.

Per quanto riguarda gli impianti risultano presenti al momento del sopralluogo, non verificati se funzionanti e a norma. Non risultano prodotte e/o allegate le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico e dell'impianto elettrico, nonché di quello idrico. Per quanto riguarda gli impianti eventualmente non a norma si precisa che non è possibile indicare i costi di un eventuale adeguamento in quanto tale valutazione comporta una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica (parte in traccia e fuori traccia), pertanto, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni e del D.M. 26/06/2009, la parte aggiudicataria rinuncia irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e, in quanto edotta sulle descrizioni indicate nel presente elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza sia l'attestato di qualificazione energetica (A.P.E.), dovendo assumere direttamente tali incombenze e farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

L'immobile risulta attualmente occupato dal soggetto fallito Sig. ***** unitamente al proprio coniuge, così come da egli dichiarato a verbale nel corso del sopralluogo presso i beni in stima. L'immobile verrà ad essere liberato, salvo esonero dell'acquirente a cura della procedura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/2013 al 09/05/2016	- *****omissis*****	Atto per causa di morte - Certificato di Denunciata Successione			
	- ***** omissis*****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	- ***** omissis*****	Giulianova	10/03/2014	174/9990	
	- ***** omissis*****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	17/03/2015	3589	2777
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	- ***** omissis*****	Atto per causa di morte - Certificato di Denunciata Successione			

Dal 09/05/2016 al 11/12/2021	- **** omissis****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	- **** omissis****	Giulianova	23/03/2017	187/9990/17	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	03/04/2017	4029	2654
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/12/2021 al 06/02/2023	- **** omissis****	Certificato di denunciata successione			
	- **** omissis****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/08/2022	318024/88888/22	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Teramo	23/08/2022	13875	10270
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 06/02/2023	- **** omissis****	Atto di donazione			
	- **** omissis****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vitale Luca	06/02/2023	2773/1953	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	13/02/2023	2894	1988
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto in procedura:

- 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.

Precedente proprietario era *****omissis***** al quale gli immobili erano pervenuti per titoli antecedenti il ventennio con Atto di compravendita del 16/07/1973 Rep. 16613/5049 Trascritto a Teramo il 31/07/1973 al n. 8771 di Particolare, con il quale *****omissis***** acquistava un terreno distinto al C.F. Giulianova Fg. 31 P.la 175 superficie 560 mq.

La Curatela Fallimentare della ditta *****omissis***** Reg. Fall. 35/ 2017 Tribunale di Teramo, con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. ha chiesto all'adito tribunale di accertare e dichiarare l'avvenuta accettazione a opera del *****omissis***** (in bonis) delle eredita' cui e' stato chiamato per effetto del decesso del padre, *****omissis***** e del germano *****omissis***** , sin anche ex art. 479 c.c., avendo lo stesso compiuto, atti e dichiarazioni manifestanti la volonta' di accettare.

Il tribunale di Teramo al giudizio civile n. 3613/2018 R.G. avente in oggetto l'accertamento sopra esposto, ha pronunciato l'ordinanza del 19/03/2019 e successivamente corretta con verbale del 28/05/2019, con cui il giudice addetto, in accoglimento delle domande avanzate ha: a) accertato e dichiarato l'avvenuta accettazione, ad opera del signor *****omissis***** , delle eredita' cui e' stato chiamato per effetto del decesso del padre, *****omissis***** e del *****omissis***** , sin anche ex art. 479 c.c.; b) quindi ordinato, al competente Conservatore dei registri immobiliari di provvedere, ai sensi dell'art. 2648 c.c. alla trascrizione dell'ordinanza con esonero di ogni responsabilita'. Si precisa che la volonta' espressa ad opera del sig. *****omissis***** di accettare le eredita' cui e' stato chiamato, e' stata compiuta precedentemente alla trascrizione della sentenza di fallimento reg. fall. 35/2017 avvenuta in data 19/06/ 2017 al n. 4969 di particolare, gravante sugli immobili in procedura.

