

**Tribunale Civile e Penale di Pescara  
Sezione Fallimentare**



<b>Fallimento:</b>	“ - n° 71/2016 R.F.
--------------------	------------------------

<i>Giudice Delegato:</i>	<i>Dott.ssa</i>	<b>Federica Colantonio</b>
<i>Curatore:</i>	<i>Dott.</i>	<b>Dino NORSCIA</b>
<i>Perito (C.T.U.)</i>	<i>Geom.</i>	<b>Fabio COPPA</b>



**- RELAZIONE PERITALE -  
stima beni immobili**

**Sommario**

<b>Cap.</b>	<b>pag.</b>
1. Premessa .....	6
2. Descrizione Lotto 1 .....	7
3. Caratteristiche costruttive .....	11
4. Dati identificativi catastali .....	12
5. Titolo di proprietà .....	12
6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio. ....	13
7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di PESCARA .....	13
8. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni .....	14
9. Destinazione urbanistica delle aree .....	14
10. Regolarità amministrativa dei fabbricati .....	14
11. Disponibilità degli immobili .....	15
12. Oneri condominiali .....	15
13. Confini degli immobili .....	15
14. Convenzione matrimoniale .....	15
15. Assoggettamento ad IVA della vendita .....	15
16. Valutazione degli immobili .....	15
17. Considerazioni finali .....	16
18. Descrizione Lotto 2 .....	17
19. Caratteristiche costruttive .....	19
20. Dati identificativi catastali .....	20
21. Titolo di proprietà .....	20
22. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio. ....	21
23. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di PESCARA .....	21
24. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni .....	21
25. Destinazione urbanistica delle aree .....	22
26. Regolarità amministrativa dei fabbricati .....	22
27. Disponibilità degli immobili .....	22
28. Oneri condominiali .....	22
29. Confini degli immobili .....	22
30. Convenzione matrimoniale .....	22
31. Assoggettamento ad IVA della vendita .....	22
32. Valutazione degli immobili .....	23
33. Considerazioni finali .....	24
34. Descrizione Lotto 3 .....	24

35. Caratteristiche costruttive .....	26
36. Dati identificativi catastali .....	27
37. Titolo di proprietà .....	27
38. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio. ....	28
39. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila.....	28
40. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni .....	29
41. Destinazione urbanistica delle aree.....	29
42. Regolarità amministrativa dei fabbricati.....	29
43. Disponibilità degli immobili .....	29
44. Oneri condominiali .....	30
45. Confini degli immobili .....	30
46. Convenzione matrimoniale.....	30
47. Assoggettamento ad IVA della vendita .....	30
48. Valutazione degli immobili .....	30
49. Considerazioni finali.....	31
50. Descrizione Lotto 4.....	31
51. Caratteristiche costruttive .....	33
52. Dati identificativi catastali .....	34
53. Titolo di proprietà .....	35
54. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio. ....	35
55. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila.....	35
56. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni .....	36
57. Destinazione urbanistica delle aree.....	36
58. Regolarità amministrativa dei fabbricati.....	36
59. Disponibilità degli immobili .....	37
60. Oneri condominiali .....	37
61. Confini degli immobili .....	37
62. Convenzione matrimoniale.....	37
63. Assoggettamento ad IVA della vendita .....	37
64. Valutazione degli immobili .....	37
65. Considerazioni finali.....	38
66. Descrizione Lotto 5.....	38
67. Caratteristiche costruttive .....	41
68. Dati identificativi catastali .....	42
69. Titolo di proprietà .....	42
70. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio. ....	43
71. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila.....	43
72. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni .....	44
73. Destinazione urbanistica delle aree.....	44
74. Regolarità amministrativa dei fabbricati.....	44
75. Disponibilità degli immobili .....	44
76. Oneri condominiali .....	45
77. Confini degli immobili .....	45
78. Convenzione matrimoniale.....	45
79. Assoggettamento ad IVA della vendita .....	45
80. Valutazione degli immobili .....	45
81. Considerazioni finali.....	46
82. Descrizione Lotto 6.....	46
83. Caratteristiche colturali .....	49
84. Dati identificativi catastali .....	49
85. Titolo di proprietà .....	49
86. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio. ....	49
87. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila.....	50
88. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni .....	50
89. Destinazione urbanistica delle aree.....	50
90. Regolarità amministrativa dei Terreni. ....	51
91. Disponibilità dei terreni .....	51

92. Oneri condominiali .....	51
93. Confini degli immobili .....	51
94. Convenzione matrimoniale .....	51
95. Assoggettamento ad IVA della vendita .....	51
96. Valutazione degli immobili .....	51
97. Considerazioni finali.....	52
98. Descrizione Lotto 7.....	52
99. Caratteristiche costruttive .....	54
100. Dati identificativi catastali .....	55
101. Titolo di proprietà .....	56
102. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio. ....	56
103. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila.....	56
104. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni .....	57
105. Destinazione urbanistica delle aree.....	57
106. Regolarità amministrativa dei fabbricati.....	57
107. Disponibilità degli immobili.....	57
108. Oneri condominiali.....	57
109. Confini degli immobili.....	57
110. Convenzione matrimoniale .....	57
111. Assoggettamento ad IVA della vendita .....	58
112. Valutazione degli immobili .....	58
113. Considerazioni finali.....	59
114. Descrizione Lotto 8.....	59
115. Caratteristiche costruttive .....	62
116. Dati identificativi catastali .....	62
116. Titolo di proprietà .....	63
117. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio. ....	63
118. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila.....	64
119. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni .....	64
120. Destinazione urbanistica delle aree.....	64
121. Regolarità amministrativa dei fabbricati.....	64
122. Disponibilità degli immobili.....	64
123. Oneri condominiali .....	64
124. Confini degli immobili.....	64
125. Convenzione matrimoniale .....	65
126. Assoggettamento ad IVA della vendita .....	65
127. Valutazione degli immobili .....	65
128. Considerazioni finali.....	66
129. Descrizione Lotto 9.....	66
130. Caratteristiche costruttive .....	68
131. Dati identificativi catastali .....	69
132. Titolo di proprietà .....	70
133. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio. ....	70
134. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila.....	70
135. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni .....	71
136. Destinazione urbanistica delle aree.....	71
137. Regolarità amministrativa dei fabbricati.....	71
138. Disponibilità degli immobili.....	71
139. Oneri condominiali .....	71
140. Confini degli immobili.....	71
141. Convenzione matrimoniale .....	71
142. Assoggettamento ad IVA della vendita .....	72
143. Valutazione degli immobili .....	72
144. Considerazioni finali.....	73
145. Descrizione Lotto 10.....	73
146. Caratteristiche costruttive .....	76
147. Dati identificativi catastali .....	76

148. Titolo di proprietà .....	77
149. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio. ....	77
150. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila.....	77
151. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni .....	78
152. Destinazione urbanistica delle aree.....	78
153. Regolarità amministrativa dei fabbricati.....	78
154. Disponibilità degli immobili .....	78
155. Oneri condominiali .....	78
156. Confini degli immobili.....	78
157. Convenzione matrimoniale .....	78
158. Assoggettamento ad IVA della vendita .....	79
159. Valutazione degli immobili .....	79
160. Considerazioni finali.....	80
161. Descrizione Lotto 11.....	80
162. Caratteristiche costruttive .....	83
163. Dati identificativi catastali .....	83
164. Titolo di proprietà .....	84
165. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio. ....	84
166. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila.....	84
167. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni .....	85
168. Destinazione urbanistica delle aree.....	85
169. Regolarità amministrativa dei fabbricati.....	85
170. Disponibilità degli immobili .....	85
171. Oneri condominiali .....	85
172. Confini degli immobili.....	85
173. Convenzione matrimoniale .....	86
174. Assoggettamento ad IVA della vendita .....	86
175. Valutazione degli immobili .....	86
176. Considerazioni finali.....	87
177. Descrizione Lotto 12.....	87
178. Caratteristiche costruttive .....	90
179. Dati identificativi catastali .....	90
180. Titolo di proprietà .....	91
181. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio. ....	91
182. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila.....	91
183. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni .....	92
184. Destinazione urbanistica delle aree.....	92
185. Regolarità amministrativa dei fabbricati.....	92
186. Disponibilità degli immobili .....	92
187. Oneri condominiali .....	92
188. Confini degli immobili.....	92
189. Convenzione matrimoniale .....	92
190. Assoggettamento ad IVA della vendita .....	93
191. Valutazione degli immobili .....	93
192. Considerazioni finali.....	94
193. Descrizione Lotto 13.....	94
194. Caratteristiche costruttive.....	96
195. Dati identificativi catastali .....	97
196. Titolo di proprietà .....	97
197. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio. ....	97
198. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila.....	98
199. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni .....	98
200. Destinazione urbanistica delle aree.....	98
202. Disponibilità dei terreni .....	98
203. Oneri condominiali .....	98
204. Confini degli immobili.....	98
205. Convenzione matrimoniale .....	99

206. Assoggettamento ad IVA della vendita .....	99
207. Valutazione degli immobili .....	99
208. Considerazioni finali.....	100
209. Descrizione Lotto 14.....	100
<b>210. Caratteristiche colturali</b> .....	102
<b>211. Dati identificativi catastali</b> .....	102
<b>212. Titolo di proprietà</b> .....	103
213. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio. ....	103
214. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila.....	103
<b>215. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni</b> .....	104
<b>216. Destinazione urbanistica delle aree.</b> .....	104
<b>218. Disponibilità dei terreni</b> .....	104
<b>219. Oneri condominiali</b> .....	104
<b>220. Confini degli immobili</b> .....	104
<b>221. Convenzione matrimoniale</b> .....	104
<b>222. Assoggettamento ad IVA della vendita</b> .....	104
<b>223. Valutazione degli immobili</b> .....	105
<b>224. Considerazioni finali</b> .....	105
225. Allegati : .....	106



# 1. Premessa

In data 28.12.2016, il sottoscritto Geom. Fabio COPPA, C.F. CPP FBA 72C07 A488B – P. IVA 01567650682, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Pescara con il n. 1318, con studio professionale in Corso Umberto I n. 188 di Montesilvano, Tel. 085/4483064 e Fax 085/4483064 - cell. 366.3029050 - e-mail [fabiocoppa@gmail.com](mailto:fabiocoppa@gmail.com) P.E.C. [fabio.coppa@geopec.it](mailto:fabio.coppa@geopec.it), veniva nominato al fine di operare una stima dei beni immobili di proprietà della Ditta fallita con sede legale in \_\_\_\_\_, dichiarata fallita dal Tribunale di Pescara in data 01.12.2016 (*vedere allegato n° 1*).

- Curatore Fallimentare nominato dal Tribunale di Pescara è il Dott. Dino NORSCIA.

Inoltrate le rituali ricerche presso gli uffici preposti, il sottoscritto perito estimatore procedeva all'esame dei beni della Ditta di cui all'istanza del Curatore : e nello specifico abbiamo :

- Lotto 1) Appartamento nel comune di Montesilvano;
- Lotto 2) Garage nel comune di Montesilvano;
- Lotto 3) Locale di deposito nel comune di Sulmona (sub. 44);
- Lotto 4) Locale di deposito nel comune di Sulmona (sub. 45);
- Lotto 5) Locale di deposito nel comune di Sulmona (sub. 96);
- Lotto 6) Terreni nel comune di Sulmona;
- Lotto 7) Posto macchina coperto nel comune di Roccaraso (sub. 31);
- Lotto 8) Posto macchina coperto nel comune di Roccaraso (sub. 34);
- Lotto 9) Posto macchina coperto nel comune di Roccaraso (sub. 35);
- Lotto 10) Posto macchina coperto nel comune di Roccaraso (sub. 37);
- Lotto 11) Posto macchina coperto nel comune di Roccaraso (sub. 38);
- Lotto 12) Posto macchina coperto nel comune di Roccaraso (sub. 39);
- Lotto 13) Terreni nel comune di Roccaraso (in parte edificabili);
- Lotto 14) Terreni nel comune di Roccaraso (porzione di corte).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2. Descrizione Lotto 1

In sede di sopralluogo, effettuato l'11 marzo 2020 alle 15,30 era presente, il sottoscritto Perito estimatore e il Curatore Dott. Dino Norscia. Non è stato possibile visionare gli immobili in quanto al momento del sopralluogo non era presente nessuno all'interno dell'appartamento, pur avendo comunicato con raccomandata A.R. inoltrata in data 26.02.2020 e non avendo ricevuto nessuna comunicazione in merito dalla parte dell'attuale occupante dell'immobile la sig.ra

A seguito di riconsegna dell'immobile in data 05.04.2022 unitamente con il Curatore e dell'avvocato Federica Di Benedetto, legale della Curatela intestata, il sottoscritto si recava nei luoghi oggetto di causa al fine di visionare l'immobile. Dai rilievi emergevano delle difformità rispetto ai titoli abilitativi autorizzati. Nello specifico ove era autorizzata la zona giorno al piano 2° è stata realizzata la zona notte con le camere, mentre il sottotetto destinato a locali di sgombero al piano 3° è stato adibito a zona giorno con predisposizione attacchi idrico e sanitari. Sono state rilevate altresì piccole difformità inerenti la distribuzione interna.

### **Proprietà:**

**Piena proprietà per 1/1 della società**

Appartamento in un complesso residenziale sito in via Moncenisio n. 2/1 di Montesilvano, consistente in appartamento al piano secondo con locali soffitta al piano sottotetto al piano terzo e cantina al piano seminterrato.

*(vedere foto da n° 1 a n° 18).*

### **Dati Catastali:**

Catasto Urbano nel Comune di Montesilvano *(vedere allegato n. 2),*

**Foglio di Mappa n. 18 - Particella n. 1349 – Sub. 12 (A/3)**

### **Descrizione :**

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un complesso residenziale di villini e di una piccola palazzina di 8 unità immobiliare.

L'appartamento si articola al **Piano Seminterrato, Piano Secondo e Piano Sottotetto**. Il piano seminterrato è stato assentito come cantina, il piano secondo come residenziale, ed il piano sottotetto come locali di sgombero (soffitta).

L'ingresso all'immobile avviene per il tramite di una corte comune sia dal piano seminterrato dall'accesso carrabile con cancello metallico scorrevole ad azionamento elettrico e cancello pedonale e sia da una corte comune al piano primo da un cancello pedonale. Come già spiegato, non è stato possibile l'accesso alle unità, allo stesso tempo però si evidenzia che non ci sono grandi difformità tra le planimetrie catastali presenti agli atti e l'ultimo titolo abilitativo dell'immobile.

Al **piano seminterrato** abbiamo una cantina di mq. 15.00.

Al **piano secondo** un appartamento dal quale si accede dalla scala condominiale ed è costituita da un soggiorno/angolo cottura, due camere ed un bagno per una superficie di mq. 72,00 oltre ad un terrazzo e balcone per una superficie di mq. 22,40 con un'altezza di mt. 2.70.

Al **piano terzo** tre locali destinati a soffitta/locali di sgombero oltre ad un w.c. per una superficie di mq. 72,00 oltre ad un balcone e un terrazzo di mq. 22,40; al piano sottotetto si accede da una scala esclusiva a chiocciola ubicata al piano secondo, con una altezza minima pari a mt. 1,70 ed una altezza massima di mt. 3.10.

. Il piano presenta pavimentazione in parquet, infissi in legno, tapparelle in PVC con azionamento automatico.

I locali rispettano le planimetrie catastali.

Il fabbricato presenta delle buone finiture, una buona distribuzione interna e buona luminosità.

L'impianto termico è alimentato a gas/metano con elementi radianti in alluminio, unica caldaia, impianto sezionato per piani. E' presente il videocitofono, il cancello automatico carrabile e cancello pedonale. Sistema di allarme e predisposizione per aria condizionata.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

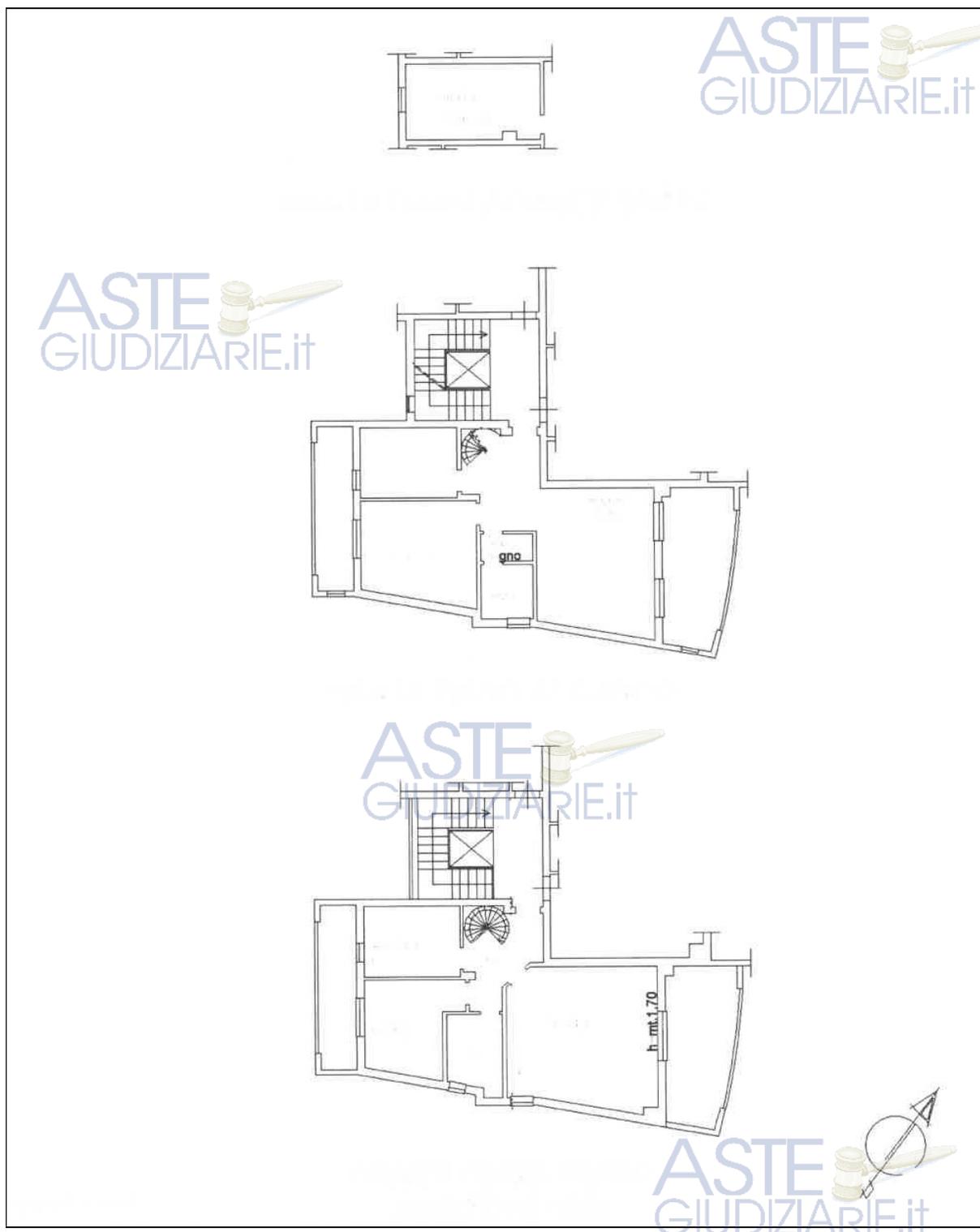


Elaborato planimetrico del fabbricato Fg. 18 P.Ila 1349 Sub 12

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Le planimetrie che di seguito si riportano sono quelle ufficiali depositate presso l'Agenzia delle Entrate e/o Territorio di Pescara, risultano conformi all'ultimo titolo edilizio rilasciato.



Pianta Piano Seminterrato – Secondo - Terzo Sub. 12 (A/2)



### 3. Caratteristiche costruttive

<i>Strutture verticali:</i>	in cemento armato
<i>Solai:</i>	in laterizio
<i>Solaio di Copertura:</i>	a tetto con struttura in c.a.
<i>Manto di copertura:</i>	con tegole in laterizio
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco cementizio liscio
<i>Pavimentazione interna:</i>	parquette
<i>Pareti interne:</i>	tinteggiati
<i>Infissi esterni:</i>	in legno
<i>Infissi interni:</i>	in legno
<i>Volte:</i>	tinteggiate
<i>Scale:</i>	in marmo e tinteggiate
<i>Impianto elettrico:</i>	a norma
<i>Impianto idrico:</i>	a norma
<i>Impianto termico:</i>	a norma
<i>Citofonico:</i>	Videocitofono
<i>Allarme</i>	Non presente
<i>Altri impianti:</i>	Nulla da segnalare
<i>Condizioni generali dell'unità immobiliare:</i>	l'immobile risulta avere delle buone qualità architettoniche e dei buoni materiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 4. Dati identificativi catastali



Stralcio mappa catastale Fg. 18 – P.IIa 1349

- Immobile in Montesilvano – via Moncenisio n. 2/1

### DATI CATASTALI – Catasto Urbano

FOGLIO	P.LLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO
18	1349	12	2	A/3	3	8,5 vani	157 mq.	438,99	S1-2-3

Piena proprietà per 1/1 della fallita,

## 5. Titolo di proprietà

### LOTTO 1

Appartamento a Montesilvano riportato al Foglio 18 Part. 1349 sub. 12



Ai fini della continuità delle trascrizioni si rileva che la sentenza di retrocessione, che ha riportato l'immobile in disponibilità della fallita, è stata trascritta contro per 1/1 proprietà; anche se la suddetta aveva donato l'immobile, riservandosi l'usufrutto, a



Ai fini delle pregiudizievoli da cancellare si evidenzia che la sentenza di fallimento non è stata trascritta contro il sub 12, in quanto all'epoca della trascrizione detto sub non era nella disponibilità della fallita.

#### **Di proprietà di :**

per 1/1 proprietà Immobili pervenuti per sentenza di retrocessione della corte di Appello dell'Aquila del 09/07/2019 rep 1122 trascritta a Pescara il 25/02/2020 al numero di RP 1899.

