

GABRIELE TOMASSETTI
CN = TOMASSETTI
GABRIELE
O = Collegio dei
Geometri di Teramo
C = IT

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE N° 27/2014

Giudice Delegato: ***dott.ssa Federica Colantonio***

Curatori Fallimentari: ***Avv. Shaula D'ANTONIO***

C.T.U: ***geom. Gabriele TOMASSETTI***

Integrazione Perizia Lotto 3

Oggetto: **Consulenza Tecnica di Ufficio, nella procedura fallimentare della ditta**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] sentenza di fallimento n° 27/2014 del
16.01.2014, dei beni immobili di proprietà dei soci ubicati nel comune di
Popoli .

Giudice Delegato: **dott.ssa Federica Colantonio**

Curatori Fallimentari: **Avv. Shaula D'ANTONIO**

Stimatore : **geom. Gabriele TOMASSETTI**

LOTTO 3 : Intera proprietà di un fabbricato di civile abitazione – tipologia villetta, da cielo a terra costituito con locale rimessa, in Popoli in via Aldo Moro 13 ;

Il sottoscritto geom. Gabriele Tomassetti, con studio in Giulianova alla piazza Buozzi 22, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 1036, in seguito all'incarico ricevuto dall'Ill.mo G.D. con provvedimento in data 16.5.2024 per una integrazione alla perizia immobiliare del lotto 3 della procedura fallimentare N° 27/2014 e nello specifico evidenziare le proprietà catastali e le possibilità di accesso, ha eseguito un ulteriore sopralluogo e ha riesaminato i documenti catastali. Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato ad integrazione della Perizia elaborata nel 2014.

LOTTO 3 : Intera proprietà di un fabbricato di civile abitazione – tipologia villetta, da cielo a terra costituito con locale rimessa, in Popoli in via Aldo Moro 13 ;

LOTTO 3

- 1) GENERALITA' DEI BENI, PROPRIETA' E LORO DISPONIBILITA'

E' stato verificato che i beni oggetto di stima sono di proprietà per intero della sig.ra

- 2) PROVENIENZA

Il possesso dei diritti di proprietà per intero sui beni oggetto di stima è pervenuto al fallito da Costituzione del 22/05/2003 n.940.1/2003 in atti dal 22/05/2003 (prot. n. 80271)

- 3) DATI CATASTALI

Al C.F. del Comune di POPOLI (PE), alla data del 26/06/2014, i beni che costituiscono il lotto n° 3 - intestano a:

_____ nata in _____

_____ con i seguenti dati:

- foglio 10, particella 912, sub. 1, corte comune ai sub 2 e 3 – Bene comune non censibile
- foglio 10, particella 912, sub. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita catastale € 48,34, indirizzo Via Aldo Moro, piano T;
- foglio 10, particella 912, sub. 3, categoria A/7, classe 2, consistenza 13 vani, rendita catastale € 1409,93, indirizzo Via Aldo Moro, piano T;

Note

Esiste piena corrispondenza tra i dati della sentenza dichiarativa di fallimento e quelli delle attuali partite catastali. L'intestata catastale degli immobili è la sig.ra _____ per diritti pari all'intera proprietà.

Alla presente si allega documentazione catastale, nello specifico:

- 1) Elaborato planimetrico dell'immobile censito Comune di Popoli Fg 10 – part 912
- 2) Elenco dei subalterni e loro specifica descrizione;
- 3) Planimetria catastale del sub 2 - garage ubicato al piano terra
- 4) Planimetria catstale del sub 3 – abitazione in villino – piano terra – primo piano e secondo piano

- 4) SITUAZIONE EDILIZIA

Da verifiche effettuate presso gli uffici tecnici del comune di POPOLI (PE), è stato accertato che, per il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione edilizia n. 784:** rilasciata il 28.12.89 per la costruzione di fabbricato di civile abitazione su richiesta della Sig.ra _____

- **Concessione edilizia n. 784/variante:** rilasciata il 02.12.91 per variante in corso d'opera del fabbricato di civile abitazione su richiesta della Sig.ra _____

- **Concessione edilizia n. 784/variante 2:** rilasciata il **16.05.94** per variante in corso d'opera n.2 del fabbricato di civile abitazione su richiesta della Sig.ra [redacted]

- **Concessione edilizia n. 1151:** rilasciata il **13.03.97** per lavori di stuccatura interna, esterna e pavimentazione di cui ai progetti contenuti nella concessione edilizia n.784 del 28.12.89 e successive varianti del fabbricato di civile abitazione su richiesta della Sig.ra [redacted]

Per quanto accertato presso gli uffici tecnici comunali, le unità immobiliari oggetto di stima sono sprovviste dell'attestato di certificazione energetica e di certificato di agibilità.

- 5) SITUAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale sorge il fabbricato oggetto di stima è soggetta ai vincoli e prescrizioni derivanti dal P.R.G. del comune di Popoli per la zonizzazione di riferimento, nel caso specifico zona B/2- Completamento urbano e recupero – art. 83 delle N.T.A.- e da quelli derivanti dai piani sovraordinati a quelli comunali.