In data 30/07/2019 sono state effettuate dalla Curatela le trascrizioni delle accettazioni tacite delle eredita' così come ordinate dal Giudice, al R.P. 7903/2019 a favore di *****omissis***** contro *****omissis*****; al R.P. 7904/2019 a favore *****omissis***** contro *****omissis*****; al R.P. 7905/2019 a favore *****omissis***** contro *****omissis*****.

In data 18/02/2020 sono state effettuate dal notaio Campitelli Franco di Giulianova (TE), anche le trascrizioni delle accettazioni espresse di eredita' al R.P. 1804/2020 a favore di *****omissis***** e *****omissis***** contro *****omissis*****; al R.P. 1805/2020 a favore di *****omissis***** e *****omissis***** contro *****omissis*****.

Successivamente, alla scomparsa della madre del fallito *****omissis***** , sia *****omissis***** e sia la Curatela del fallimento *****omissis***** , così come autorizzata dal Giudice, hanno accettato l'eredita' con Beneficio di inventario, entrambe trascritte a Teramo, per quanto riguarda *****omissis***** eseguita in data 30/05/2022 al R.P. 6361/2022 e per la Curatela in data 29/03/2024 al R.P. 3982/2024. Da ultimo *****omissis***** ha donato la sua quota di eredita' al nipote *****omissis***** con atto Notaio Luca Vitale del 06/02/2023 Rep. 2773/1953 trascritto in data 13/02/2023 al n. 1988 di Reg. Part.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

Come riportato per il BENE N° 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 08/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Teramo il 30/11/2015
Reg. gen. 15067 - Reg. part. 2119
Quota: 2/9
Importo: € 7.500,00
A favore di *****omissis*****

Contro *****omissis*****
Capitale: € 1.300,00
Rogante: Giudice di Pace di Teramo
Data: 12/10/2014
N° repertorio: 843

Trascrizioni

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Teramo il 19/06/2017
Reg. gen. 4969 - Reg. part. 7562
Note: (Si precisa che la Sentenza di Fallimento è stata trascritta solamente contro il soggetto fallito *****omissis*****).

Oneri di cancellazione

Tali formalità saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, essendosi tenuto conto di tali spese in sede di determinazione del prezzo di vendita.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 08/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Teramo il 30/11/2015
Reg. gen. 15067 - Reg. part. 2119
Quota: 2/9
Importo: € 7.500,00
A favore di *****omissis*****
Contro *****omissis*****
Capitale: € 1.300,00
Rogante: Giudice di Pace di Teramo
Data: 12/10/2014
N° repertorio: 843

Trascrizioni

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Teramo il 19/06/2017
Reg. gen. 4969 - Reg. part. 7562
Note: (Si precisa che la Sentenza di Fallimento è stata trascritta solamente contro il soggetto fallito *****omissis***** , e non sui beni immobili oggetto di stima).

Oneri di cancellazione

Come riportato per il BENE N° 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

Dalla consultazione del sito web del Comune di Giulianova (TE) si rileva che l'area su cui sorge l'immobile di cui fa parte l'unità in trattazione (C.T. Comune di Giulianova Fg. 31 P.lla 348) nel vigente P.R.G. del predetto Comune ricade in "Zona B2.c - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente" normata dall'art. 2.3.3 delle N.T.A.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

Dalla consultazione del sito web del Comune di Giulianova (TE) si rileva che l'area su cui sorge l'immobile di cui fa parte l'unità in trattazione (C.T. Comune di Giulianova Fg. 31 P.lla 348) nel vigente P.R.G. del predetto Comune ricade in "Zona B2.c - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente" normata dall'art. 2.3.3 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

A seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata dallo scrivente Consulente, il Comune di Giulianova (TE) ha rilasciato copia dei seguenti titoli edilizi che hanno interessato l'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di stima:

- 1) Licenza di Costruzione n. 7800 del 03/08/1972 intestata ai sig. ****omissis****, il quale, in data 09/08/1974 veniva volturato dal Comune di Giulianova, in favore del sig. ****omissis****;
- 2) Dichiarazione di Abitabilità Prot. N. 19082 del 11/12/1975;
- 3) Concessione Edilizia N. 83/81 approvata con C.E.C. del 27/07/1981, per la quale in data 14/02/2018 Prot. 6857 il Comune di Giulianova (TE) comunicava allo scrivente che la non reperibilità della pratica;
- 4) Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1219 del 31/02/1993 (Condono Edilizio N: 1824/86) relativa alla realizzazione autorimessa;
- 4) Concessione Edilizia N. 23321/95 del 21/11/1995 per "Consolidamento e razionalizzazione di un'autorimessa privata.