In precedenza di proprietà di per 1/1 usufrutto; per 1/1 nuda proprietà; a loro pervenuti per donazione del Notaio D'Ambrosio M. del 08/02/2018 rep 122132 trascritta a Pescara il 28/02/2018 al numero di RP 1856.

In precedenza di proprietà di per 1/1 proprietà; a lei pervenuti per sentenza traslativa del Tribunale di Pescara del 12/04/2016 rep 667, ivi trascritta il 28/07/2016 al numero di RP 6171.

In precedenza di proprietà di per 1/1 proprietà; ad essa per edificazione su area pervenuta con atto di compravendita del Notaio De Angelis del 06/12/1999 rep 90781 trascritta a Pescara il 28/12/1999 al numero di RP 10414.

In precedenza di proprietà di tutte nate a per 1/3 proprietà ciascuno; a loro pervenuti per atto precedente il ventennio.

## **6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.**

Esiste continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

## **7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di PESCARA**



### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 1**

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1190 DEL 13/03/2006; mutuo del Notaio De Angelis del 06/03/2006 rep 124827; frazionata per atto del Notaio Fatieta del 14/11/2008 rep 8867



annotato a Pescara il 19/11/2008 al numero di RP 3102. Relativamente sub 12 quota mutuo € 260.000,00 quota ipoteca € 520.000,00

## 8. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1190 DEL 13/03/2006; mutuo del Notaio De Angelis del 06/03/2006 rep 124827; frazionata per atto del Notaio Fatieta del 14/11/2008 rep. 8867 annotato a Pescara il 19/11/2008 al numero di RP 3102. Relativamente sub 12 quota mutuo € 260.000,00 quota ipoteca € 520.000,00

**Costo cancellazione formalità € 35,00**

Aggiornamento certificato ipotecario a tutto il 06/02/2022

## 9. Destinazione urbanistica delle aree.

- L'immobile ricade secondo il PRG vigente in "Piano Particolareggiato n. 2" zona Pedecollinare.

## 10. Regolarità amministrativa dei fabbricati.

Da accertamenti svolti dal sottoscritto presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montesilvano previa richiesta ufficiale di accesso agli atti, è emerso che, il fabbricato è stato realizzato in base ai seguenti titoli abilitativi :

**Denuncia di Inizio Attività prot. n° 29282/2006;**

**Variante con successiva Denuncia di Inizio Attività prot. n° 14762 del 06.03.2008;**

Per detto fabbricato non è presente l'**AGIBILITA'** nel fascicolo

Si evidenzia che le planimetrie catastali sono conformi all'ultimo titolo rilasciato.

A seguito di riconsegna dell'immobile in data 05.04.2022 unitamente al Curatore e dell'avvocato Federica Di Benedetto, legale della Curatela intestata il sottoscritto si recava nei luoghi oggetto di causa al fine di visionare l'immobile. Dai rilievi emergevano delle difformità rispetto ai titoli abilitativi autorizzati. Nello specifico ove era autorizzata la zona giorno al piano 2° è stata realizzata la zona notte con le camere, mentre il sottotetto destinato a locali di sgombero al piano 3° è stato adibito a zona giorno con predisposizione attacchi idrico e sanitari. Sono state rilevate altresì piccole difformità inerenti la distribuzione interna.

## 11. Disponibilità degli immobili

Attualmente gli immobili sono LIBERI



## 12. Oneri condominiali

Il sottoscritto ha comunicato all'Amministratore Dott.ssa Menconi Tiziano a mezzo PEC se ci fossero oneri insoluti nei confronti del condominio in data 08.10.2021 ma lo stesso non ha risposto alla mia istanza .



## 13. Confini degli immobili

Il fabbricato confina, a Nord con distacco su via Fratelli Bandiera, a Sud con distacco su via Moncenisio, ad Est con distacco su via Alcide De Gasperi, ad Ovest con distacco su fabbricato privato distinto con la p.lla 1079, salvo altri.

## 14. Convenzione matrimoniale

Trattasi di bene immobile di società SRL

## 15. Assoggettamento ad IVA della vendita



- I beni sono beni di proprietà della ditta fallita

pertanto **SOGGETTI**

**AD IVA**

## 16. Valutazione degli immobili

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di



conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

L'immobile è collocato in posizione territoriale semicentrale nella zona collinare di Montesilvano

Dai sondaggi effettuati dal sottoscritto è emerso inoltre che lo stesso fabbricato risulta appetibile, anche per la panoramicità e vista mare.

Sono stati consultati i dati dell'Agenzia delle Entrate OMI riferite al semestre 2° anno 2021. In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

**Montesilvano – Via Moncenisio n° 2/1**

### STIMA IMMOBILI Fg. 18 P.Ila 1349 sub. 12

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
	<b>Resid. o Garage Sub.</b>			
S1	Cantina	15,00X0,80= 12,00		
2°	Appartamento	72,00X1.00= 72,00		
2°	Balconi	22,40X0,30= 6,72		
3°	Sottotetto loc. sgombero	72,00X0,80= 57,60		
3°	Balconi	22,40X 0,30= 6,72		
	<b>Totale Sup. Mq.</b>	<b>155,04</b>	<b>1.400,00</b>	
			<b>Valore tot. Imm.</b>	<b>217.056,00</b>

## 17. Considerazioni finali

L'insieme dei beni costituenti il lotto 1, è ubicato in Montesilvano, alla Via Moncenisio, è rappresentato da un fabbricato isolato articolato su quattro livelli per la **Piena proprietà** della ditta fallita, , il quale alla data odierna assume una valutazione di **€ 217.056,00** (diconsi euro duecentodiciassettemilacinquantasei /00)

## 18. Descrizione Lotto 2

In sede di sopralluogo, effettuato l'11 marzo 2020 alle 15,30 era presente, il sottoscritto Perito estimatore e il Curatore Dott. Dino Norscia. Non è stato possibile visionare gli immobili in quanto al momento del sopralluogo non era presente nessuno all'interno dell'appartamento, pur avendo comunicato con raccomandata A.R. inoltrata in data 26.02.2020 e non avendo ricevuto nessuna comunicazione in merito dalla parte dell'attuale occupante dell'immobile la sig.ra

A seguito di riconsegna dell'immobile in data 05.04.2022 unitamente con il Curatore e dell'avvocato Federica Di Benedetto, legale della Curatela intestata, il sottoscritto si recava nei luoghi oggetto di causa al fine di visionare l'immobile.

### **Proprietà:**

**Piena proprietà per 1/1** della società

GARAGE in un complesso residenziale sito in via Moncenisio n. 2/1 di Montesilvano, consistente in garage al piano seminterrato.

*(Allegato 3 - foto da n. 1 a n. 16).*

### **Dati Catastali:**

Catasto Urbano nel Comune di Montesilvano *(vedere allegato n. 2),*

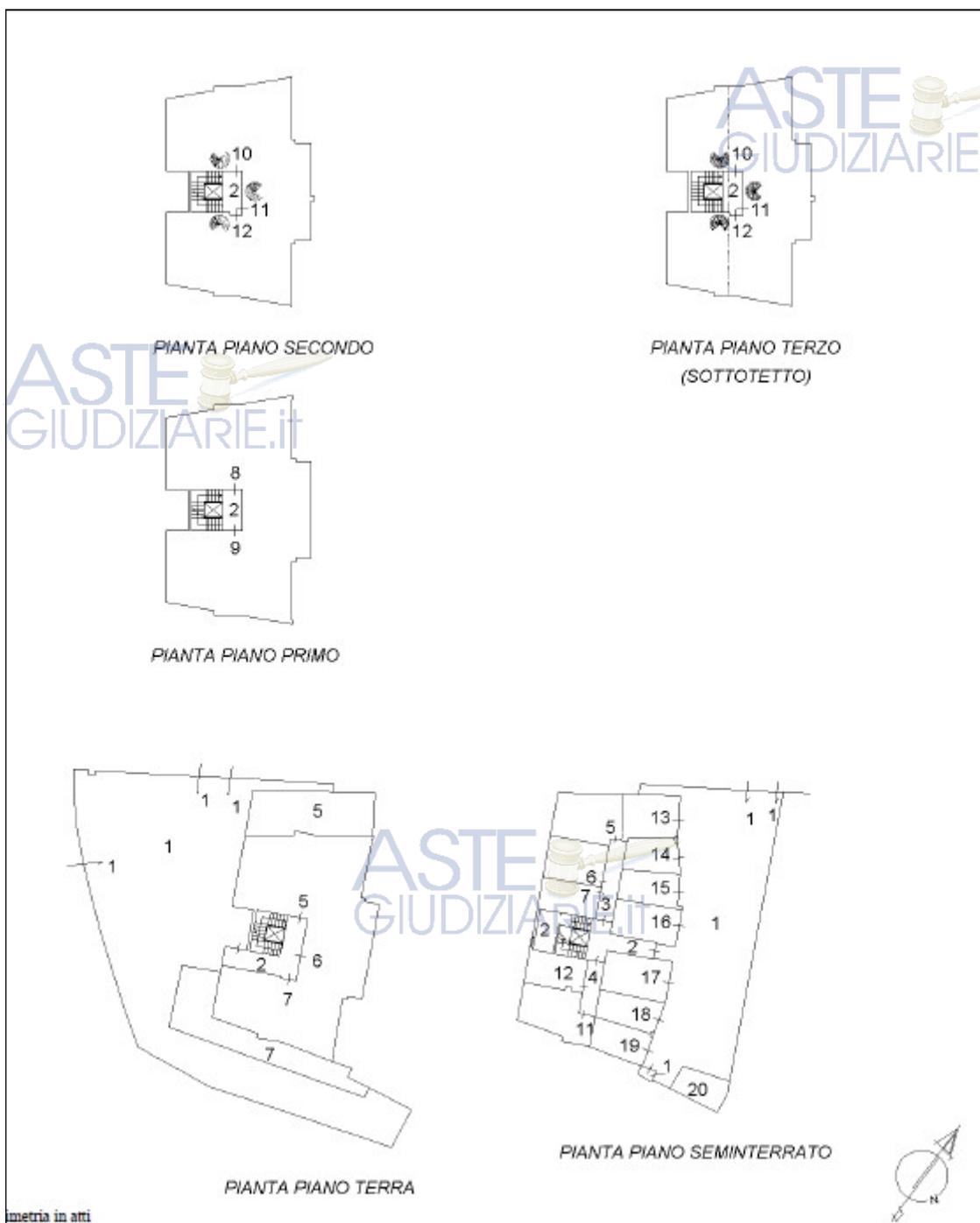
**Foglio di Mappa n. 18 - Particella n. 1349 – Sub. 17 (C/6)**

### **Descrizione :**

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un complesso residenziale di villini e di una piccola palazzina di 8 unità immobiliare.

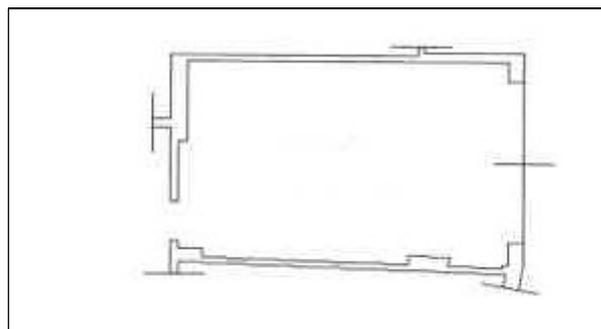
Il garage è ubicato al piano seminterrato.

L'ingresso all'immobile avviene per il tramite di una corte comune sia dal piano seminterrato dall'accesso carrabile con cancello metallico scorrevole ad azionamento elettrico e cancello pedonale e sia da una corte comune al piano primo da un cancello pedonale. Come già spiegato, non è stato possibile l'accesso alle unità, allo stesso tempo però si evidenzia che non ci sono grandi difformità tra le planimetrie catastali presenti agli atti e l'ultimo titolo abilitativo dell'immobile.

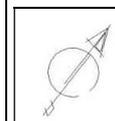


Elaborato planimetrico del fabbricato Fg. 18 P.Ila 1349 Sub 17

Le planimetrie che di seguito si riportano sono quelle ufficiali depositate presso l'Agenzia delle Entrate e/o Territorio di Pescara, risultano conformi all'ultimo titolo edilizio rilasciato.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Pianta Piano Seminterrato –Sub. 17 (C/6)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 19. Caratteristiche costruttive

<i>Strutture verticali:</i>	in cemento armato
<i>Solai:</i>	in laterizio
<i>Solaio di Copertura:</i>	a tetto con struttura in c.a.
<i>Manto di copertura:</i>	con tegole in laterizio
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco cementizio liscio
<i>Pavimentazione interna:</i>	in ceramica
<i>Pareti interne:</i>	tinteggiate
<i>Infissi esterni:</i>	In alluminio (porta basculante) elettrica con telecomando
<i>Infissi interni:</i>	in legno tamburato
<i>Volte:</i>	tinteggiate
<i>Scale:</i>	Marmo tinteggiate
<i>Impianto elettrico:</i>	A norma
<i>Impianto idrico:</i>	A norma
<i>Impianto termico:</i>	A norma
<i>Citofonico:</i>	Non presente
<i>Allarme</i>	Non presente
<i>Altri impianti:</i>	Nulla da segnalare
<i>Condizioni generali dell'unità immobiliare:</i>	l'immobile risulta avere delle buone qualità architettoniche e dei buoni materiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 20. Dati identificativi catastali



Stralcio mappa catastale Fg. 18 – P.Ila 1349

- Immobile in Montesilvano – via Moncenisio n. 2/1

### DATI CATASTALI – Catasto Urbano

FOGLIO	P.LLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO
18	1349	17	2	C/6	5	19 mq.	21 mq.	29,44	S1

Piena proprietà per 1/1 della fallita,

## 21. Titolo di proprietà

LOTTO 2

Di proprietà di :

per 1/1 proprietà



Immobili pervenuti per edificazione su area pervenuta con atto di compravendita del Notaio De Angelis del 06/12/1999 rep 90781 trascritta a Pescara il 28/12/1999 al numero di RP 10414.

In precedenza di proprietà di



, per 1/3 proprietà ciascuno; a loro pervenuti per atto precedente il ventennio.

## **22. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.**

Esiste continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

## **23. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di PESCARA**

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 2**

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12210 DEL 10/12/2010; ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Pescara del 10/11/2010 rep 3684 sino alla concorrenza della somma di € 352.000,00 a favore

\*\*\*

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 3773 DEL 21/04/2017; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 01/12/2016 rep 1013

## **24. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni**

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12210 DEL 10/12/2010; ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Pescara del 10/11/2010 rep 3684 sino alla concorrenza della somma di € 352.000,00 a favore .

**Costo cancellazione formalità € 294,00**

\*\*\*

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 3773 DEL 21/04/2017; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 01/12/2016 rep 1013.

**Costo cancellazione formalità € 294,00**

Aggiornamento certificato ipotecario a tutto il 06/02/2022



## 25. Destinazione urbanistica delle aree.

- L'immobile ricade secondo il PRG vigente in "Piano Particolareggiato n. 2" zona Pedecollinare.



## 26. Regolarità amministrativa dei fabbricati.

Da accertamenti svolti dal sottoscritto presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montesilvano previa richiesta ufficiale di accesso agli atti, è emerso che, il fabbricato è stato realizzato in base ai seguenti titoli abilitativi :

**Denuncia di Inizio Attività prot. n° 29282/2006;**

**Variante con successiva Denuncia di Inizio Attività prot. n° 14762 del 06.03.2008;**

Per detto fabbricato non è presente l'**AGIBILITA'** nel fascicolo

Si evidenzia che le planimetrie catastali sono conformi all'ultimo titolo rilasciato.

## 27. Disponibilità degli immobili

Attualmente gli immobili sono liberi.

## 28. Oneri condominiali

Il sottoscritto ha comunicato all'Amministratore Dott.ssa Menconi Tiziana a mezzo PEC se ci fossero oneri insoluti nei confronti del condominio in data 08.10.2021 ma la stesso non ha risposto alla mia istanza .

## 29. Confini degli immobili

Il fabbricato confina, a Nord con distacco su via Fratelli Bandiera, a Sud con distacco su via Moncenisio, ad Est con distacco su via Alcide De Gasperi, ad Ovest con distacco su fabbricato privato distinto con la p.lla 1079, salvo altri.

## 30. Convenzione matrimoniale

Trattasi di bene immobile di società SRL



## 31. Assoggettamento ad IVA della vendita



- I beni sono beni di proprietà della ditta fallita

pertanto **SOGGETTI AD IVA**

## 32. Valutazione degli immobili

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

L'immobile è collocato in posizione territoriale semicentrale nella zona collinare di Montesilvano

Dai sondaggi effettuati dal sottoscritto è emerso inoltre che lo stesso fabbricato risulta appetibile, anche per la panoramicità e vista mare.

Sono stati consultati i dati dell'Agenzia delle Entrate OMI.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

### Montesilvano – Via Moncenisio n° 2/1

#### STIMA IMMOBILI Fg. 18 Part. 1349 sub. 12

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
	Resid. o Garage Sub.			
S1	Garage	18,00		
	<b>Totale Sup. Mq.</b>	<b>18,00</b>	<b>800,00</b>	
			<b>Valore tot. Imm.</b>	<b>14.400,00</b>



### 33. Considerazioni finali

L'insieme dei beni costituenti il lotto 2, è ubicato in Montesilvano, alla Via Moncenisio, è rappresentato da un garage per la **Piena proprietà** della ditta fallita, il quale alla data odierna assume una valutazione di **€ 14.400,00** (diconsi euro quattordicimilaquattrocento/00).

### 34. Descrizione Lotto 3

In sede di sopralluogo, effettuato il 08.03.2017 alle 11,30 era presente, il sottoscritto Perito estimatore e il Curatore Dott. Dino Norscia. L'immobile è stato visionato alla presenza della Sig.ra \_\_\_\_\_ u delega del Liquidatore della società fallita.

#### **Proprietà:**

**Piena proprietà per 1/1** della società

Magazzino in un complesso residenziale sito in via Circonvallazione Occidentale di Sulmona (AQ), sito al piano seminterrato

*(allegato 6 - foto da n. 19 a n. 26).*

#### **Dati Catastali:**

Catasto Urbano nel Comune di Sulmona (AQ) *(vedere allegato n. 5),*

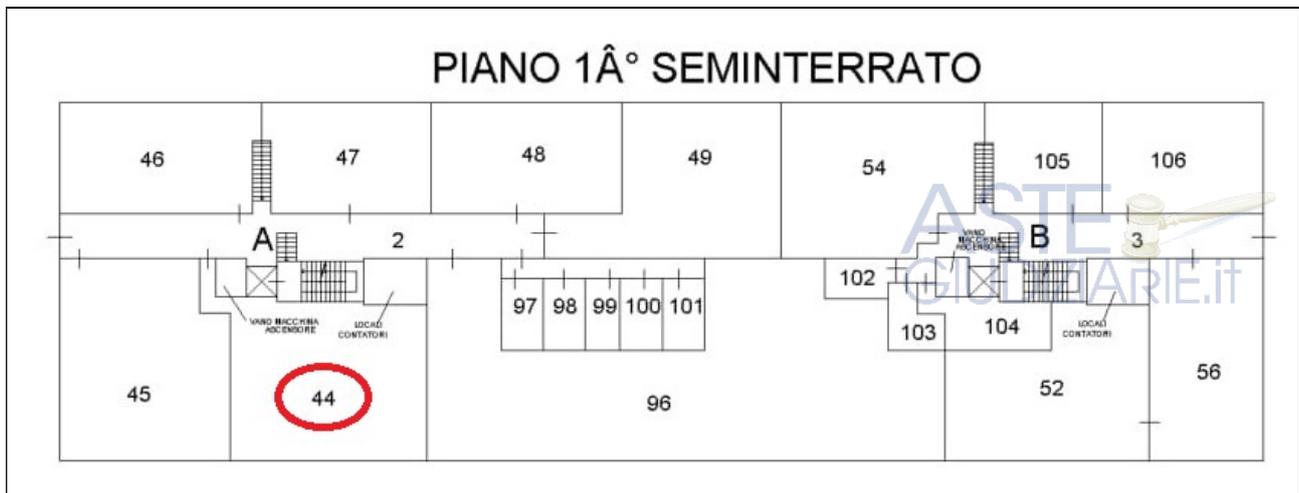
**Foglio di Mappa n. 26 - Particella n. 1594 – Sub. 44 (C/2)**

#### **Descrizione :**

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un complesso residenziale plurifamiliare con attività commerciali al piano terra

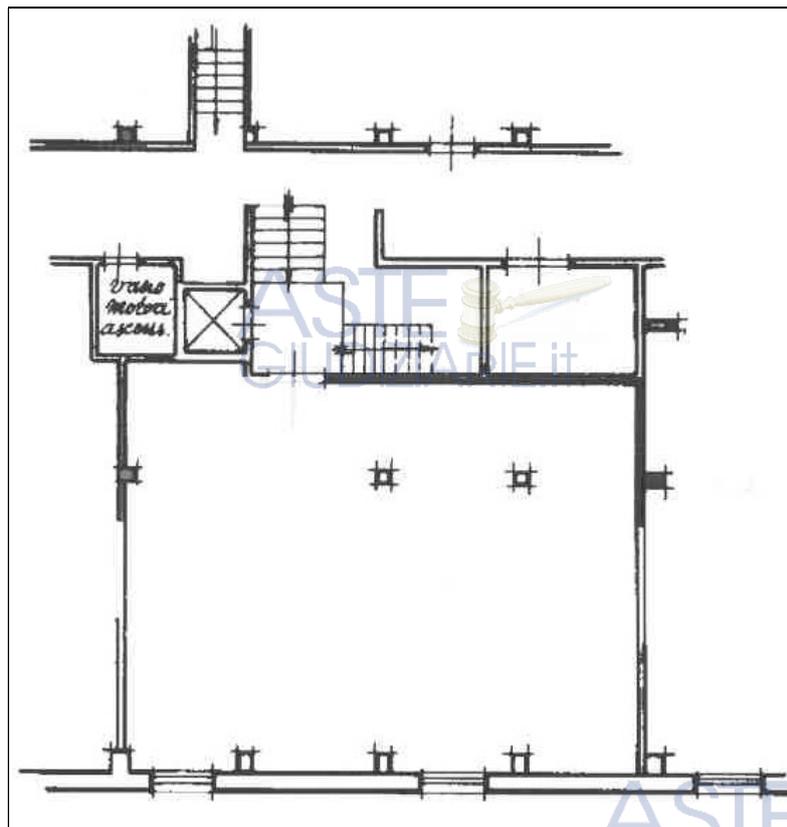
L'immobile si trova al piano seminterrato

L'ingresso avviene per il tramite di un vano condominiale al piano seminterrato. Si presenta allo stato grezzo privo di pavimenti e massetti e privo di impianti.