- 7) DESCRIZIONI DEI BENI

Il lotto 3 è costituito, come da dati catastali, dal fg 10 part 912 – sub 1 corte comune e di pertinenza della villetta, come da elaborato planimetrico allegato, dal fg 10 part 912- sub 2 garage al piano terra e dal fg 10 part 912- sub 3 – appartamento in villetta costituito da piano terra, primo e secondo piano.

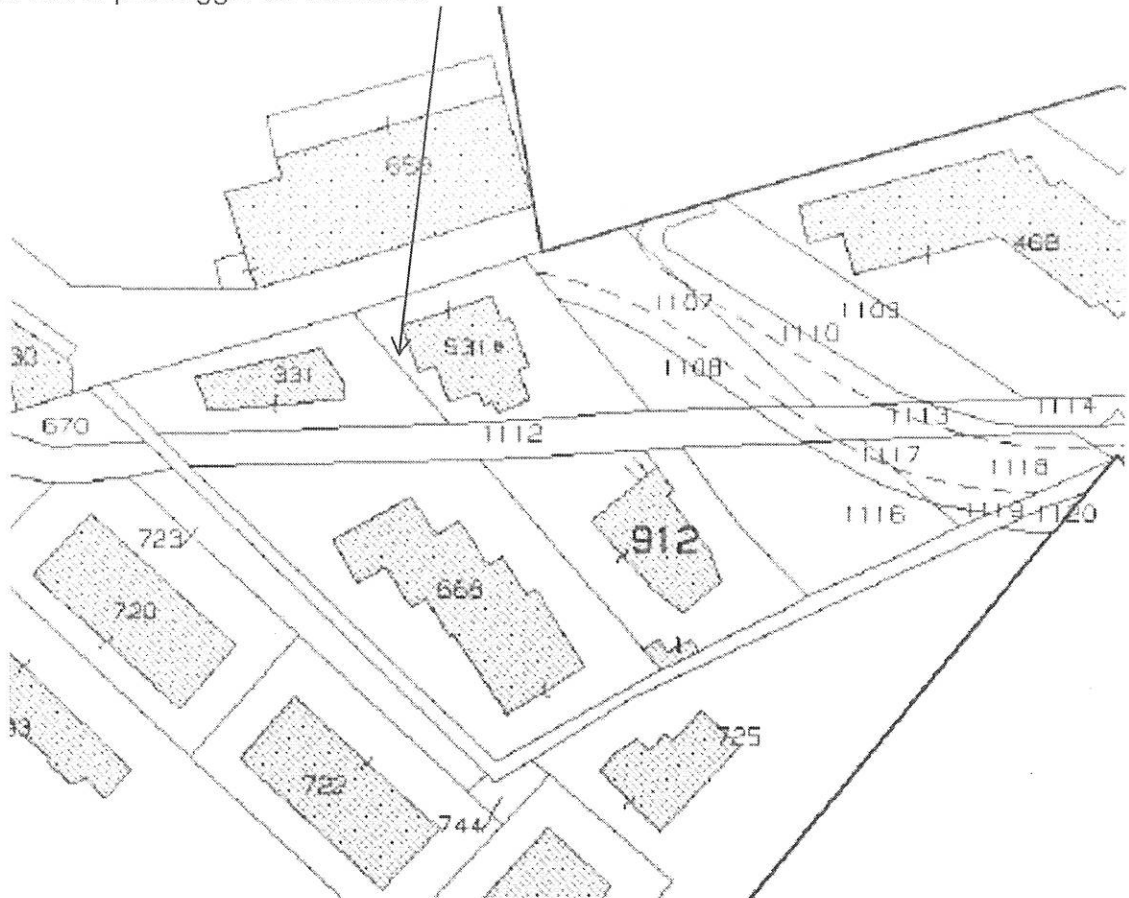
L'intero fabbricato è ubicato in posizione secondaria, rispetto alla viabilità di via Aldo Moro a Popoli. E' stato realizzato, in conformità alle Concessioni Edilizie rilasciata alla sig.ra [redacted] proprietaria sia del lotto dove è stato costruito il fabbricato che quello del fabbricato piu vecchio ubicato su via Aldo Moro. L'accesso a questo fabbricato è sempre stato da via Aldo Moro, attraversando il lotto di proprietà della Sig.ra [redacted]. Da specificare che il terreno dove è stato realizzato il fabbricato oggetto di asta nella procedura fallimentare, ha confini con altri proprietari a est e ovest. Nello specifico con le part 668 e 1116 del fg 10, a sud con un canale pubblico e a nord l'accesso tramite la proprietà fg 10 part 531 intestata all'intestatario delle Concessioni Edilizie. Senza questa possibilità di accesso, non sarebbe stato possibile rilasciare le Concessioni Edilizie. Da specificare ancora che tra le proprietà del lotto interessato fg 10 part 912 e la proprietà della sig.ra [redacted] insiste una particella catastale la n° 1112 adibita a condotta sotterranea.