Dalla disamina di tutte le altre pratiche edilizie reperite, si evince che con la C.E. N. 83/81, ragionevolmente, si sarebbero effettuati i lavori di chiusura del porticato al piano terra, (assentito con il precedente titolo edilizio Licenza di Costruzione N. 7800/72) e relativo cambio di destinazione d'uso del piano terra, da porticato ad unità abitativa, come all'attualità. Tale ipotesi potrebbe essere attendibile, in quanto l'ultimo titolo edilizio rilasciato (C.E. N. 23321/95) anche se l'elaborato grafico allegato non raffigura la pianta del piano terra del fabbricato interessato, dalla raffigurazione dei prospetti, il piano terra appare completamente tamponato con presenza di porte e finestre in linea con il piano superiore già appartamento, e quindi si rappresenta la definitiva chiusura del porticato al piano terra con realizzazione dell'appartamento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Per quanto segnalato, in mancanza della tavola grafica allegata alla C.E. N. 83/81, limitatamente al piano terra appartamento, appare impossibile effettuare il raffronto con l'elaborato grafico redatto dallo scrivente facente parte integrante e sostanziale della presente perizia di stima.

Al contrario, in merito alla C.E. N. 23321/95 del 21/11/1995 per consolidamento e razionalizzazione di un'autorimessa privata, si rilevano delle difformità consistenti in diversa dimensione della stessa ed assenza di finestre sul lato Ovest.

Il locale fondaco posto sul lato Nord, comunicante con l'autorimessa, risulta privo di titoli edilizi.

Per quanto esposto, l'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto possibile ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

Non esiste documentazione sulla certificazione energetica degli immobili Detta certificazione (A.P.E. - Attestato di prestazione energetica), pertanto, dovrà essere prodotta a cura e spese dell'aggiudicatario e consegnata al Curatore prima della emissione del decreto di trasferimento.

Non risultano prodotte e/o allegate le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico e dell'impianto elettrico, nonché di quello idrico.

Per quanto riguarda gli impianti non a norma si precisa che non è possibile indicare i costi di adeguamento in quanto tale valutazione comporta una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica (parte in traccia e fuori traccia), pertanto, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni e del D.M. 26/06/2009, la parte aggiudicataria rinuncia irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e, in quanto edotta sulle descrizioni indicate nel presente elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza sia l'attestato di qualificazione energetica (A.P.E.), dovendo assumere direttamente tali incombenze e farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

A seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata dallo scrivente Consulente, il Comune di Giulianova (TE) ha rilasciato copia dei seguenti titoli edilizi che hanno interessato l'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di stima:

- 1) Permesso di Costruzione n. 7800 del 03/08/1972;
- 2) Dichiarazione di Abitabilità Prot. N. 19082 del 11/12/1975;
- 3) Concessione Edilizia N. 83/81 approvato con C.E.C. del 27/07/1981; (non reperita come indicato nel capitolo al Lotto n.
- 4) Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1219 del 31/02/1993 relativa alla realizzazione autorimessa; 5) Concessione Edilizia N. 23321/95 del 21/11/1995 per "Consolidamento e razionalizzazione di un'autorimessa privata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Come riportato per il BENE N° 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la natura, la consistenza, la posizione degli immobili stimati, in considerazione anche della ripartizione tenuta nella situazione catastale e che gli stessi siano composti da un immobile da cielo a terra, suddiviso in due appartamenti, uno al piano terra e l'altro al piano primo servito da scalinata esterna, oltre ad un locale autorimessa/fondaco e fondaco al piano terra ed area esterna scoperta di pertinenza, sui quali il soggetto fallito risulta essere proprietario dei diritti indivisi pari ai 1/2 della piena proprietà, si ritiene eseguire la formazione di LOTTO UNICO di vendita per i diritti indivisi pari ai 1/2 della piena proprietà.