Elaborato planimetrico del fabbricato Fg. 26 P.Ila 1594 Sub 44

Le planimetrie che di seguito si riportano sono quelle ufficiali depositate presso l'Agencia delle Entrate e/o Territorio di L'Aquila, risultano conformi all'ultimo titolo edilizio rilasciato.



Pianta Piano 1° Sottostrada (Seminterrato -Sub. 44 (C/2))

### 35. Caratteristiche costruttive

<i>Strutture verticali:</i>	in cemento armato
<i>Solai:</i>	in laterizio
<i>Solaio di Copertura:</i>	a tetto con struttura in c.a.
<i>Manto di copertura:</i>	con tegole in laterizio
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco cementizio liscio
<i>Pavimentazione interna:</i>	non presente
<i>Pareti interne:</i>	intonaco cementizio liscio
<i>Infissi esterni:</i>	Alluminio
<i>Infissi interni:</i>	Alluminio
<i>Volte:</i>	laterizio
<i>Scale:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto elettrico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto idrico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto termico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Citofonico:</i>	Videocitofono
<i>Allarme</i>	non presente
<i>Altri impianti:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Condizioni generali dell'unità immobiliare:</i>	<b>Locale di deposito allo stato grezzo.</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 36. Dati identificativi catastali



Stralcio mappa catastale Fg. 26 P.IIa 1594

- Immobile in Sulmona (AQ) – via Circonvallazione Occidentale (vedere allegato n. 5)

### DATI CATASTALI – Catasto Urbano

FOGLIO	P.LLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO
26	1594	44	1	C/2	4	117 mq.	126 mq.	465,28	S1

Piena proprietà per 1/1 della fallita,

## 37. Titolo di proprietà

LOTTO 3

Tribunale di Pescara : FALLIMENTO : “ R.F. 71/2016 – G.D. Dott.ssa F. Colantonio– Curatore Dott. D. Norscia - **Stima BENI IMMOBILI** – Perito : Geom. Fabio Coppa - **Pagina 27 di 106**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Di proprietà di :**

**per 1/1 proprietà**

Immobili pervenuti per mutamento di denominazione sociale del Notaio Di Santo del 25/03/1991 rep 51836 trascritto a L'Aquila il 20/08/1991 al numero di RP 10291.

In precedenza di proprietà di

per 1/1 proprietà; ad essa per edificazione su area (ex p.lle 570 -571) pervenuta con atti di compravendita del Notaio Gaudiosi del 01/03/1989 rep 50937, e del 10/02/1989 rep 50786; rispettivamente trascritti a L'Aquila il 07/03/1989 al numero di RP 2530; ed il 17/02/1989 al numero di RP 1921.

In precedenza di proprietà di

per 1/2 proprietà p.lla 570;

per 1/2 proprietà p.lla 570;

per 1/2 proprietà p.lla 571; per

1/2 proprietà p.lla 571; a loro pervenuti per atto precedente il ventennio.

### **38. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.**

Esiste continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

### **39. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila**

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 3**

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 2592 DEL 20/11/2009; mutuo del Notaio Faieta del 16/11/2009 rep 10352 con cui a garanzia della somma di € 250.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 500.000,00 in anni 10 a favore

\*\*\*\*

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 2163 DEL 09/12/2016; decreto ingiuntivo del Tribunale di Pescara del 13/04/2015 rep 683 con cui a garanzia della somma di € 15.970,00 si iscrive ipoteca giudiziale di € 35.329,71 a favore Vemac Spa – Pescara.

\*\*\*\*

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 963 DEL 23/01/2018; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 01/12/2016 rep 1013

## 40. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 3

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 2592 DEL 20/11/2009; mutuo del Notaio Faieta del 16/11/2009 rep 10352 con cui a garanzia della somma di € 250.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 500.000,00 in anni 10 a favore Tercas

**Costo cancellazione formalità € 35,00**

\*\*\*\*

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 2163 DEL 09/12/2016; decreto ingiuntivo del Tribunale di Pescara del 13/04/2015 rep 683 con cui a garanzia della somma di € 15.970,00 si iscrive ipoteca giudiziale di € 35.329,71 a favore Vemac Spa – Pescara.

**Costo cancellazione formalità € 294,00**

\*\*\*\*

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 963 DEL 23/01/2018; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 01/12/2016 rep 1013

**Costo cancellazione formalità € 294,00**

## 41. Destinazione urbanistica delle aree.

- L'immobile ricade secondo il PRG vigente in "Zona residenziale di completamento di tipo 1" normato dall'articolo 3.30 delle N.T.A.

## 42. Regolarità amministrativa dei fabbricati.

Da accertamenti svolti dal sottoscritto presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sulmona previa richiesta ufficiale di accesso agli atti, è emerso che, il fabbricato è stato realizzato in base ai seguenti titoli abilitativi :

**Concessione Edilizia n. 1480/SC del 20.03.2000;**

Per detto fabbricato non è presente l'**AGIBILITA'** nel fascicolo

Si evidenzia che le planimetrie catastali sono conformi all'ultimo titolo rilasciato.

## 43. Disponibilità degli immobili

Attualmente gli immobili sono liberi



## 44. Oneri condominiali

Non è stato possibile reperire informazioni.

## 45. Confini degli immobili

L'immobile confina a nord con il sub. 96 a sud con il sub. 45 a est con corridoio condominiale e vano scala, salvo altri.

## 46. Convenzione matrimoniale

Trattasi di bene immobile di società SRL

## 47. Assoggettamento ad IVA della vendita

- I beni sono beni di proprietà della ditta fallita

pertanto **SOGGETTI AD**

**IVA**

## 48. Valutazione degli immobili

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

L'immobile è collocato in posizione territoriale semicentrale di Sulmona (AQ). Dai sondaggi effettuati dal sottoscritto è emerso inoltre che lo stesso fabbricato risulta appetibile, anche perché ha subito una recente ristrutturazione.

Sono stati consultati i dati dell'Agenzia delle Entrate OMI

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

**Sulmona – Via Circonvallazione Occidentale n. 143/145**



**STIMA IMMOBILI Fg. 26 P.Ila 1594 Sub. 44**

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
	<b>Resid. o Garage Sub.</b>			
S1	Cantina/Deposito			
	<b>Totale Sup. Mq.</b>	<b>117,00</b>	<b>500,00</b>	<b>58.500,00</b>
			<b>Valore tot. Imm.</b>	<b>58.500,00</b>

## 49. Considerazioni finali

L'insieme dei beni costituenti il lotto 3, è ubicato in Sulmona, alla Via Circonvallazione Occidentale n. 143/145, è rappresentato da un locale deposito al piano sottostrada per la **Piena proprietà** della ditta fallita, \_\_\_\_\_, il quale alla data odierna assume una valutazione di € **58.500,00** (diconsi euro cinquattottocinquecento /00)

## 50. Descrizione Lotto 4



In sede di sopralluogo, effettuato il 08.03.2017 alle 11,30 era presente, il sottoscritto Perito estimatore e il Curatore Dott. Dino Norscia. L'immobile è stato visionato alla presenza della Sig.ra \_\_\_\_\_ su delega del Liquidatore della società fallita.

### Proprietà:

**Piena proprietà per 1/1 della società**

Magazzino in un complesso residenziale sito in via Circonvallazione Occidentale di Sulmona (AQ), sito al piano seminterrato

(Allegato n. 6 - foto da n. 19 a n. 26).



### Dati Catastali:

Catasto Urbano nel Comune di Sulmona (AQ) (vedere allegato n. 5),

**Foglio di Mappa n. 26 - Particella n. 1594 – Sub. 45 (C/2)**

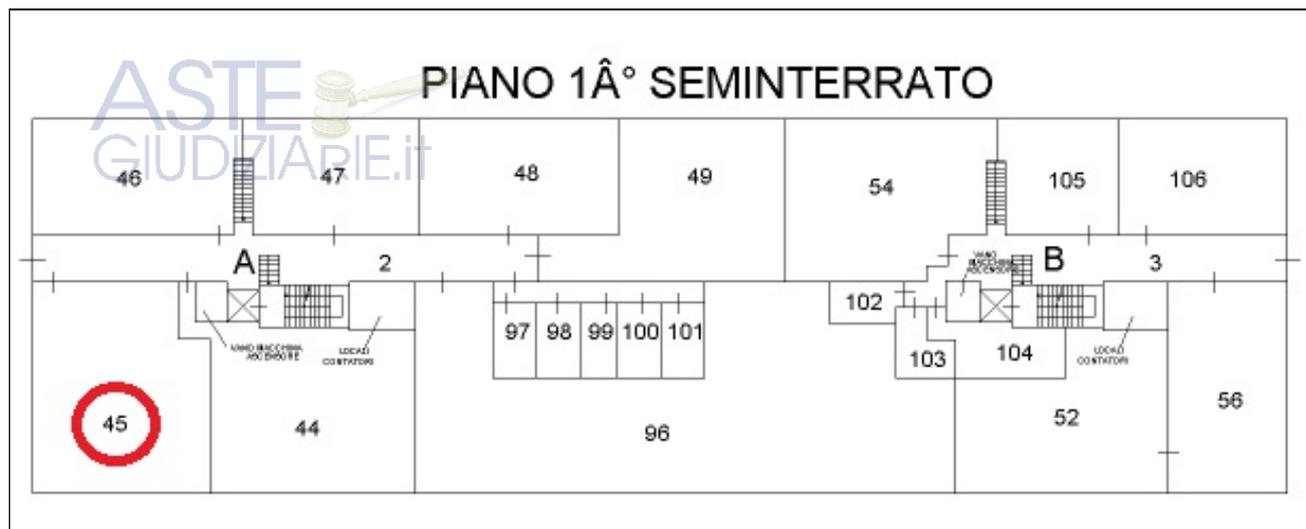


### Descrizione :

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un complesso residenziale plurifamiliare con attività commerciali al piano terra.

L'immobile si trova al piano seminterrato.

L'ingresso avviene per il tramite di un vano condominiale al piano seminterrato. Si presenta allo stato grezzo privo di pavimenti e massetti e privo di impianti.

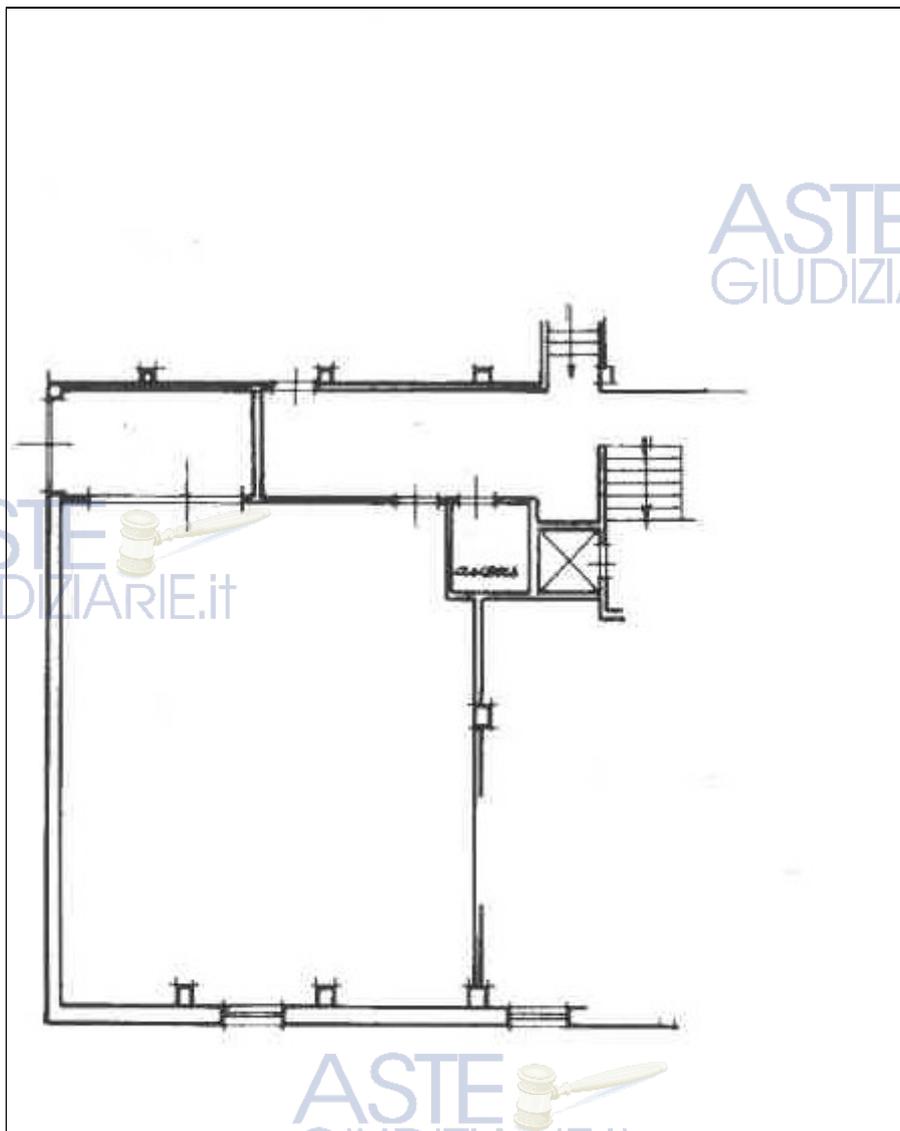


Elaborato planimetrico del fabbricato Fg. 26 P.IIa 1594 Sub 45

Le planimetrie che di seguito si riportano sono quelle ufficiali depositate presso l'Agenzia delle Entrate e/o Territorio di Pescara, risultano conformi all'ultimo titolo edilizio rilasciato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



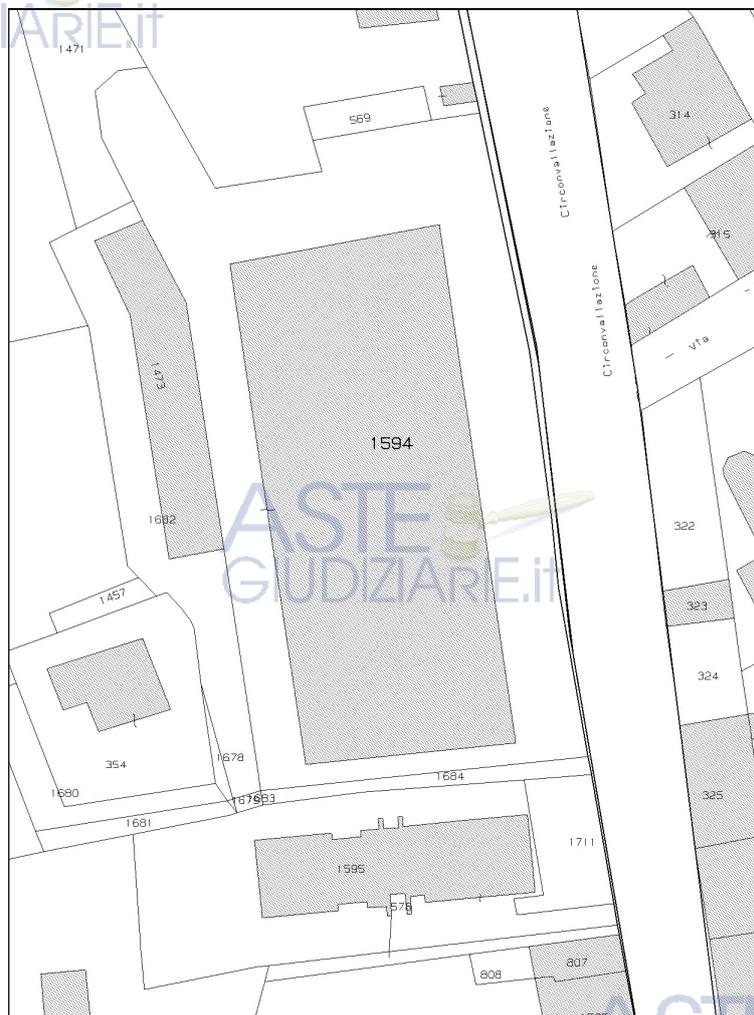
Pianta Piano 1° Sottostrada (Seminterrato –Sub. 45 (C/2))

## 51. Caratteristiche costruttive

<i>Strutture verticali:</i>	in cemento armato
<i>Solai:</i>	in laterizio
<i>Solaio di Copertura:</i>	a tetto con struttura in c.a.
<i>Manto di copertura:</i>	con tegole in laterizio
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco cementizio liscio
<i>Pavimentazione interna:</i>	non presente
<i>Pareti interne:</i>	intonaco cementizio liscio
<i>Infissi esterni:</i>	Alluminio
<i>Infissi interni:</i>	Alluminio
<i>Volte:</i>	laterizio

<i>Scale:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto elettrico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto idrico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto termico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Citofonico:</i>	Videocitofono
<i>Allarme</i>	non presente
<i>Altri impianti:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Condizioni generali dell'unità immobiliare:</i>	<b>Locale di deposito allo stato grezzo.</b>

## 52. Dati identificativi catastali



Stralcio mappa catastale Fg. 26 P.IIa 1594

- **Immobile in Sulmona (AQ)** – via Circonvallazione Occidentale

## DATI CATASTALI – Catasto Urbano

FOGLIO	P.LLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO
26	1594	45	1	C/2	4	135 mq.	145 mq.	536,86	S1

Piena proprietà per 1/1 della fallita,

### 53. Titolo di proprietà

#### LOTTO 4

Di proprietà di :

per 1/1

proprietà Immobili pervenuti per mutamento di denominazione sociale del Notaio Di Santo del 25/03/1991 rep 51836 trascritto a L'Aquila il 20/08/1991 al numero di RP 10291.

In precedenza di proprietà di

con

sede per 1/1 proprietà; ad essa per edificazione su area (ex p.lle 570 -571) pervenuta con atti di compravendita del Notaio Gaudiosi del 01/03/1989 rep 50937, e del 10/02/1989 rep 50786; rispettivamente trascritti a L'Aquila il 07/03/1989 al numero di RP 2530; ed il 17/02/1989 al numero di RP 1921.

In precedenza di proprietà di

per 1/2 proprietà p.lla 570;

per 1/2 proprietà p.lla 570;

per 1/2 proprietà p.lla 571;

per 1/2 proprietà p.lla 571; a loro pervenuti per atto precedente il ventennio.

### 54. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Esiste continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

### 55. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 4

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 2592 DEL 20/11/2009; mutuo del Notaio Faieta del 16/11/2009 rep 10352 con cui a garanzia della somma di € 250.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 500.000,00 in anni 10 a favore Tercas.

\*\*\*\*

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 2163 DEL 09/12/2016; decreto ingiuntivo del Tribunale di Pescara del 13/04/2015 rep 683 con cui a garanzia della somma di € 15.970,00 si iscrive ipoteca giudiziale di € 35.329,71 a favore Vemac Spa – Pescara.

\*\*\*\*

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 963 DEL 23/01/2018; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 01/12/2016 rep 1013

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **56. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni**

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 4**

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 2592 DEL 20/11/2009; mutuo del Notaio Faieta del 16/11/2009 rep 10352 con cui a garanzia della somma di € 250.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 500.000,00 in anni 10 a favore Tercas

**Costo cancellazione formalità € 35,00**

\*\*\*\*

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 2163 DEL 09/12/2016; decreto ingiuntivo del Tribunale di Pescara del 13/04/2015 rep 683 con cui a garanzia della somma di € 15.970,00 si iscrive ipoteca giudiziale di € 35.329,71 a favore Vemac Spa – Pescara.

**Costo cancellazione formalità € 294,00**

\*\*\*\*

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 963 DEL 23/01/2018; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 01/12/2016 rep 1013

**Costo cancellazione formalità € 294,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **57. Destinazione urbanistica delle aree.**

- L'immobile ricade secondo il PRG vigente in "Zona residenziale di completamento di tipo 1" normato dall'articolo 3.30 delle N.T.A.

## **58. Regolarità amministrativa dei fabbricati.**

Da accertamenti svolti dal sottoscritto presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sulmona previa richiesta ufficiale di accesso agli atti, è emerso che, il fabbricato è stato realizzato in base ai seguenti titoli abilitativi :

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Concessione Edilizia n. 1480/SC del 20.03.2000;**

Per detto fabbricato non è presente l'**AGIBILITA'** nel fascicolo

Si evidenzia che le planimetrie catastali sono conformi all'ultimo titolo rilasciato.

## **59. Disponibilità degli immobili**

Attualmente gli immobili sono liberi

## **60. Oneri condominiali**

Non è stato possibile reperire informazioni.

## **61. Confini degli immobili**

L'immobile confina a sud e ad est con corte di accesso del complesso immobiliare, a nord con il sub. 44, a ovest con vano scala condominiale, salvo altri.

## **62. Convenzione matrimoniale**

Trattasi di bene immobile di società SRL

## **63. Assoggettamento ad IVA della vendita**

- I beni sono beni di proprietà **della ditta fallita**

pertanto **SOGGETTI**

**AD IVA**

## **64. Valutazione degli immobili**

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di



conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

L'immobile è collocato in posizione territoriale semicentrale di Sulmona (AQ).

Dai sondaggi effettuati dal sottoscritto è emerso inoltre che lo stesso fabbricato risulta appetibile, anche perché ha subito una recente ristrutturazione.