L'accesso quindi al lotto 3, oggetto di vendita, nella procedura fallimentare, deve avvenire esclusivamente con la proprietà della sig.ra [redacted] fg 10 part 531, costituendo una servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del lotto fg 10 part 912

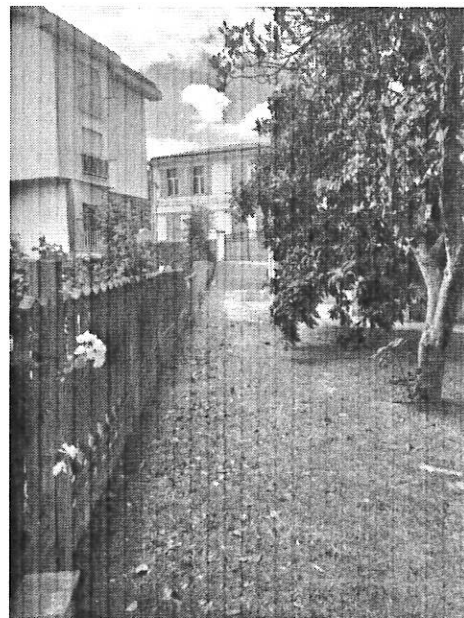
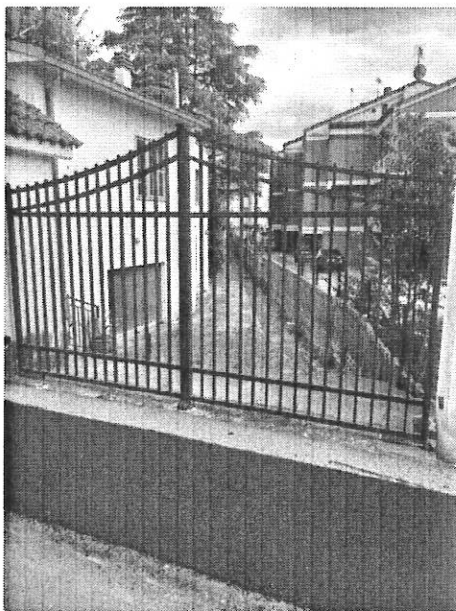
Si allega

- 1) planimetria catastale dove si evidenzia servitù di passaggio da costituire
- 2) documentazione fotografica che dimostrano attuale 'accesso carrabile esistente;

servitù di passaggio da costituire



Stralcio Planimetria catastale Fg 10

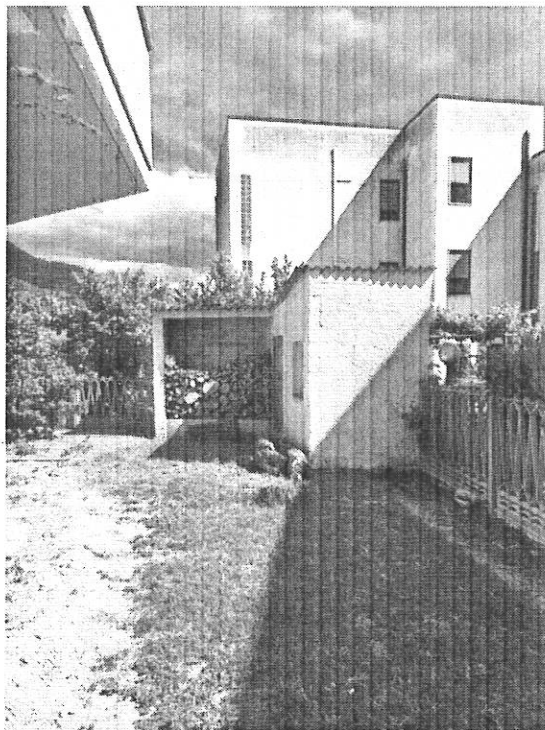


Documentazione fotografica dell'accesso esistente –
dove costituire servitù di passaggio carrabile

Nella descrizione del bene si evidenzia che in seguito al sopralluogo effettuato, è stato rilevato una piccolissima costruzione ubicata sul confine sud del lotto di proprietà e rientra all'interno del lotto di pertinenza della villetta, inserita nella procedura fallimentare. . Questo manufatto con una superficie di circa mq 6,00 e un'altezza di m 2,10 ha una copertura in eternit, e da evidenziare che non è riportato in nessun grafico di progetto allegato alle Concessioni Edilizie e nemmeno in Catasto Urbano. Quindi risulta non conforme alle normative urbanistiche esistenti.

Si allega

- 1) documentazione fotografica del manufatto



Il tutto in adempimento al gradito incarico conferitomi.

- 1) Elaborato planimetrico dell'immobile censito Comune di Popoli Fg 10 – part 912
- 2) Elenco dei subalterni e loro specifica descrizione;
- 3) Planimetria catastale del sub 2 - garage ubicato al piano terra
- 4) Planimetria catastale del sub 3 – abitazione in villino – piano terra – primo piano e secondo piano

Teramo, li settembre 2024

Firmato digitalmente da

Il C.T.U.
GABRIELE TOMASSETTI
Geom. Gabriele T.

CN = TOMASSETTI GABRIELE
O = Collegio dei Geometri di
Teramo
C = IT

Pagina 6