E' stato effettuato il rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto di stima, come da rilievo riportato in allegato. La superficie commerciale degli immobili determinata è comprensiva delle tramezzature interne, delle tamponature esterne e di metà delle tramezzature in comune. Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali dei balconi, del locale autorimessa, del fondaco e dell'area di pertinenza.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la vetustà, le situazioni urbanistico/edilizio/catastale, le finiture, lo stato manutentivo, l'esposizione, l'incidenza delle parti comuni con altre unità immobiliari, il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili.

Sono stati tenuti in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. 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, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

La determinazione di stima del valore dei beni viene resa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, nelle condizioni di fatto e di diritto attuali, unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, in base alla legge, al possesso e ai titoli di provenienza, nonché con la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato e dell'intero complesso, in base alla legge, al possesso, ai titoli di provenienza, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e ss.mm.ii..

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

La documentazione allegata all'elaborato peritale è parte integrante e sostanziale della perizia.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi n. 32
- Appartamento di civile abitazione con annessa area esterna di pertinenza, locale autorimessa/fondaco e locale fondaco, sito al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 348, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
- Valore di stima del bene: € 83.916,00

- La quota posta in vendita è relativa ai diritti di proprietà in capo al soggetto fallito Sig. *****omissis***** pari a 1/2 della piena proprietà.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi n. 32
Appartamento di civile abitazione sito al piano primo di un fabbricato di più ampia consistenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 348, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 56.812,50
La quota posta in vendita è relativa ai diritti di proprietà in capo al soggetto fallito Sig. *****omissis***** pari a 1/2 della piena proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Giulianova (TE) - Via Iaconi	186,48 mq	900,00 €/mq	€ 167.320,00	50,00%	€ 83.916,00
Bene N° 2 - Appartamento Giulianova (TE) - Via Iaconi	126,25 mq	900,00 €/mq	€ 113.625,00	50,00%	€ 56.812,50
Valore di stima:					€ 140.728,50

Valore di stima complessivo per l'intero: € 280.945,00

Valore di stima complessivo per la quota pari al 50% dell'intero: € 140.728,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	30,00	%

Valore finale di stima: € 98.500,00

Al valore di stima del bene in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura fallimentare, in considerazione che trattasi di diritti di proprietà pari a 1/2 dell'intero, viene proposto un abbattimento di circa il 30%, 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.

Campli, li 13/04/2024

Il C.T.U.
Geom. Pettinaro Antonio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi n. 32
- Appartamento di civile abitazione con annessa area esterna di pertinenza, locale autorimessa/fondaco e locale fondaco, sito al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 348, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Giulianova (TE) si rileva che l'area su cui sorge l'immobile di cui fa parte l'unità in trattazione (C.T. Comune di Giulianova Fg. 31 P.lla 348) nel vigente P.R.G. del predetto Comune ricade in "Zona B2.c - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente" normata dall'art. 2.3.3 delle N.T.A.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi n. 32
- Appartamento di civile abitazione sito al piano primo di un fabbricato di più ampia consistenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 348, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Giulianova (TE) si rileva che l'area su cui sorge l'immobile di cui fa parte l'unità in trattazione (C.T. Comune di Giulianova Fg. 31 P.lla 348) nel vigente P.R.G. del predetto Comune ricade in "Zona B2.c - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente" normata dall'art. 2.3.3 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 98.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 35/2017**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via Iaconi n. 32		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 348, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	186,48 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto (appartamento al piano terra) si presenta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione con annessa area esterna di pertinenza, locale autorimessa/fondaco e locale fondaco, sito al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dal soggetto fallito unitamente al proprio coniuge, così come da egli dichiarato a verbale nel corso del sopralluogo presso i beni in stima. L'immobile verrà ad essere liberato, salvo esonero dell'acquirente a cura della procedura.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via Iaconi n. 32		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 348, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	126,25 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto (appartamento al piano primo) si presenta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione sito al piano primo di un fabbricato di più ampia consistenza.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		