Sono stati consultati i dati dell'Agenzia delle Entrate OMI

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

**Sulmona – Via Circonvallazione Occidentale n. 143/145**

**STIMA IMMOBILI Fg. 26 P.IIa 1594 Sub. 45**

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
	<b>Resid. o Garage Sub.</b>			
S1	Cantina/Deposito			
	<b>Totale Sup. Mq.</b>	<b>135,00</b>	<b>500,00</b>	67.500,00
			<b>Valore tot. Imm.</b>	<b>67.500,00</b>

## 65. Considerazioni finali

L'insieme dei beni costituenti il lotto 4, è ubicato in Sulmona, alla Via Circonvallazione Occidentale n. 143/145, è rappresentato da un locale deposito al piano sottostrada per la **Piena proprietà** della ditta fallita, il quale alla data odierna assume una valutazione di **€ 67.500,00** (diconsi euro sessantasettemilacinquecento /00)

## 66. Descrizione Lotto 5

In sede di sopralluogo, effettuato il 08.03.2017 alle 11,30 era presente, il sottoscritto Perito estimatore e il Curatore Dott. Dino Norscia. L'immobile è stato visionato alla presenza della Sig.ra su delega del Liquidatore della società fallita.

### Proprietà:

**Piena proprietà per 1/1** della società

Magazzino in un complesso residenziale sito in via Circonvallazione Occidentale di Sulmona (AQ), sito al piano seminterrato

(Allegato n. 6 - foto da n.19 a n. 26).

**Dati Catastali:**

Catasto Urbano nel Comune di Sulmona (AQ) (vedere allegati n.5),

**Foglio di Mappa n. 26 - Particella n. 1594 – Sub. 96 (C/2)**



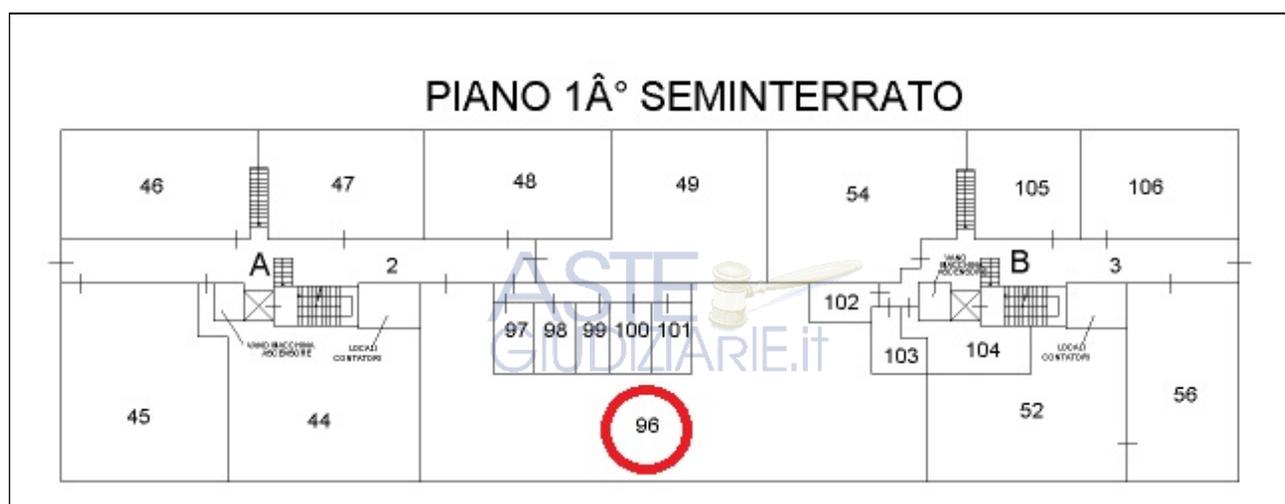
**Descrizione :**

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un complesso residenziale plurifamiliare con attività commerciali al piano terra.

L'immobile si trova al piano seminterrato.

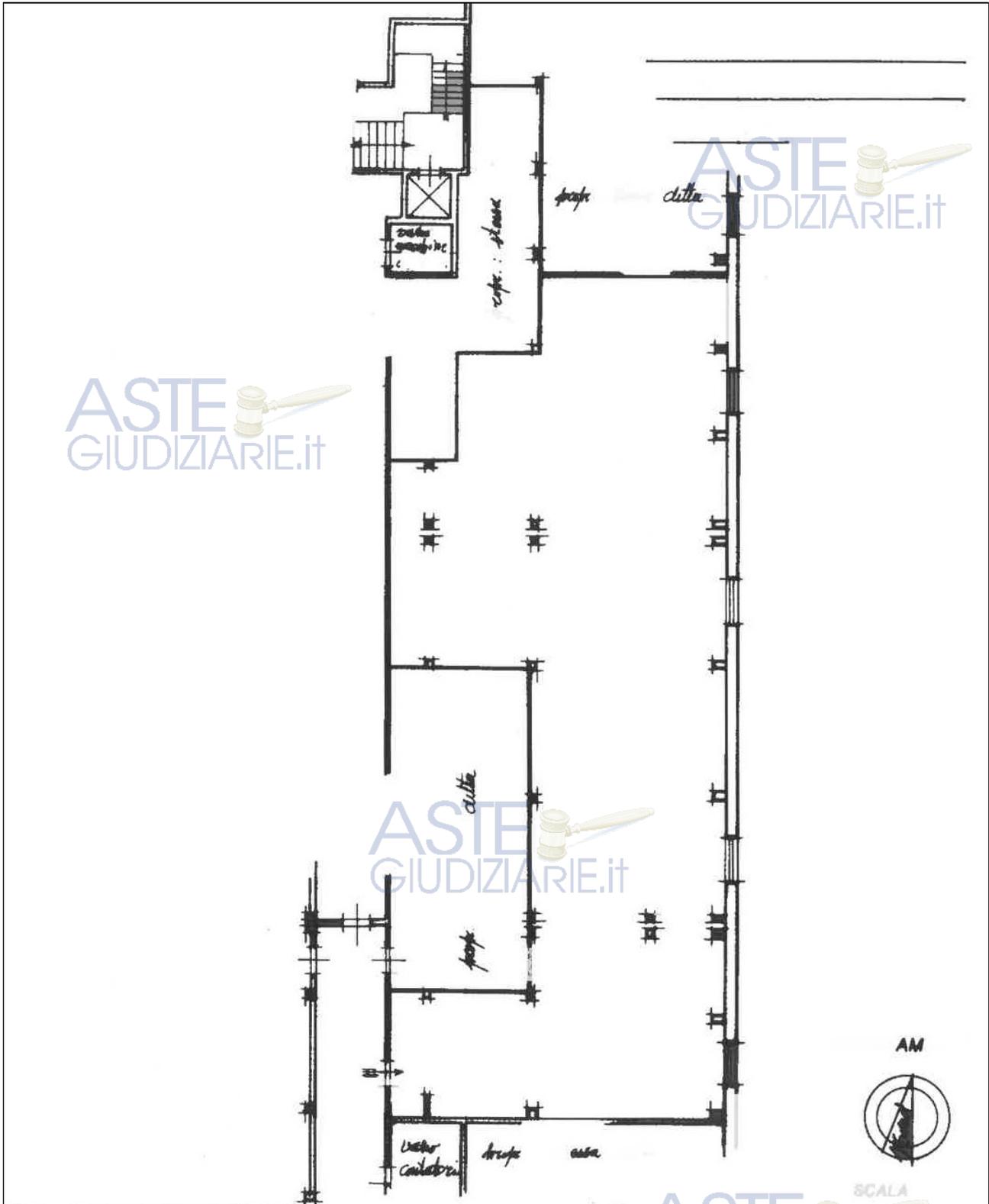
L'ingresso avviene per il tramite di un vano condominiale al piano seminterrato. Si presenta allo stato grezzo privo di pavimenti e massetti e privo di impianti.

**Elaborato planimetrico del fabbricato Fg. 26 P.Ila 1594 Sub 96**



Le planimetrie che di seguito si riportano sono quelle ufficiali depositate presso l'Agenzia delle Entrate e/o Territorio di L'Aquila, risultano conformi all'ultimo titolo edilizio rilasciato.





Pianta Piano 1° Sottostrada (Seminterrato - Sub. 96 (C/2))



## 67. Caratteristiche costruttive

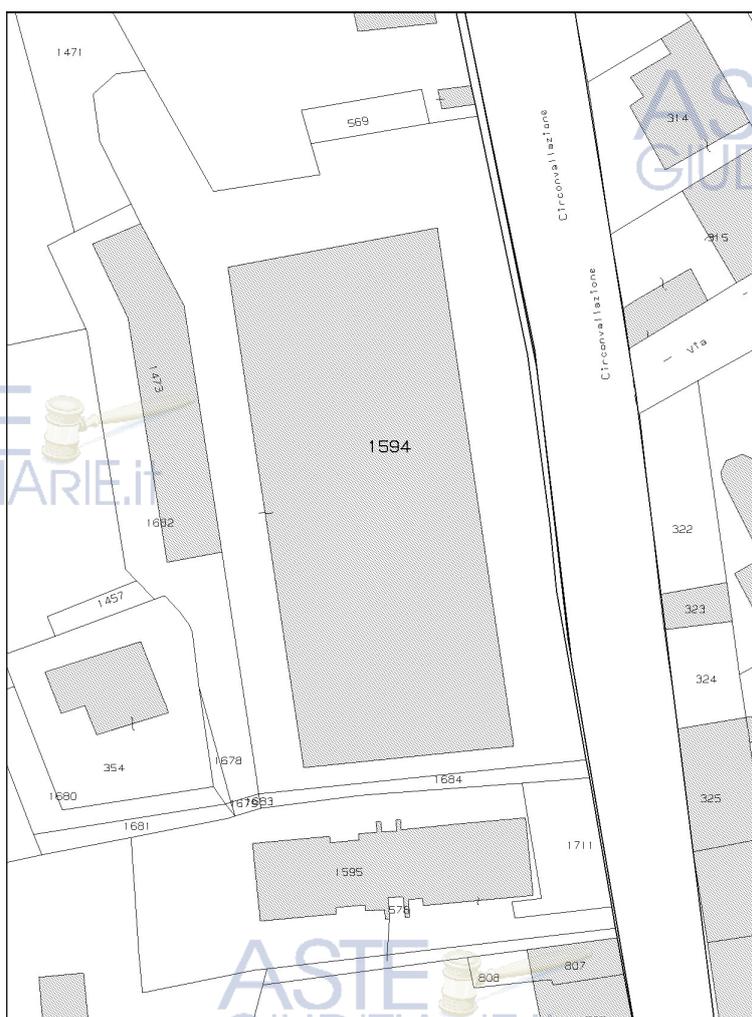
<i>Strutture verticali:</i>	in cemento armato
<i>Solai:</i>	in laterizio
<i>Solaio di Copertura:</i>	a tetto con struttura in c.a.
<i>Manto di copertura:</i>	con tegole in laterizio
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco cementizio liscio
<i>Pavimentazione interna:</i>	non presente
<i>Pareti interne:</i>	intonaco cementizio liscio
<i>Infissi esterni:</i>	Alluminio
<i>Infissi interni:</i>	Alluminio
<i>Volte:</i>	laterizio
<i>Scale:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto elettrico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto idrico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto termico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Citofonico:</i>	Videocitofono
<i>Allarme</i>	non presente
<i>Altri impianti:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Condizioni generali dell'unità immobiliare:</i>	<b>Locale di deposito allo stato grezzo.</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 68. Dati identificativi catastali



Stralcio mappa catastale Fg. 26 P.IIa 1594

- Immobile in Sulmona (AQ) – via Circonvallazione Occidentale

### DATI CATASTALI – Catasto Urbano

FOGLIO	P.LLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO
26	1594	96	1	C/2	4	300 mq.	316 mq.	1.193,02	S1

Piena proprietà per 1/1 della fallita,

## 69. Titolo di proprietà



Tribunale di Pescara : FALLIMENTO : “ R.F. 71/2016 – G.D. Dott.ssa F. Colantonio– Curatore Dott. D. Norscia - Stima BENI IMMOBILI – Perito : Geom. Fabio Coppa - Pagina 42 di 106

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## LOTTO 5

Di proprietà di :

**1/1 proprietà Immobili**

pervenuti per mutamento di denominazione sociale del Notaio Di Santo del 25/03/1991 rep 51836 trascritto a L'Aquila il 20/08/1991 al numero di RP 10291.

In precedenza di proprietà di

sede per 1/1 proprietà; ad essa per edificazione su area (ex p.lle 570 -571)

pervenuta con atti di compravendita del Notaio Gaudiosi del 01/03/1989 rep 50937, e del 10/02/1989 rep 50786; rispettivamente trascritti a L'Aquila il 07/03/1989 al numero di RP 2530; ed il 17/02/1989 al numero di RP 1921.

In precedenza di proprietà di

per 1/2 proprietà p.lla 570;

per 1/2 proprietà p.lla 570;

per 1/2 proprietà p.lla 571;

per 1/2 proprietà p.lla 571; a loro pervenuti per atto precedente il ventennio.

## 70. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Esiste continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

## 71. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 5

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 2592 DEL 20/11/2009; mutuo del Notaio Faieta del 16/11/2009 rep 10352 con cui a garanzia della somma di € 250.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 500.000,00 in anni 10 a favore Tercas.

\*\*\*\*

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 2163 DEL 09/12/2016; decreto ingiuntivo del Tribunale di Pescara del 13/04/2015 rep 683 con cui a garanzia della somma di € 15.970,00 si iscrive ipoteca giudiziale di € 35.329,71 a favore Vemac Spa – Pescara.

\*\*\*\*

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 963 DEL 23/01/2018; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 01/12/2016 rep 1013

## 72. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 5

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 2592 DEL 20/11/2009; mutuo del Notaio Faieta del 16/11/2009 rep 10352 con cui a garanzia della somma di € 250.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 500.000,00 in anni 10 a favore Tercas

**Costo cancellazione formalità € 35,00**

\*\*\*\*

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 2163 DEL 09/12/2016; decreto ingiuntivo del Tribunale di Pescara del 13/04/2015 rep 683 con cui a garanzia della somma di € 15.970,00 si iscrive ipoteca giudiziale di € 35.329,71 a favore Vemac Spa – Pescara.

**Costo cancellazione formalità € 294,00**

\*\*\*\*

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 963 DEL 23/01/2018; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 01/12/2016 rep 1013

**Costo cancellazione formalità € 294,00**

## 73. Destinazione urbanistica delle aree.

- L'immobile ricade secondo il PRG vigente in "Zona residenziale di completamento di tipo 1" normato dall'articolo 3.30 delle N.T.A.

## 74. Regolarità amministrativa dei fabbricati.

Da accertamenti svolti dal sottoscritto presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sulmona previa richiesta ufficiale di accesso agli atti, è emerso che, il fabbricato è stato realizzato in base ai seguenti titoli abilitativi :

**Concessione Edilizia n. 1480/SC del 20.03.2000;**

Per detto fabbricato non è presente l'**AGIBILITA'** nel fascicolo

Si evidenzia che le planimetrie catastali sono conformi all'ultimo titolo rilasciato.

## 75. Disponibilità degli immobili

Attualmente gli immobili sono liberi



## 76. Oneri condominiali

Non è stato possibile reperire informazioni.

## 77. Confini degli immobili

L'immobile confina a nord con il sub. 52, a sud con il sub. 44, a est con corte condominiale a ovest con corridoio condominiale, salvo altri.

## 78. Convenzione matrimoniale

Trattasi di bene immobile di società SRL

## 79. Assoggettamento ad IVA della vendita

- I beni sono beni di proprietà della ditta fallita

pertanto **SOGGETTI AD**

**IVA**

## 80. Valutazione degli immobili

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

L'immobile è collocato in posizione territoriale semicentrale di Sulmona (AQ). Dai sondaggi effettuati dal sottoscritto è emerso inoltre che lo stesso fabbricato risulta appetibile, anche perché ha subito una recente ristrutturazione.

Sono stati consultati i dati dell'Agenzia delle Entrate OMI

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

**Sulmona – Via Circonvallazione Occidentale n. 143/145**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**STIMA IMMOBILI Fg. 26 P.IIa 1594 Sub. 96**

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
	Resid. o Garage Sub.			
S1	Cantina/Deposito			
	<b>Totale Sup. Mq.</b>	<b>300,00</b>	<b>500,00</b>	150.000,00
			<b>Valore tot. Imm.</b>	<b>150.000,00</b>

## 81. Considerazioni finali

L'insieme dei beni costituenti il lotto 5, è ubicato in Sulmona, alla Via Circonvallazione Occidentale n. 143/145, è rappresentato da un locale deposito al piano sottostrada per la **Piena proprietà** della ditta fallita, , il quale alla data odierna assume una valutazione di **€ 150.000,00** (diconsi euro centocinquantamila/00)

## 82. Descrizione Lotto 6

In sede di sopralluogo, effettuato il 08.03.2017 alle 11,30 era presente, il sottoscritto Perito estimatore e il Curatore Dott. Dino Norscia. L'immobile è stato visionato alla presenza della Sig.ra su delega del Liquidatore della società fallita.

### Proprietà:

**Piena proprietà per 1/1** della società

Terreni ubicati nel Comune di Sulmona (AQ) nei pressi della Via Circonvallazione Occidentale attualmente incolti.

(Allegato n. 9 - foto da n. 27 a n. 29).

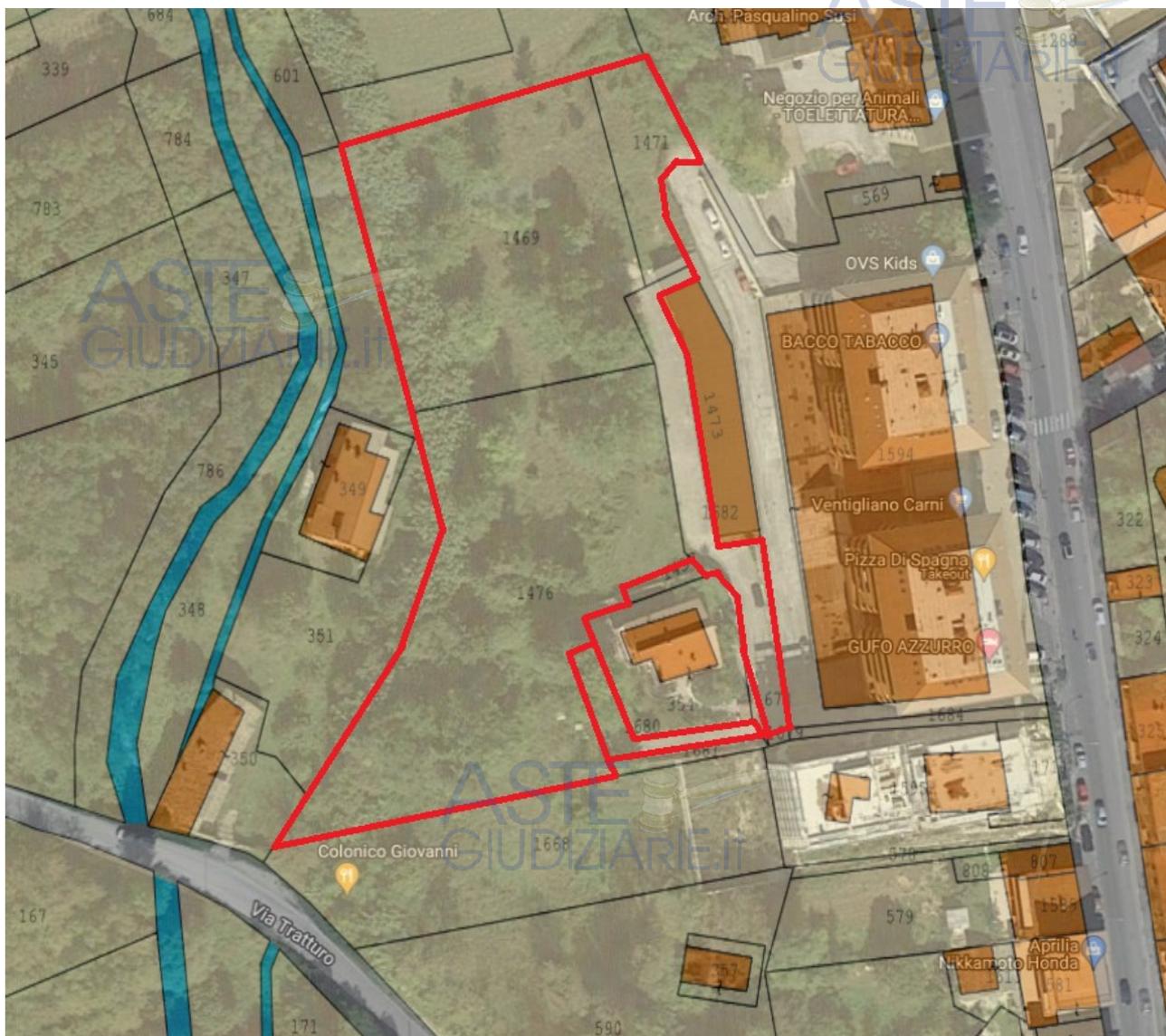
### Dati Catastali:

Catasto Terreni nel Comune di Sulmona (AQ) censiti in Catasto Terreni al Foglio 26 Part. 1469, 1471, 1476, 1680, 1682 (vedere allegato n. 8),

### Descrizione :

Gli immobile oggetto di perizia sono terreni attigui che fanno un lotto unico.

I terreni sono per lo più pianeggianti e sono incolti e l'ingresso avviene dalla via Circonvallazione Occidentale.



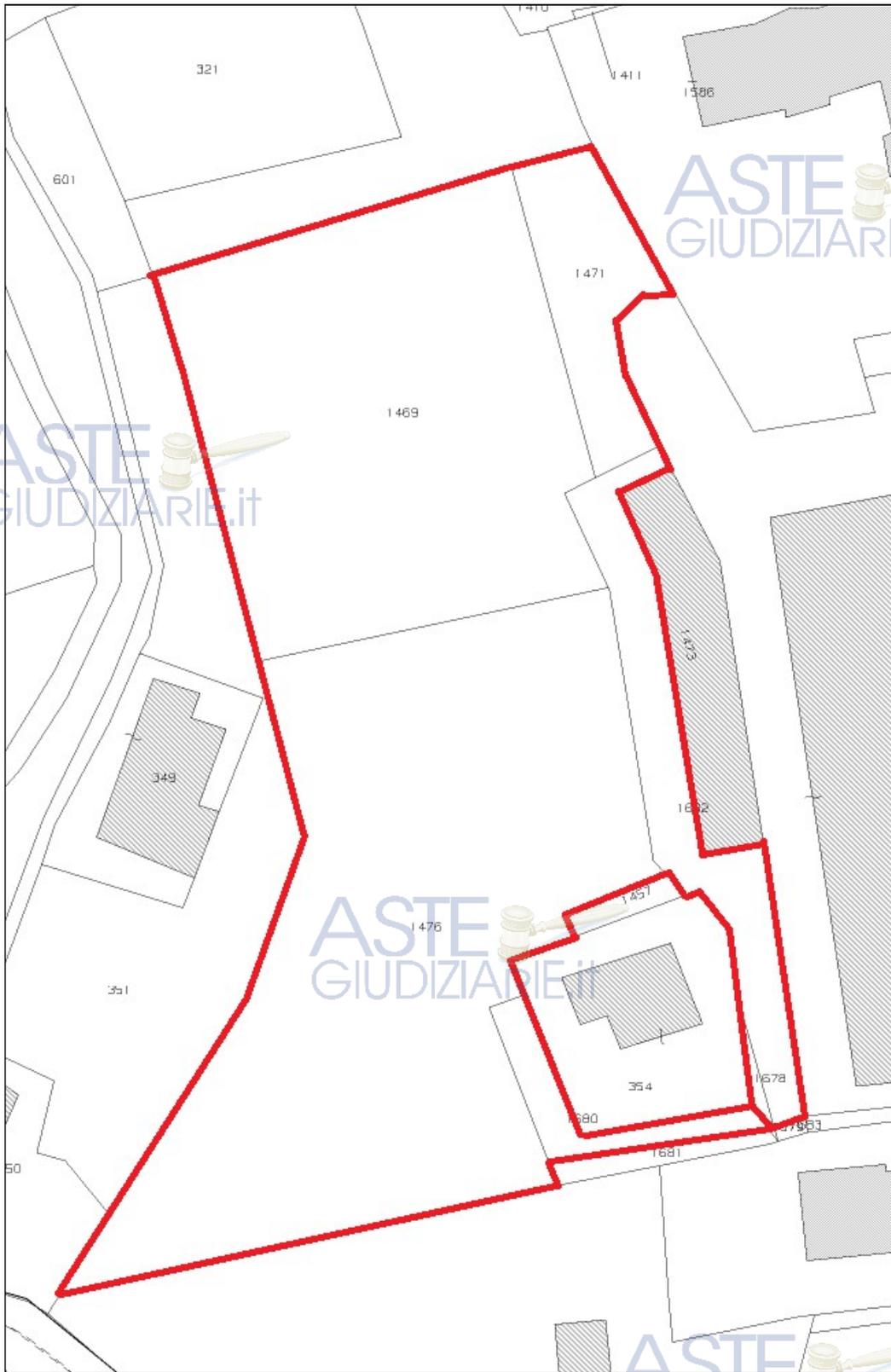
Vista satellitare dei terreni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Pescara : FALLIMENTO : " R.F. 71/2016 – G.D. Dott.ssa F. Colantonio– Curatore Dott. D. Norscia - **Stima BENI IMMOBILI** – Perito : Geom. Fabio Coppa - **Pagina 47 di 106**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Planimetria Catastale foglio 26 part. 1469 – 1471 – 1476 – 1680 - 1682



### 83. Caratteristiche colturali

Attualmente i terreni in descrizione sono incolti.

### 84. Dati identificativi catastali

- Immobile in Sulmona (AQ) – via Circonvallazione Occidentale



#### DATI CATASTALI – Catasto Terreni

FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZIONE	REDD. DOMIN. €	REDD. AGRAR. €
26	1469	Semin. irr.	1	2395	C	17,07	19,79
26	1471	Semin. irr.	2	431	B	2,83	3,34
26	1459	Semin. irr.	1	3422	C	L. 47.224	L. 54.752
26	1680	Semin. irr.	1	156	C	1,11	1,29
26	1682	Semin. irr.	1	576	C	4,11	4,76

Piena proprietà per 1/1 della fallita,

### 85. Titolo di proprietà

LOTTO 6

Di proprietà di :



per 1/1 proprietà

Immobili pervenuti per mutamento di denominazione sociale del Notaio Di Santo del 25/03/1991 rep 51836 trascritto a L'Aquila il 20/08/1991 al numero di RP 10291

In precedenza di proprietà di \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_ per

1/1 proprietà; ad essa pervenuti con atto di compravendita del Notaio Gaudiosi del

07/02/1989 rep 50758 trascritto a L'Aquila il 10/02/1989 al numero di RP1611 In

precedenza di proprietà di \_\_\_\_\_ per 1/2 proprietà;

per 1/2 proprietà; a loro pervenuti per atto precedente il ventennio.



### 86. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Esiste continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.



Tribunale di Pescara : FALLIMENTO : “ R.F. 71/2016 – G.D. Dott.ssa F. Colantonio– Curatore Dott. D. Norscia - **Stima BENI IMMOBILI** – Perito : Geom. Fabio Coppa - **Pagina 49 di 106**

## **87. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila**

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 6**

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 963 DEL 23/01/2018; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 01/12/2016 rep 1013

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 4968 DEL 30/03/2012; servitù di passaggio a rogito del Notaio Altiero del 09/03/2012 rep 46613

## **88. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni**

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 6**

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 963 DEL 23/01/2018; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 01/12/2016 rep 1013

### **Costo cancellazione formalità € 294,00**

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 4968 DEL 30/03/2012; servitù di passaggio a rogito del Notaio Altiero del 09/03/2012 rep 46613

## **89. Destinazione urbanistica delle aree.**

In base al CDU rilasciato al sottoscritto dal Comune di Sulmona rilasciato in data 30.08.2019 risulta che è destinato : la particella 1471 di mq. 431, per mq. 133 in Zona a parco urbano e territoriale normato dall'art. 3.26 delle N.T.A. e per mq. 298 in Zona residenziale di completamento di tipo 1 normato dall'art. 3.30 delle N.T.A.; la particella 1469 di mq. 2.395 destinata a Zona parco urbano e territoriale normato dall'art. 3.26 delle N.T.A.; la particella 1682 di mq. 576, per mq. 276 Zona parco urbano e territoriale normato dall'art. 3.26 delle N.T.A. e per mq. 300 in Zona residenziale di completamento di tipo 1 normato dall'art. 3.30 delle N.T.A.; la particella 1476 di mq. 3.267 destinata a Zona parco urbano e territoriale normato dall'art. 3.26 delle N.T.A.; la particella 1680 di mq. 156 destinata a Zona parco urbano e territoriale normato dall'art. 3.26 delle N.T.A.;

## 90. Regolarità amministrativa dei Terreni.

Nulla da rilevare



## 91. Disponibilità dei terreni

Attualmente i terreni sono liberi

## 92. Oneri condominiali

Trattasi di terreni

## 93. Confini degli immobili

I terreni confinano a nord con la particella 1403, a sud con la particella 1476, a ovest con la particella 351, a est con la particella 1473, salvo altri.

## 94. Convenzione matrimoniale

Trattasi di bene immobile di società SRL

## 95. Assoggettamento ad IVA della vendita

- I beni sono beni di proprietà della ditta fallita

pertanto

**SOGGETTI AD IVA**

## 96. Valutazione degli immobili

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato colturale

L'immobile è collocato in posizione territoriale semicentrale di Sulmona (AQ).

Sono stati consultati i dati dell'Agenzia delle Entrate OMI



In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versano i terreni, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

**Sulmona – Via Circonvallazione Occidentale n. 143/145**



### STIMA IMMOBILI Fg. 26 P.IIa 1594 Sub. 96

PLLE	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
1469	Parco Urbano	2.395	7.00	16.765,00
1471	PARTE Parco Urbano	133	7.00	931,00
1471	PARTE Residenziale compl.	298	25.00	7.450,00
1476	Parco Urbano	3.267	7.00	22.869,00
1680	Parco Urbano	156	7.00	1.092,00
1682	PARTE Parco Urbano	276	7.00	1.932,00
1682	PARTE Residenziale compl.	300	25.00	7.500,00
			<b>Valore tot. Imm.</b>	<b>58.539,00</b>

## 97. Considerazioni finali

L'insieme dei beni costituenti il lotto 6, è ubicato in Sulmona, alla Via Circonvallazione Occidentale, è rappresentato da terreni per la **Piena proprietà** della ditta fallita, il quale alla data odierna assume una valutazione di **€ 58.539,00 (diconsi euro cinquattottomilacinquecentotrentanove/00)**

## 98. Descrizione Lotto 7

In sede di sopralluogo, effettuato il 08.03.2017 alle 12.30 era presente, il sottoscritto Perito estimatore e il Curatore Dott. Dino Norscia. L'immobile è stato visionato alla presenza della Sig.ra su delega del Liquidatore della società fallita.

### Proprietà:

**Piena proprietà per 1/1** della società

Posto macchina coperto in una palazzina residenziale sito in via Dante Alighieri n. di Roccaraso (AQ), sito al piano seminterrato

(vedere allegato n. 13 foto da n. 30 a n. 37).

### Dati Catastali:

Catasto Urbano nel Comune di Roccaraso (AQ) (vedere allegato n. 12),

**Foglio di Mappa n. 7 - Particella n. 1703 – Sub. 31 (C/6)**

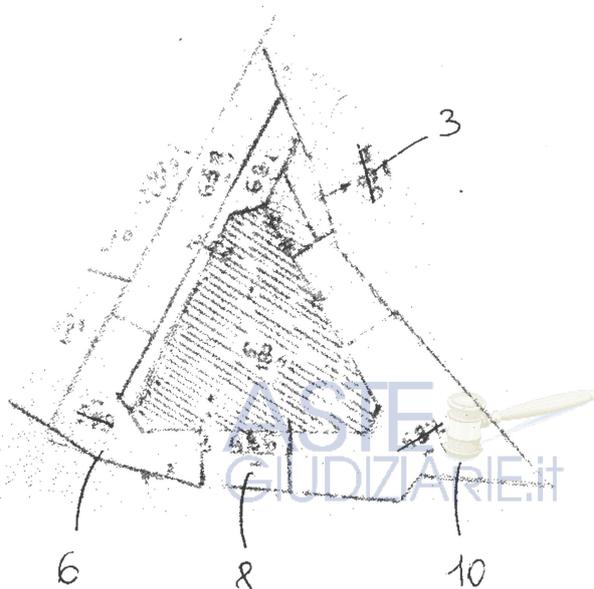
**Descrizione :**

Il posto auto scoperto oggetto di perizia fa parte di una palazzina residenziale plurifamiliare posta in pieno centro del comune di Roccaraso.

L'immobile si trova al piano seminterrato.

L'ingresso avviene da un ingresso comune all'interno del piano seminterrato con all'interno vari posti macchina.

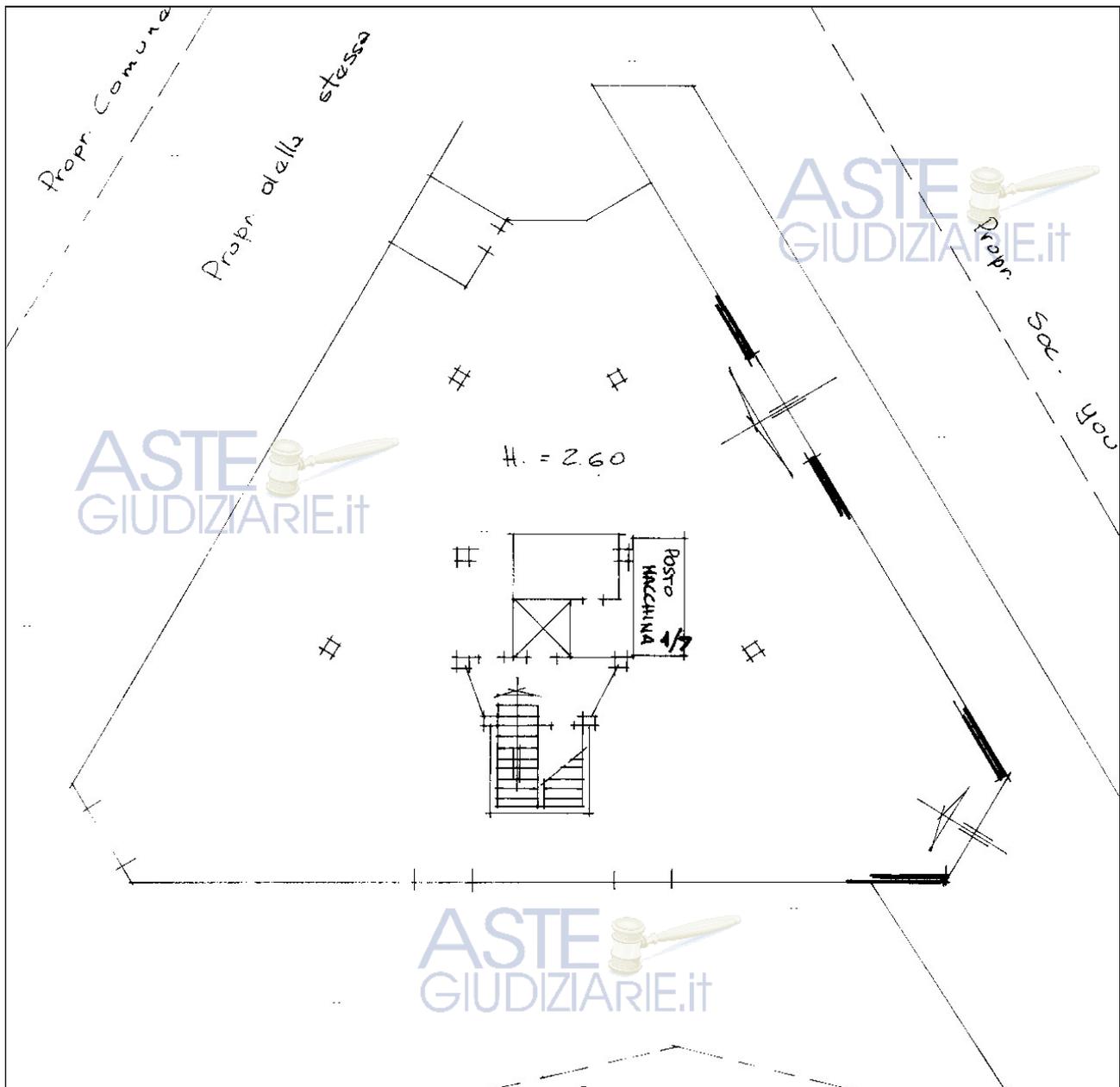
**Elaborato planimetrico d'ufficio redatto ai fini dell'allineamento degli identificativi catastali fra CT e CEU**



**Elaborato planimetrico del fabbricato Fg. 7 P.IIa 1703**

Le planimetrie che di seguito si riportano sono quelle ufficiali depositate presso l'Agenzia delle Entrate e/o Territorio di L'Aquila, risultano conformi all'ultimo titolo edilizio rilasciato.





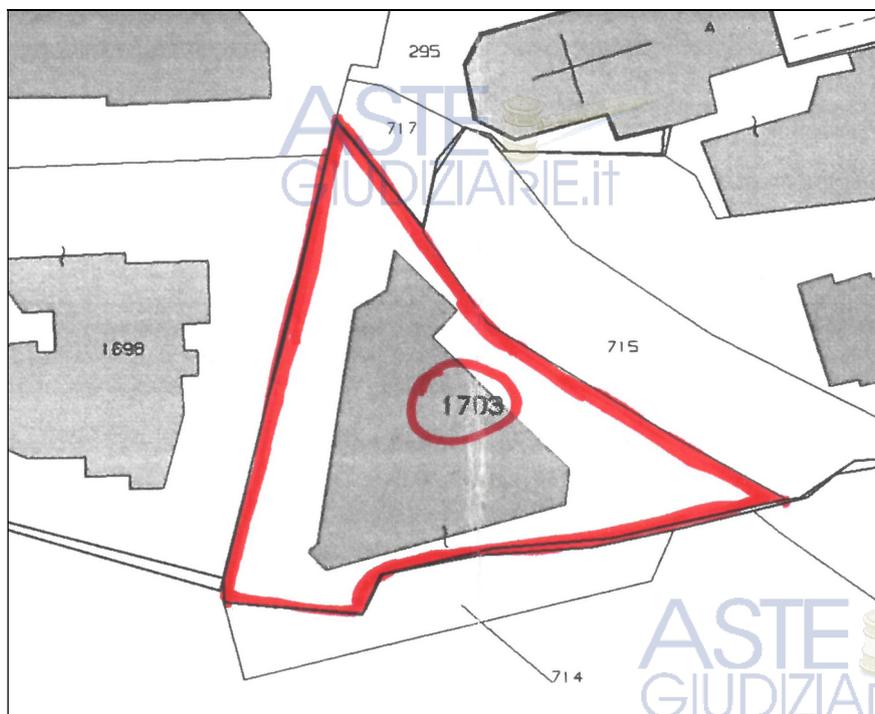
Pianta Piano 1° Sottostrada (Seminterrato -Sub. 31 (C/6))

## 99. Caratteristiche costruttive

Strutture verticali:	in cemento armato
Solai:	in laterizio
Solaio di Copertura:	a tetto con struttura in c.a.

<i>Manto di copertura:</i>	con tegole in laterizio
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco cementizio liscio
<i>Pavimentazione interna:</i>	ceramica
<i>Pareti interne:</i>	intonaco cementizio liscio
<i>Infissi esterni:</i>	Ferro
<i>Infissi interni:</i>	Ferro
<i>Volte:</i>	laterizio
<i>Scale:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto elettrico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto idrico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto termico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Citofonico:</i>	Videocitofono
<i>Allarme</i>	non presente
<i>Altri impianti:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Condizioni generali dell'unità immobiliare:</i>	<b>Le condizioni di conservazione del posto macchina coperto sono buone (vedi documentazione fotografica allegata)</b>

## 100. Dati identificativi catastali



Stralcio mappa catastale Fig. 7 P.IIa 1703

- Immobile in Roccaraso (AQ) – via Dante Alighieri

### DATI CATASTALI – Catasto Urbano

FOGLIO	P.LLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO
7	1703	31	1	C/6	5	6 mq.	6 mq.	12,09	S1

Piena proprietà per 1/1 della fallita,

## 101. Titolo di proprietà

Di proprietà di :

per 1/1

proprietà

Immobili pervenuti per mutamento di denominazione sociale del Notaio Di Santo del 25/03/1991 rep 51836 trascritto a L'Aquila il 20/08/1991 al numero di RP 10291

In precedenza di proprietà di con sede per 1/1 proprietà; ad essa per edificazione su area pervenuta con atto di compravendita del Notaio Di Santo del 15/11/1975 rep 24048 trascritto a L'Aquila il 15/12/1975 al numero di RP 13914.

In precedenza di proprietà di a lui per atto precedente il ventennio

## 102. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Esiste continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

## 103. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 7

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 963 DEL 23/01/2018; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 01/12/2016 rep 1013

## 104. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

Costo cancellazione formalità € 294,00



## 105. Destinazione urbanistica delle aree.

- L'immobile ricade secondo il PRG vigente in "Zona A Centro Storico".

## 106. Regolarità amministrativa dei fabbricati.

Da accertamenti svolti dal sottoscritto presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sulmona previa richiesta ufficiale di accesso agli atti, è emerso che, il fabbricato è stato realizzato in base ai seguenti titoli abilitativi :

**Licenza Edilizia n. 28 del 24.09.1975;**

**Licenza Edilizia n. 4 del 17.04.1976;**

Per detto fabbricato è presente l'**AGIBILITA'** la numero **3 del 13.04.1976.**

Si evidenzia che le planimetrie catastali sono conformi all'ultimo titolo rilasciato.

## 107. Disponibilità degli immobili

Attualmente gli immobili sono liberi



## 108. Oneri condominiali

Non è stato possibile reperire informazioni.

## 109. Confini degli immobili

Il posto macchina coperto confina ad est con vano scala condominiale e per tutti gli altri lati con spazio di manovra degli altri posti macchina.



## 110. Convenzione matrimoniale

Trattasi di bene immobile di società SRL



## 111. Assoggettamento ad IVA della vendita

- I beni sono beni di proprietà della ditta fallita pertanto **SOGGETTI AD IVA**



## 112. Valutazione degli immobili

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

L'immobile è collocato in pieno centro del comune di Roccaraso (AQ).

Dai sondaggi effettuati dal sottoscritto è emerso inoltre che lo stesso è appetibile in quanto posto in pieno centro del comune e soprattutto molto vicino agli impianti di risalita sciistiche.

Sono stati consultati i dati dell'Agenzia delle Entrate OMI

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

### Roccaraso – Via Dante Alighieri

#### STIMA IMMOBILI Fg. 7 P.IIa 1703 Sub. 31

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
	<b>Resid. o Garage Sub.</b>			
S1	Posto Macchina Coperto			
	<b>Totale Sup. Mq.</b>	<b>6,00</b>	<b>300,00</b>	<b>18.000,00</b>
			<b>Valore tot. Imm.</b>	<b>18.000,00</b>



## 113. Considerazioni finali

L'insieme dei beni costituenti il lotto 7, è ubicato in Roccaraso, alla Via Dante Alghieri, è rappresentato da un posto macchina coperto al piano sottostrada per la **Piena proprietà** della ditta fallita il quale alla data odierna assume una valutazione di € **18.000,00** (diconsi euro diciottomila/00)

## 114. Descrizione Lotto 8

In sede di sopralluogo, effettuato il 08.03.2017 alle 12,30 era presente, il sottoscritto Perito estimatore e il Curatore Dott. Dino Norscia. L'immobile è stato visionato alla presenza della Sig.ra su delega del Liquidatore della società fallita.

### **Proprietà:**

**Piena proprietà per 1/1** della società

Posto macchina coperto in una palazzina residenziale sito in via Dante Alighieri n. di Roccaraso (AQ), sito al piano seminterrato

*(vedere allegato n. 13 foto da n. 30 a n. 37).*

### **Dati Catastali:**

Catasto Urbano nel Comune di Roccaraso (AQ) *(vedere allegati n. 12),*

**Foglio di Mappa n. 7 - Particella n. 1703 – Sub. 34 (C/6)**

### **Descrizione :**

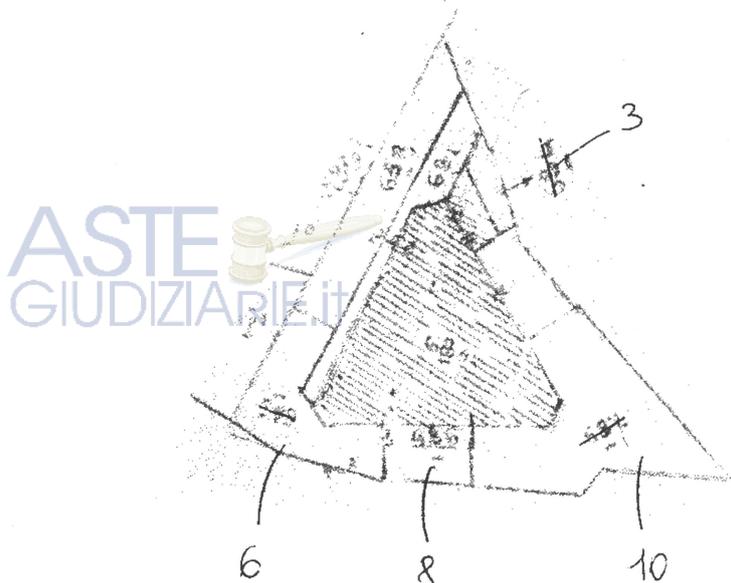
Il posto auto scoperto oggetto di perizia fa parte di una palazzina residenziale plurifamiliare posta in pieno centro del comune di Roccaraso.

L'immobile si trova al piano seminterrato.

L'ingresso avviene da un ingresso comune all'interno del piano seminterrato con all'interno vari posti macchina.

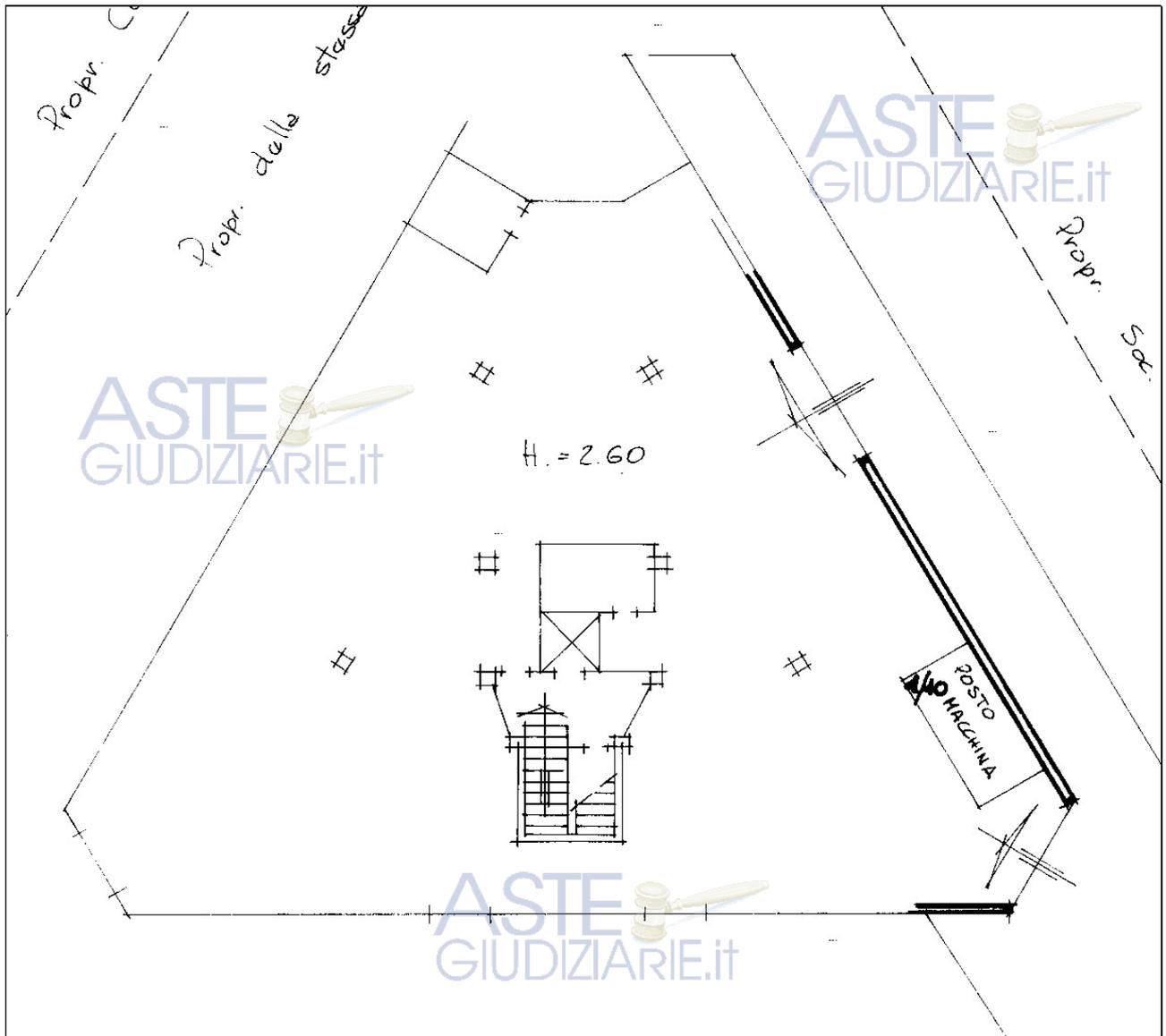
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Elaborato planimetrico del fabbricato Fg. 7 P.IIa 1703

Le planimetrie che di seguito si riportano sono quelle ufficiali depositate presso l'Agenzia delle Entrate e/o Territorio di L'Aquila, risultano conformi all'ultimo titolo edilizio rilasciato.



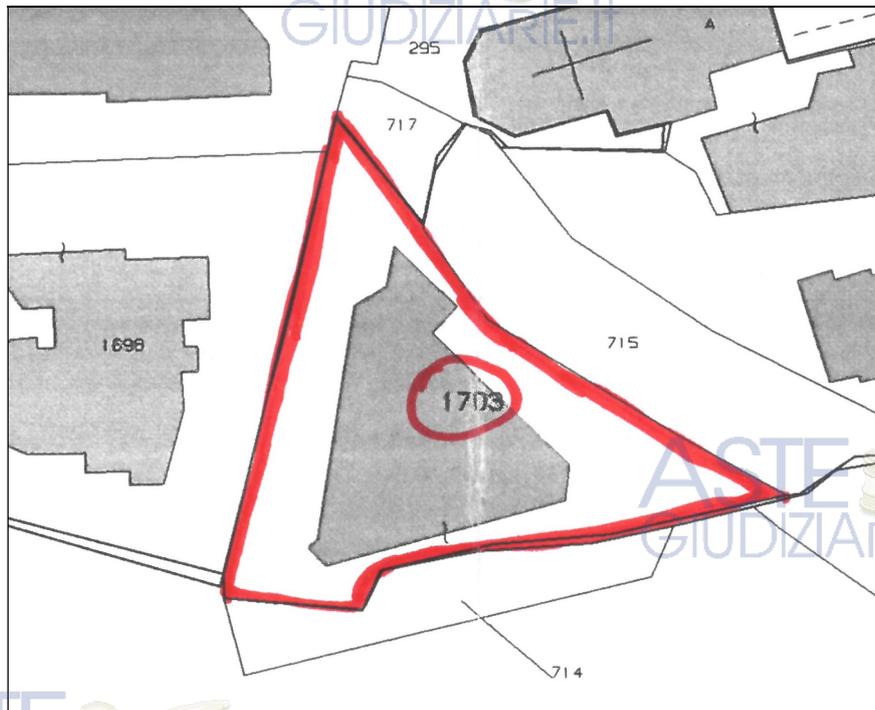
Pianta Piano 1° Sottostrada (Seminterrato - Sub. 34 (C/6))



## 115. Caratteristiche costruttive

<i>Strutture verticali:</i>	in cemento armato
<i>Solai:</i>	in laterizio
<i>Solaio di Copertura:</i>	a tetto con struttura in c.a.
<i>Manto di copertura:</i>	con tegole in laterizio
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco cementizio liscio
<i>Pavimentazione interna:</i>	ceramica
<i>Pareti interne:</i>	intonaco cementizio liscio
<i>Infissi esterni:</i>	Ferro
<i>Infissi interni:</i>	Ferro
<i>Volte:</i>	laterizio
<i>Scale:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto elettrico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto idrico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto termico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Citofonico:</i>	Videocitofono
<i>Allarme</i>	non presente
<i>Altri impianti:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Condizioni generali dell'unità immobiliare:</i>	<b>Le condizioni di conservazione del posto macchina coperto sono buone (vedi documentazione fotografica allegata)</b>

## 116. Dati identificativi catastali



- Immobile in Roccaraso (AQ) – via Dante Alighieri



**DATI CATASTALI – Catasto Urbano**

FOGLIO	P.LLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO
7	1703	34	1	C/6	5	8 mq.	9 mq.	16,11	S1

Piena proprietà per 1/1 della fallita,

**116. Titolo di proprietà**

**Di proprietà di :**

**per 1/1**

**proprietà**

Immobili pervenuti per mutamento di denominazione sociale del Notaio Di Santo del 25/03/1991 rep 51836 trascritto a L'Aquila il 20/08/1991 al numero di RP 10291

In precedenza di proprietà di \_\_\_\_\_ con sede per 1/1 proprietà; ad essa per edificazione su area pervenuta con atto di compravendita del Notaio Di Santo del 15/11/1975 rep 24048 trascritto a L'Aquila il 15/12/1975 al numero di RP 13914.

In precedenza di proprietà di \_\_\_\_\_ ; a lui per atto precedente il ventennio

**117. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.**

Esiste continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.



## **118. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila**

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 8**

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 963 DEL 23/01/2018; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 01/12/2016 rep 1013



## **119. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni**

Costo cancellazione formalità € 294,00

## **120. Destinazione urbanistica delle aree.**

- L'immobile ricade secondo il PRG vigente in "Zona A Centro Storico".

## **121. Regolarità amministrativa dei fabbricati.**

Da accertamenti svolti dal sottoscritto presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sulmona previa richiesta ufficiale di accesso agli atti, è emerso che, il fabbricato è stato realizzato in base ai seguenti titoli abilitativi :

**Licenza Edilizia n. 28 del 24.09.1975;**

**Licenza Edilizia n. 4 del 17.04.1976;**

Per detto fabbricato è presente **l'AGIBILITA' la numero 3 del 13.04.1976.**

Si evidenzia che le planimetrie catastali sono conformi all'ultimo titolo rilasciato.

## **122. Disponibilità degli immobili**

Attualmente gli immobili sono liberi

## **123. Oneri condominiali**

Non è stato possibile reperire informazioni.

## **124. Confini degli immobili**

Il posto macchina coperto è posto sul lato destro dell'ingresso principale e è adiacente sul lato ovest con il muro perimetrale della palazzina, per tutti gli altri lati con spazio di manovra degli altri posti macchina.



## 125. Convenzione matrimoniale

Trattasi di bene immobile di società SRL

## 126. Assoggettamento ad IVA della vendita

- I beni sono beni di proprietà della ditta fallita pertanto **SOGGETTI AD IVA**

## 127. Valutazione degli immobili

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

L'immobile è collocato in pieno centro del comune di Roccaraso (AQ).

Dai sondaggi effettuati dal sottoscritto è emerso inoltre che lo stesso è appetibile in quanto posto in pieno centro del comune e soprattutto molto vicino agli impianti di risalita sciistiche.

Sono stati consultati i dati dell'Agenzia delle Entrate OMI.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

**Roccaraso – Via Dante Alighieri**

**STIMA IMMOBILI Fg. 7 P.IIa 1703 Sub. 34**

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
	Resid. o Garage Sub.			
S1	Posto Macchina Coperto			

	<b>Totale Sup. Mq.</b>	<b>8,00</b>	<b>300,00</b>	24.000,00
			<b>Valore tot. Imm.</b>	<b>24.000,00</b>

## 128. Considerazioni finali

L'insieme dei beni costituenti il lotto 8, è ubicato in Roccaraso, alla Via Dante Alighieri, è rappresentato da un posto macchina coperto al piano sottostrada per la **Piena proprietà** della ditta fallita, \_\_\_\_\_, il quale alla data odierna assume una valutazione di € **24.000,00** (diconsi euro ventiquattromila/00)

## 129. Descrizione Lotto 9

In sede di sopralluogo, effettuato il 08.03.2017 alle 12,30era presente, il sottoscritto Perito estimatore e il Curatore Dott. Dino Norscia. L'immobile è stato visionato alla presenza della Sig.ra \_\_\_\_\_ su delega del Liquidatore della società fallita.

### Proprietà:

**Piena proprietà per 1/1** della società

Posto macchina coperto in una palazzina residenziale sito in via Dante Alighieri n. di Roccaraso (AQ), sito al piano seminterrato

(vedere allegato n. 13 foto da n. 30 a n. 37).

### Dati Catastali:

Catasto Urbano nel Comune di Roccaraso (AQ) (vedere allegati n. 12),

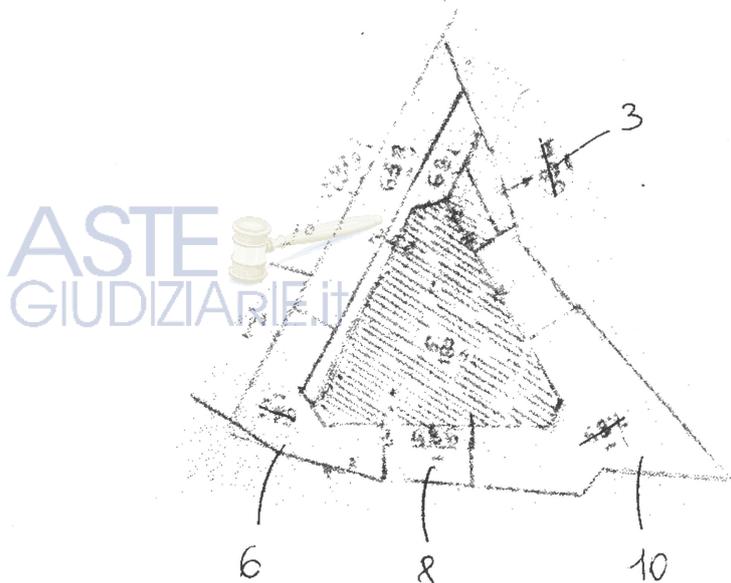
**Foglio di Mappa n. 7 - Particella n. 1703 – Sub. 35 (C/6)**

### Descrizione :

Il posto auto scoperto oggetto di perizia fa parte di una palazzina residenziale plurifamiliare posta in pieno centro del comune di Roccaraso.

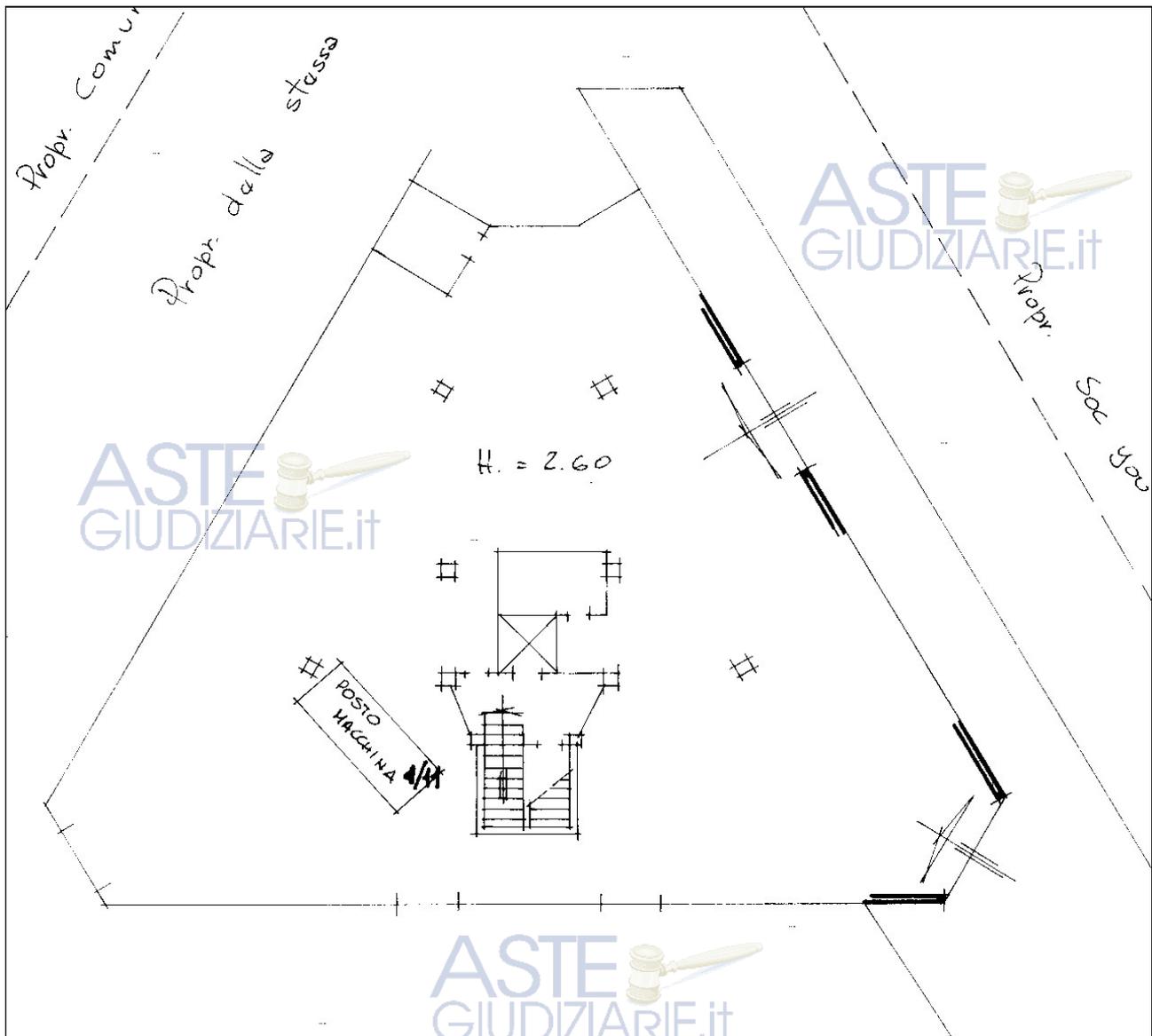
L'immobile si trova al piano seminterrato.

L'ingresso avviene da un ingresso comune all'interno del piano seminterrato con all'interno vari posti macchina.



Elaborato planimetrico del fabbricato Fg. 7 P.IIa 1703

Le planimetrie che di seguito si riportano sono quelle ufficiali depositate presso l'Agenzia delle Entrate e/o Territorio di L'Aquila, risultano conformi all'ultimo titolo edilizio rilasciato.



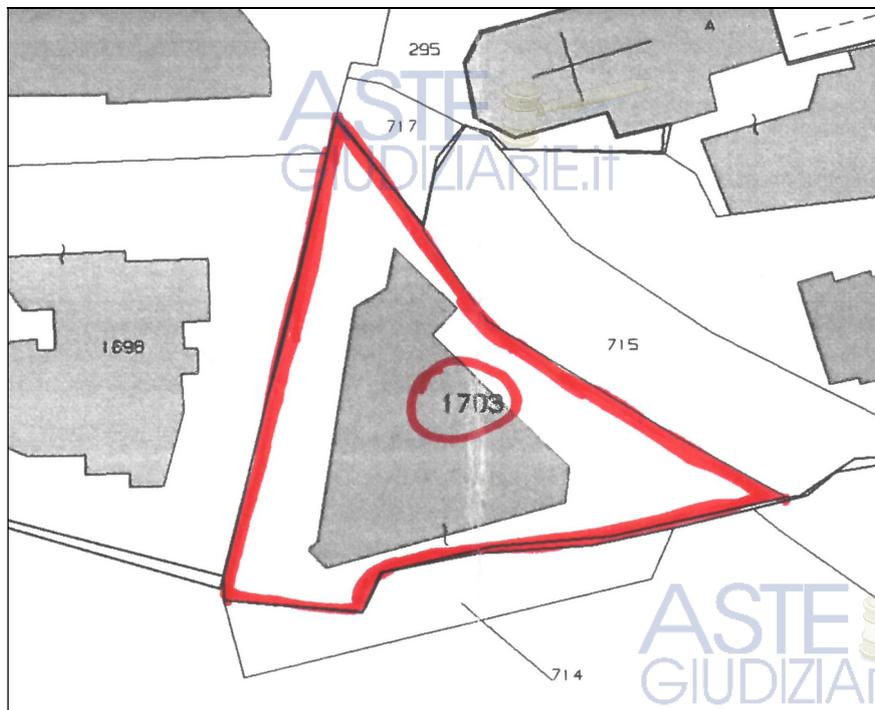
Pianta Piano 1° Sottostrada (Seminterrato - Sub. 35 (C/6))

### 130. Caratteristiche costruttive

Strutture verticali:	in cemento armato
Solai:	in laterizio

<i>Solaio di Copertura:</i>	a tetto con struttura in c.a.
<i>Manto di copertura:</i>	con tegole in laterizio
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco cementizio liscio
<i>Pavimentazione interna:</i>	ceramica
<i>Pareti interne:</i>	intonaco cementizio liscio
<i>Infissi esterni:</i>	Ferro
<i>Infissi interni:</i>	Ferro
<i>Volte:</i>	laterizio
<i>Scale:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto elettrico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto idrico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto termico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Citofonico:</i>	Videocitofono
<i>Allarme</i>	non presente
<i>Altri impianti:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Condizioni generali dell'unità immobiliare:</i>	<b>Le condizioni di conservazione del posto macchina coperto sono buone (vedi documentazione fotografica allegata)</b>

## 131. Dati identificativi catastali



Stralcio mappa catastale Fg. 7 P.IIa 1703

- Immobile in Roccaraso (AQ) – via Dante Alighieri (vedere allegato n° 3)

### DATI CATASTALI – Catasto Urbano

FOGLIO	P.LLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO
7	1703	35	1	C/6	5	7 mq.	7 mq.	14,10	S1

Piena proprietà per 1/1 della fallita,

### 132. Titolo di proprietà

Di proprietà di :

per 1/1

proprietà

Immobili pervenuti per mutamento di denominazione sociale del Notaio Di Santo del 25/03/1991 rep 51836 trascritto a L'Aquila il 20/08/1991 al numero di RP 10291

In precedenza di proprietà di \_\_\_\_\_ con sede

per 1/1 proprietà; ad essa per edificazione su area pervenuta con atto di compravendita del Notaio Di Santo del 15/11/1975 rep 24048 trascritto a L'Aquila il 15/12/1975 al numero di RP 13914.

In precedenza di proprietà di \_\_\_\_\_ ; a lui per atto precedente il ventennio

### 133. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Esiste continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

### 134. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 9

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 963 DEL 23/01/2018; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 01/12/2016 rep 1013

### 135. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

Costo cancellazione formalità € 294,00



### 136. Destinazione urbanistica delle aree.

- L'immobile ricade secondo il PRG vigente in "Zona A Centro Storico".

### 137. Regolarità amministrativa dei fabbricati.

Da accertamenti svolti dal sottoscritto presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sulmona previa richiesta ufficiale di accesso agli atti, è emerso che, il fabbricato è stato realizzato in base ai seguenti titoli abilitativi :

**Licenza Edilizia n. 28 del 24.09.1975;**

**Licenza Edilizia n. 4 del 17.04.1976;**

Per detto fabbricato è presente l'**AGIBILITA'** la numero **3 del 13.04.1976.**

Si evidenzia che le planimetrie catastali sono conformi all'ultimo titolo rilasciato.

### 138. Disponibilità degli immobili

Attualmente gli immobili sono liberi



### 139. Oneri condominiali

Non è stato possibile reperire informazioni.

### 140. Confini degli immobili

Il posto macchina coperto è posto al centro dell'immobile e confina per tutti i lati con spazio di manovra degli altri posti macchina.



### 141. Convenzione matrimoniale

Trattasi di bene immobile di società SRL



## 142. Assoggettamento ad IVA della vendita

- I beni sono beni di proprietà della ditta fallita

pertanto **SOGGETTI AD IVA**



## 143. Valutazione degli immobili

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

L'immobile è collocato in pieno centro del comune di Roccaraso (AQ).

Dai sondaggi effettuati dal sottoscritto è emerso inoltre che lo stesso è appetibile in quanto posto in pieno centro del comune e soprattutto molto vicino agli impianti di risalita sciistiche.

Sono stati consultati i dati dell'Agenzia delle Entrate OMI

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

### Roccaraso – Via Dante Alighieri

#### STIMA IMMOBILI Fg. 7 P.IIa 1703 Sub. 35

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
	<b>Resid. o Garage Sub.</b>			
S1	Posto Macchina Coperto			
	<b>Totale Sup. Mq.</b>	<b>7,00</b>	<b>300,00</b>	<b>21.000,00</b>
			<b>Valore tot. Imm.</b>	<b>21.000,00</b>



## 144. Considerazioni finali

L'insieme dei beni costituenti il lotto 9, è ubicato in Roccaraso, alla Via Dante Alighieri, è rappresentato da un posto macchina coperto al piano sottostrada per la **Piena proprietà** della ditta fallita, il quale alla data odierna assume una valutazione di € **21.000,00** (diconsi euro ventunomila/00)

## 145. Descrizione Lotto 10

In sede di sopralluogo, effettuato il 08.03.2017 alle 12,30 era presente, il sottoscritto Perito estimatore e il Curatore Dott. Dino Norscia. L'immobile è stato visionato alla presenza della Sig.ra su delega del Liquidatore della società fallita.

### **Proprietà:**

**Piena proprietà per 1/1** della società

Posto macchina coperto in una palazzina residenziale sito in via Dante Alighieri n. di Roccaraso (AQ), sito al piano seminterrato

*(vedere allegato n. 13 foto da n. 30 a n. 37).*

### **Dati Catastali:**

Catasto Urbano nel Comune di Roccaraso (AQ) *(vedere allegato n. 12),*

**Foglio di Mappa n. 7 - Particella n. 1703 – Sub. 37 (C/6)**

### **Descrizione :**

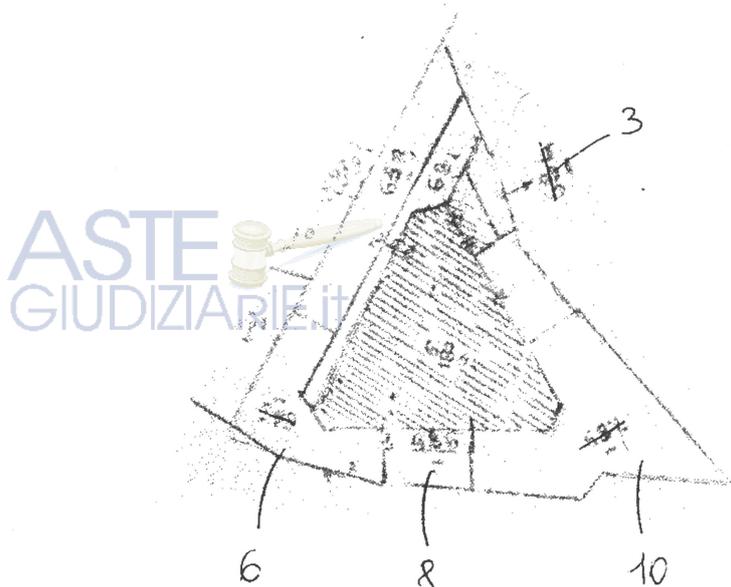
Il posto auto scoperto oggetto di perizia fa parte di una palazzina residenziale plurifamiliare posta in pieno centro del comune di Roccaraso.

L'immobile si trova al piano seminterrato.

L'ingresso avviene da un ingresso comune all'interno del piano seminterrato con all'interno vari posti macchina.

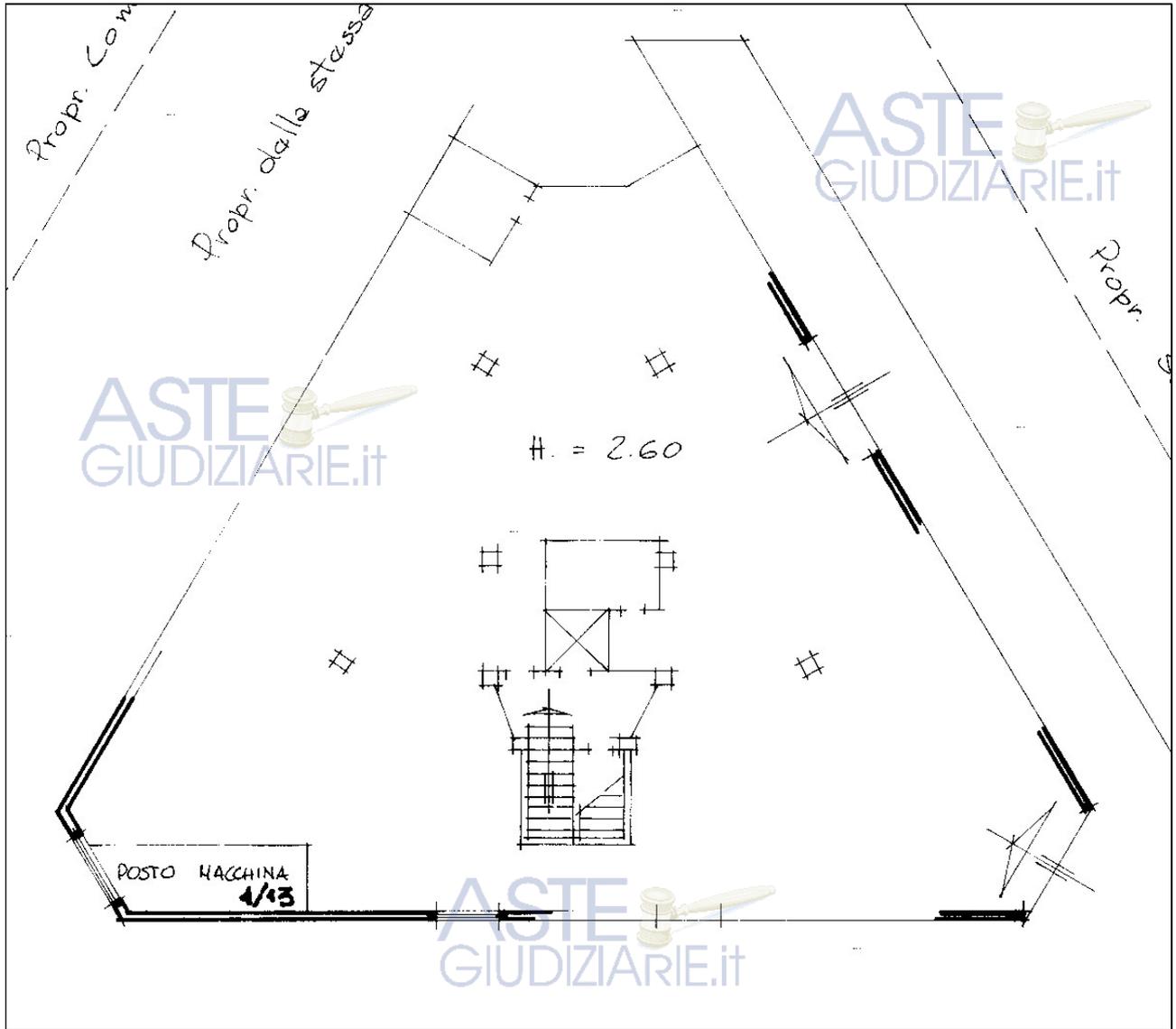
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Elaborato planimetrico del fabbricato Fg. 7 P.IIa 1703

Le planimetrie che di seguito si riportano sono quelle ufficiali depositate presso l'Agenzia delle Entrate e/o Territorio di L'Aquila, risultano conformi all'ultimo titolo edilizio rilasciato.



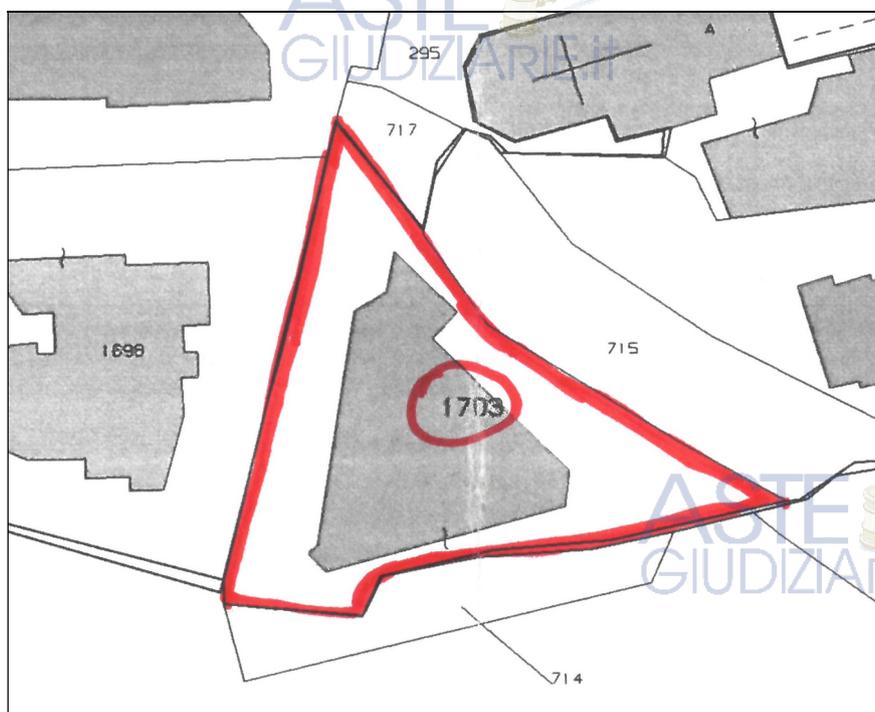
Pianta Piano 1° Sottostrada (Seminterrato - Sub. 37 (C/6))



## 146. Caratteristiche costruttive

<i>Strutture verticali:</i>	in cemento armato
<i>Solai:</i>	in laterizio
<i>Solaio di Copertura:</i>	a tetto con struttura in c.a.
<i>Manto di copertura:</i>	con tegole in laterizio
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco cementizio liscio
<i>Pavimentazione interna:</i>	ceramica
<i>Pareti interne:</i>	intonaco cementizio liscio
<i>Infissi esterni:</i>	Ferro
<i>Infissi interni:</i>	Ferro
<i>Volte:</i>	laterizio
<i>Scale:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto elettrico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto idrico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto termico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Citofonico:</i>	Videocitofono
<i>Allarme</i>	non presente
<i>Altri impianti:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Condizioni generali dell'unità immobiliare:</i>	<b>Le condizioni di conservazione del posto macchina coperto sono buone (vedi documentazione fotografica allegata)</b>

## 147. Dati identificativi catastali



Stralcio mappa catastale Fg. 7 P.IIa 1703

- Immobile in Roccaraso (AQ) – via Dante Alighieri (vedere allegato n° 3)

### DATI CATASTALI – Catasto Urbano

FOGLIO	P.LLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO
7	1703	37	1	C/6	5	9 mq.	11 mq.	18,13	S1

Piena proprietà per 1/1 della fallita,

### 148. Titolo di proprietà

Di proprietà di :

per 1/1

proprietà

Immobili pervenuti per mutamento di denominazione sociale del Notaio Di Santo del 25/03/1991 rep 51836 trascritto a L'Aquila il 20/08/1991 al numero di RP 10291

In precedenza di proprietà di con sede

per 1/1 proprietà; ad essa per edificazione su area pervenuta con atto di compravendita del Notaio Di Santo del 15/11/1975 rep 24048 trascritto a L'Aquila il 15/12/1975 al numero di RP 13914.

In precedenza di proprietà di ; a lui per atto precedente il ventennio

### 149. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Esiste continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

### 150. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila

## **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 10**

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 963 DEL 23/01/2018; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 01/12/2016 rep 1013

### **151. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni**

Costo cancellazione formalità € 294,00



### **152. Destinazione urbanistica delle aree.**

- L'immobile ricade secondo il PRG vigente in "Zona A Centro Storico".

### **153. Regolarità amministrativa dei fabbricati.**

Da accertamenti svolti dal sottoscritto presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sulmona previa richiesta ufficiale di accesso agli atti, è emerso che, il fabbricato è stato realizzato in base ai seguenti titoli abilitativi :

**Licenza Edilizia n. 28 del 24.09.1975;**

**Licenza Edilizia n. 4 del 17.04.1976;**

Per detto fabbricato è presente l'**AGIBILITA' la numero 3 del 13.04.1976.**

Si evidenzia che le planimetrie catastali sono conformi all'ultimo titolo rilasciato.

### **154. Disponibilità degli immobili**

Attualmente gli immobili sono liberi



### **155. Oneri condominiali**

Non è stato possibile reperire informazioni.

### **156. Confini degli immobili**

Il posto macchina coperto è posto sul lato sinistro dell'ingresso ed è adiacente al muro perimetrale della palazzina sul lato ovest mentre per tutti i restanti lati con spazio di manovra degli altri posti macchina.



### **157. Convenzione matrimoniale**



Tribunale di Pescara : FALLIMENTO : R.F. 71/2016 – G.D. Dott.ssa F. Colantonio– Curatore Dott. D. Norscia - **Stima BENI**  
**IMMOBILI** – Perito : Geom. Fabio Coppa - **Pagina 78 di 106**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trattasi di bene immobile di società SRL

## 158. Assoggettamento ad IVA della vendita

- I beni sono beni di proprietà della ditta fallita pertanto **SOGGETTI AD IVA**



## 159. Valutazione degli immobili

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

L'immobile è collocato in pieno centro del comune di Roccaraso (AQ).

Dai sondaggi effettuati dal sottoscritto è emerso inoltre che lo stesso è appetibile in quanto posto in pieno centro del comune e soprattutto molto vicino agli impianti di risalita sciistiche.

Sono stati consultati i dati dell'Agenzia delle Entrate OMI.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

### Roccaraso – Via Dante Alighieri

#### STIMA IMMOBILI Fg. 7 P.IIa 1703 Sub. 37

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
	Resid. o Garage Sub.			
S1	Posto Macchina Coperto			
	<b>Totale Sup. Mq.</b>	<b>9,00</b>	<b>300,00</b>	<b>27.000,00</b>
			<b>Valore tot. Imm.</b>	<b>27.000,00</b>



## 160. Considerazioni finali

L'insieme dei beni costituenti il lotto 10, è ubicato in Roccaraso, alla Via Dante Alighieri, è rappresentato da un posto macchina coperto al piano sottostrada per la **Piena proprietà** della ditta fallita, il quale alla data odierna assume una valutazione di € **27.000,00** (diconsi euro ventisettemila/00)

## 161. Descrizione Lotto 11

In sede di sopralluogo, effettuato il 08.03.2017 alle 12,30 era presente, il sottoscritto Perito estimatore e il Curatore Dott. Dino Norscia. L'immobile è stato visionato alla presenza della Sig.ra su delega del Liquidatore della società fallita.

### **Proprietà:**

**Piena proprietà per 1/1** della società

Posto macchina coperto in una palazzina residenziale sito in via Dante Alighieri n. di Roccaraso (AQ), sito al piano seminterrato

*(vedere allegato n. 13 foto da n. 30 a n. 37).*

### **Dati Catastali:**

Catasto Urbano nel Comune di Roccaraso (AQ) *(vedere allegati n. 12),*

**Foglio di Mappa n. 7 - Particella n. 1703 – Sub. 38 (C/6)**

### **Descrizione :**

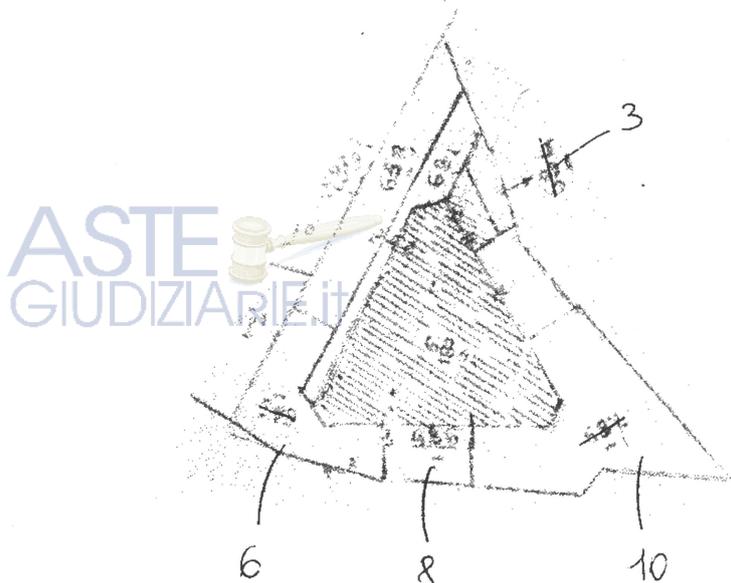
Il posto auto scoperto oggetto di perizia fa parte di una palazzina residenziale plurifamiliare posta in pieno centro del comune di Roccaraso.

L'immobile si trova al piano seminterrato.

L'ingresso avviene da un ingresso comune all'interno del piano seminterrato con all'interno vari posti macchina.

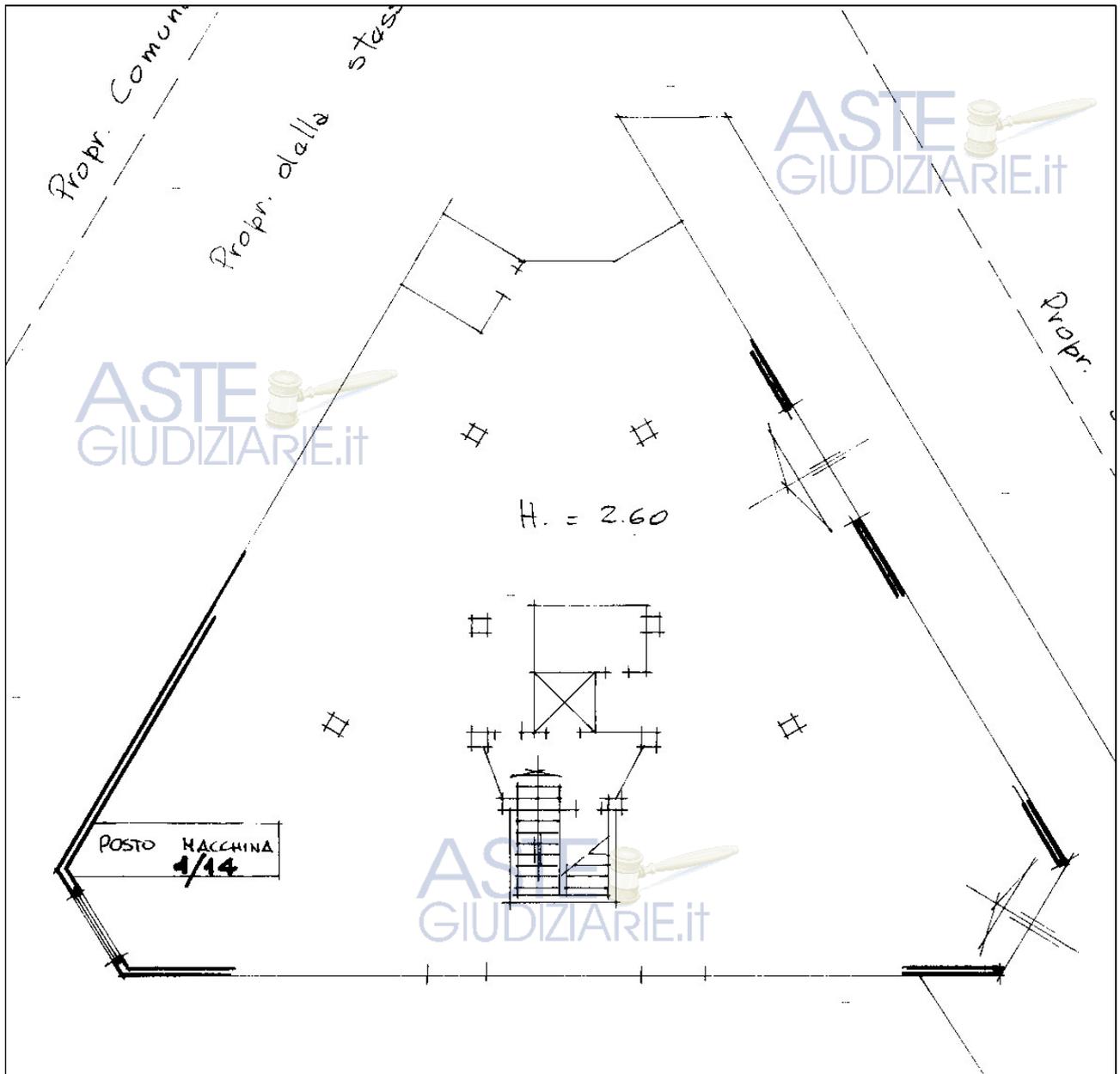
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Elaborato planimetrico del fabbricato Fg. 7 P.IIa 1703

Le planimetrie che di seguito si riportano sono quelle ufficiali depositate presso l'Agenzia delle Entrate e/o Territorio di L'Aquila, risultano conformi all'ultimo titolo edilizio rilasciato.



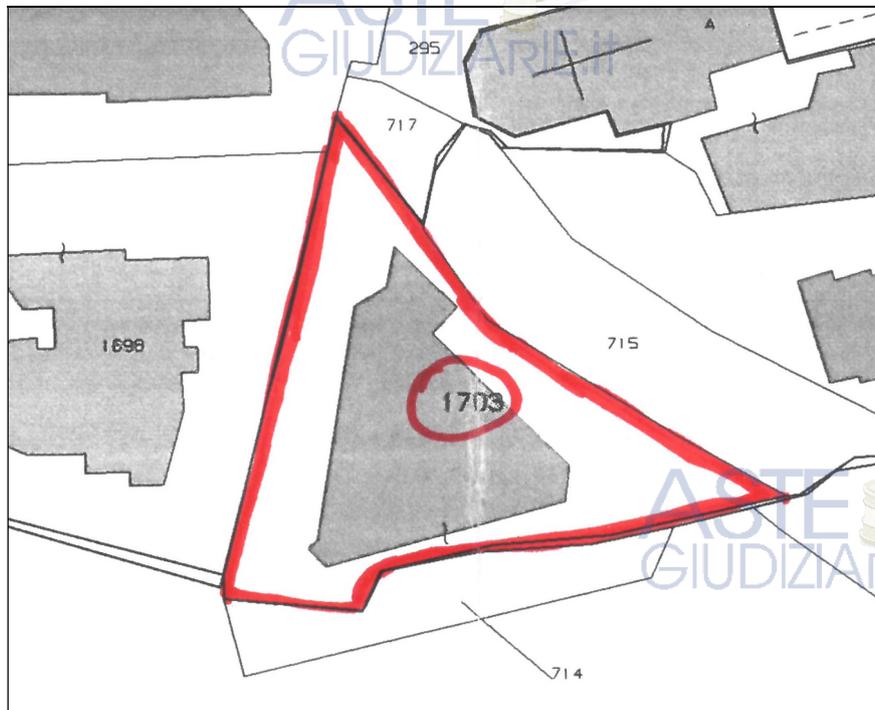
Pianta Piano 1° Sottostrada (Seminterrato -Sub. 38 (C/6)



## 162. Caratteristiche costruttive

<i>Strutture verticali:</i>	in cemento armato
<i>Solai:</i>	in laterizio
<i>Solaio di Copertura:</i>	a tetto con struttura in c.a.
<i>Manto di copertura:</i>	con tegole in laterizio
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco cementizio liscio
<i>Pavimentazione interna:</i>	ceramica
<i>Pareti interne:</i>	intonaco cementizio liscio
<i>Infissi esterni:</i>	Ferro
<i>Infissi interni:</i>	Ferro
<i>Volte:</i>	laterizio
<i>Scale:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto elettrico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto idrico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto termico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Citofonico:</i>	Videocitofono
<i>Allarme</i>	non presente
<i>Altri impianti:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Condizioni generali dell'unità immobiliare:</i>	<b>Le condizioni di conservazione del posto macchina coperto sono buone (vedi documentazione fotografica allegata)</b>

## 163. Dati identificativi catastali



Stralcio mappa catastale Fg. 7 P.IIa 1703

- Immobile in Roccaraso (AQ) – via Dante Alighieri

**DATI CATASTALI – Catasto Urbano**

FOGLIO	P.LLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO
7	1703	38	1	C/6	5	7 mq.	9 mq.	14,10	S1

Piena proprietà per 1/1 della fallita,

## 164. Titolo di proprietà

Di proprietà di :

per 1/1

proprietà

Immobili pervenuti per mutamento di denominazione sociale del Notaio Di Santo del 25/03/1991 rep 51836 trascritto a L'Aquila il 20/08/1991 al numero di RP 10291

In precedenza di proprietà di con sede

per 1/1 proprietà; ad essa per edificazione su area pervenuta con atto di compravendita del Notaio Di Santo del 15/11/1975 rep 24048 trascritto a L'Aquila il 15/12/1975 al numero di RP 13914.

In precedenza di proprietà di a lui per atto precedente il ventennio

## 165. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Esiste continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

## 166. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila

## **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 11**

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 963 DEL 23/01/2018; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 01/12/2016 rep 1013

### **167. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni**

Costo cancellazione formalità € 294,00

### **168. Destinazione urbanistica delle aree.**

- L'immobile ricade secondo il PRG vigente in "Zona A Centro Storico".

### **169. Regolarità amministrativa dei fabbricati.**

Da accertamenti svolti dal sottoscritto presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sulmona previa richiesta ufficiale di accesso agli atti, è emerso che, il fabbricato è stato realizzato in base ai seguenti titoli abilitativi :

**Licenza Edilizia n. 28 del 24.09.1975;**

**Licenza Edilizia n. 4 del 17.04.1976;**

Per detto fabbricato è presente l'**AGIBILITA'** la numero **3 del 13.04.1976.**

Si evidenzia che le planimetrie catastali sono conformi all'ultimo titolo rilasciato.

### **170. Disponibilità degli immobili**

Attualmente gli immobili sono liberi

### **171. Oneri condominiali**

Non è stato possibile reperire informazioni.

### **172. Confini degli immobili**

Il posto macchina coperto è posto sul lato sinistro dell'ingresso ed è adiacente al muro perimetrale della palazzina sul lato sud mentre per tutti i restanti lati con spazio di manovra degli altri posti macchina.



## 173. Convenzione matrimoniale

Trattasi di bene immobile di società SRL

## 174. Assoggettamento ad IVA della vendita

- I beni sono beni di proprietà della ditta fallita

AD IVA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
pertanto SOGGETTI

## 175. Valutazione degli immobili

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

L'immobile è collocato in pieno centro del comune di Roccaraso (AQ).

Dai sondaggi effettuati dal sottoscritto è emerso inoltre che lo stesso è appetibile in quanto posto in pieno centro del comune e soprattutto molto vicino agli impianti di risalita sciistiche.

Sono stati consultati i dati dell'Agenzia delle Entrate OMI.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

**Roccaraso – Via Dante Alighieri**

**STIMA IMMOBILI Fg. 7 P.IIa 1703 Sub. 38**

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
	Resid. o Garage Sub.			
S1	Posto Macchina Coperto			

	<b>Totale Sup. Mq.</b>	<b>7,00</b>	<b>300,00</b>	21.000,00
			<b>Valore tot. Imm.</b>	<b>21.000,00</b>

## 176. Considerazioni finali



L'insieme dei beni costituenti il lotto 11, è ubicato in Roccaraso, alla Via Dante Alighieri, è rappresentato da un posto macchina coperto al piano sottostrada per la **Piena proprietà** della ditta fallita, il quale alla data odierna assume una valutazione di € **21.000,00** (diconsi euro ventunomila/00)



## 177. Descrizione Lotto 12

In sede di sopralluogo, effettuato il 08.03.2017 alle 12,30 era presente, il sottoscritto Perito estimatore e il Curatore Dott. Dino Norscia. L'immobile è stato visionato alla presenza della Sig.ra su delega del Liquidatore della società fallita.

### Proprietà:

**Piena proprietà per 1/1** della società Posto macchina coperto in una palazzina residenziale sito in via Dante Alighieri n. di Roccaraso (AQ), sito al piano seminterrato (vedere allegato n. 13 foto da n. 30 a n. 37).



### Dati Catastali:

Catasto Urbano nel Comune di Roccaraso (AQ) (vedere allegati n. 12),

**Foglio di Mappa n. 7 - Particella n. 1703 – Sub. 39 (C/6)**

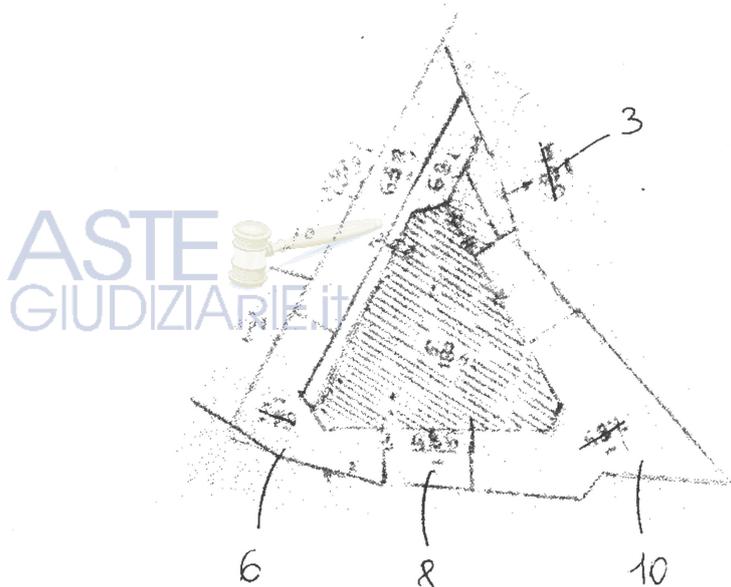
### Descrizione :

Il posto auto scoperto oggetto di perizia fa parte di una palazzina residenziale plurifamiliare posta in pieno centro del comune di Roccaraso.

L'immobile si trova al piano seminterrato.

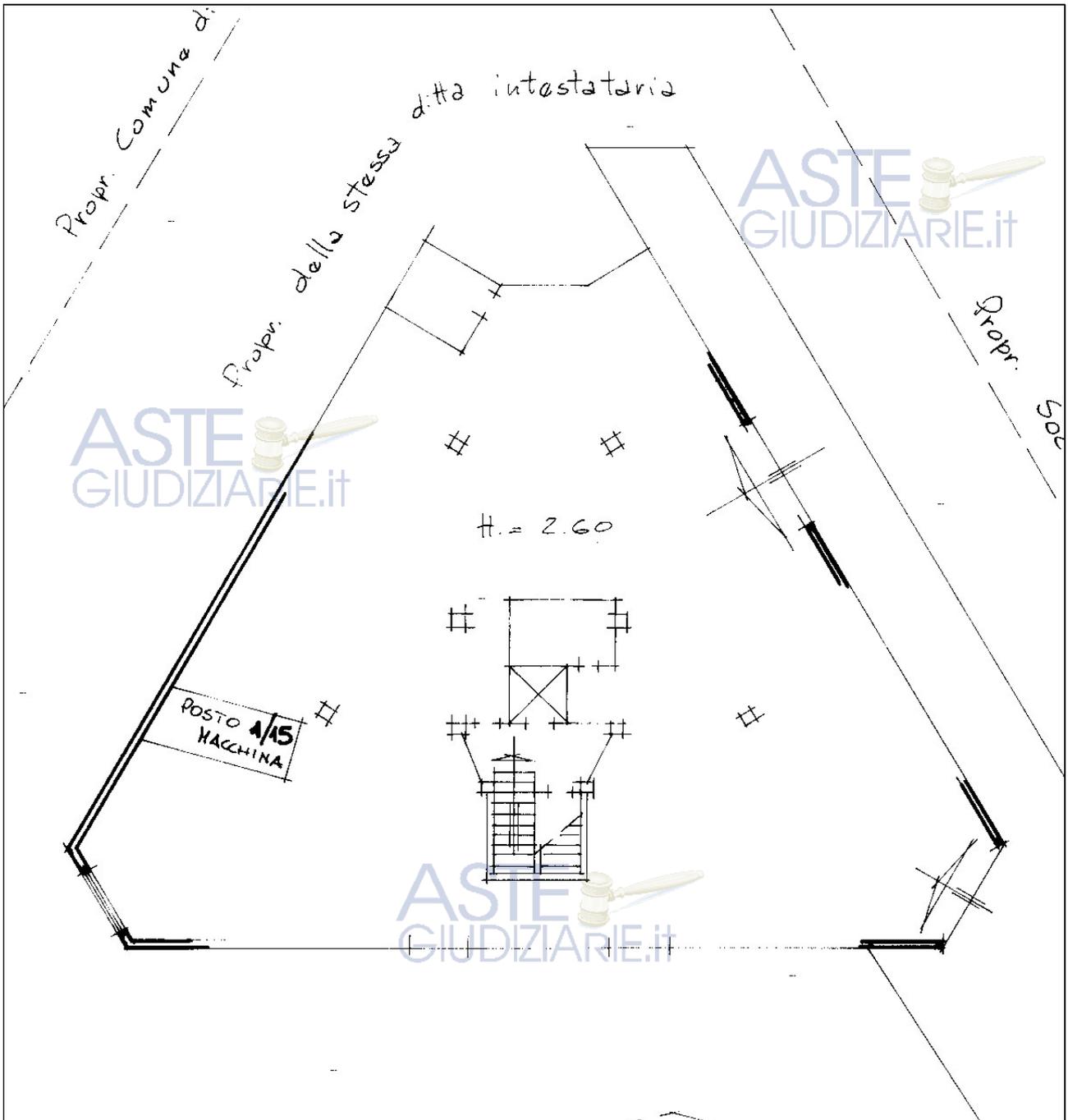
L'ingresso avviene da un ingresso comune all'interno del piano seminterrato con all'interno vari posti macchina.



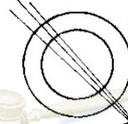


Elaborato planimetrico del fabbricato Fg. 7 P.IIa 1703

Le planimetrie che di seguito si riportano sono quelle ufficiali depositate presso l'Agenzia delle Entrate e/o Territorio di L'Aquila, risultano conformi all'ultimo titolo edilizio rilasciato.



ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

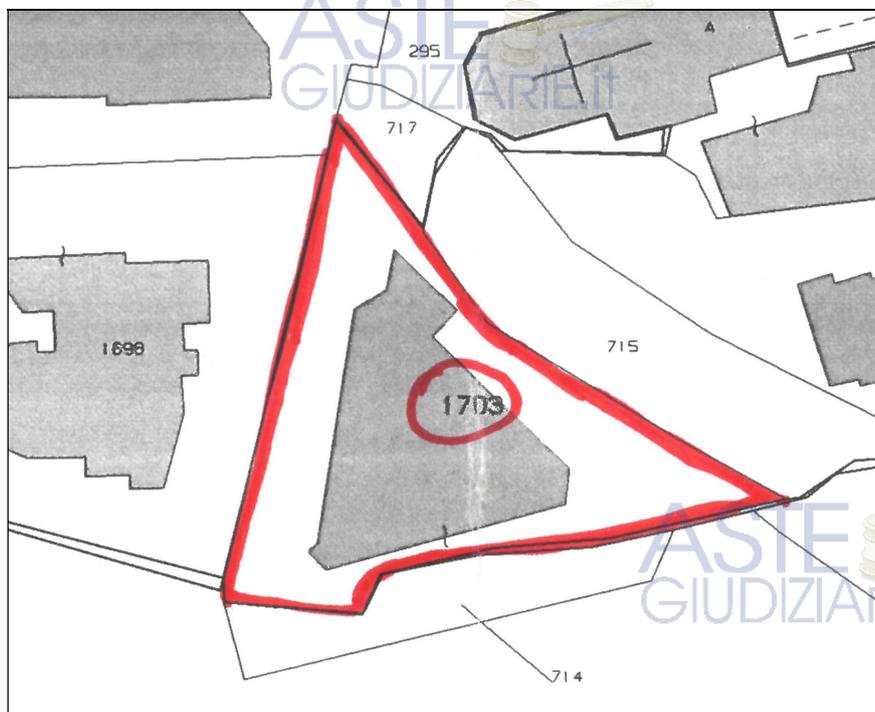
Pianta Piano 1° Sottostrada (Seminterrato - Sub. 39 (C/6))



## 178. Caratteristiche costruttive

<i>Strutture verticali:</i>	in cemento armato
<i>Solai:</i>	in laterizio
<i>Solaio di Copertura:</i>	a tetto con struttura in c.a.
<i>Manto di copertura:</i>	con tegole in laterizio
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco cementizio liscio
<i>Pavimentazione interna:</i>	ceramica
<i>Pareti interne:</i>	intonaco cementizio liscio
<i>Infissi esterni:</i>	Ferro
<i>Infissi interni:</i>	Ferro
<i>Volte:</i>	laterizio
<i>Scale:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto elettrico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto idrico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Impianto termico:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Citofonico:</i>	Videocitofono
<i>Allarme</i>	non presente
<i>Altri impianti:</i>	non è stato possibile verificarlo
<i>Condizioni generali dell'unità immobiliare:</i>	<b>Le condizioni di conservazione del posto macchina coperto sono buone (vedi documentazione fotografica allegata)</b>

## 179. Dati identificativi catastali



Stralcio mappa catastale Fg. 7 P.IIa 1703



- Immobile in Roccaraso (AQ) – via Dante Alighieri

### DATI CATASTALI – Catasto Urbano

FOGLIO	P.LLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO
7	1703	39	1	C/6	5	7 mq.	7 mq.	14,10	S1

Piena proprietà per 1/1 della fallita,

## 180. Titolo di proprietà

Di proprietà di :

per 1/1 proprietà

Immobili pervenuti per mutamento di denominazione sociale del Notaio Di Santo del 25/03/1991 rep 51836 trascritto a L'Aquila il 20/08/1991 al numero di RP 10291

In precedenza di proprietà di \_\_\_\_\_ con sede per 1/1 proprietà; ad essa per edificazione su area pervenuta con atto di compravendita del Notaio Di Santo del 15/11/1975 rep 24048 trascritto a L'Aquila il 15/12/1975 al numero di RP 13914.

In precedenza di proprietà di \_\_\_\_\_ ; a lui per atto precedente il ventennio

## 181. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Esiste continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

## 182. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila



## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 12

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 963 DEL 23/01/2018; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 01/12/2016 rep 1013

### 183. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

Costo cancellazione formalità € 294,00



### 184. Destinazione urbanistica delle aree.

- L'immobile ricade secondo il PRG vigente in "Zona A Centro Storico".

### 185. Regolarità amministrativa dei fabbricati.

Da accertamenti svolti dal sottoscritto presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sulmona previa richiesta ufficiale di accesso agli atti, è emerso che, il fabbricato è stato realizzato in base ai seguenti titoli abilitativi :

**Licenza Edilizia n. 28 del 24.09.1975;**

**Licenza Edilizia n. 4 del 17.04.1976;**

Per detto fabbricato è presente l'**AGIBILITA'** la numero **3 del 13.04.1976.**

Si evidenzia che le planimetrie catastali sono conformi all'ultimo titolo rilasciato.

### 186. Disponibilità degli immobili

Attualmente gli immobili sono liberi



### 187. Oneri condominiali

Non è stato possibile reperire informazioni.

### 188. Confini degli immobili

Il posto macchina coperto è posto sul lato sinistro dell'ingresso ed è adiacente al muro perimetrale della palazzina sul lato sud mentre per tutti i restanti lati con spazio di manovra degli altri posti macchina.



### 189. Convenzione matrimoniale



Trattasi di bene immobile di società SRL

## 190. Assoggettamento ad IVA della vendita

- I beni sono beni di proprietà della ditta fallita

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
pertanto **SOGGETTI**

**AD IVA**

## 191. Valutazione degli immobili

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

L'immobile è collocato in pieno centro del comune di Roccaraso (AQ).

Dai sondaggi effettuati dal sottoscritto è emerso inoltre che lo stesso è appetibile in quanto posto in pieno centro del comune e soprattutto molto vicino agli impianti di risalita sciistiche.

Sono stati consultati i dati dell'Agenzia delle Entrate OMI.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

### Roccaraso – Via Dante Alighieri

#### STIMA IMMOBILI Fg. 7 P.IIa 1703 Sub. 39

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
	Resid. o Garage Sub.			
S1	Posto Macchina Coperto			
	<b>Totale Sup. Mq.</b>	<b>7,00</b>	<b>300,00</b>	<b>21.000,00</b>
			<b>Valore tot. Imm.</b>	<b>21.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 192. Considerazioni finali

L'insieme dei beni costituenti il lotto 12, è ubicato in Roccaraso, alla Via Dante Alghieri, è rappresentato da un posto macchina coperto al piano sottostrada per la **Piena proprietà** della ditta fallita, il quale alla data odierna assume una valutazione di € **21.000,00** (diconsi euro ventunomila/00)

## 193. Descrizione Lotto 13

In sede di sopralluogo, effettuato il 08.03.2017 alle 13,30 era presente, il sottoscritto Perito estimatore e il Curatore Dott. Dino Norscia. L'immobile è stato visionato alla presenza della Sig.ra su delega del Liquidatore della società fallita.

### **Proprietà:**

#### **Piena proprietà per 1/1**

ella società

Terreni ubicati nel Comune di Roccaraso (AQ) nei pressi della Via Aremogna attualmente incolti.

(Allegato n. 16 - foto da n. 38 a n. 41).

### **Dati Catastali:**

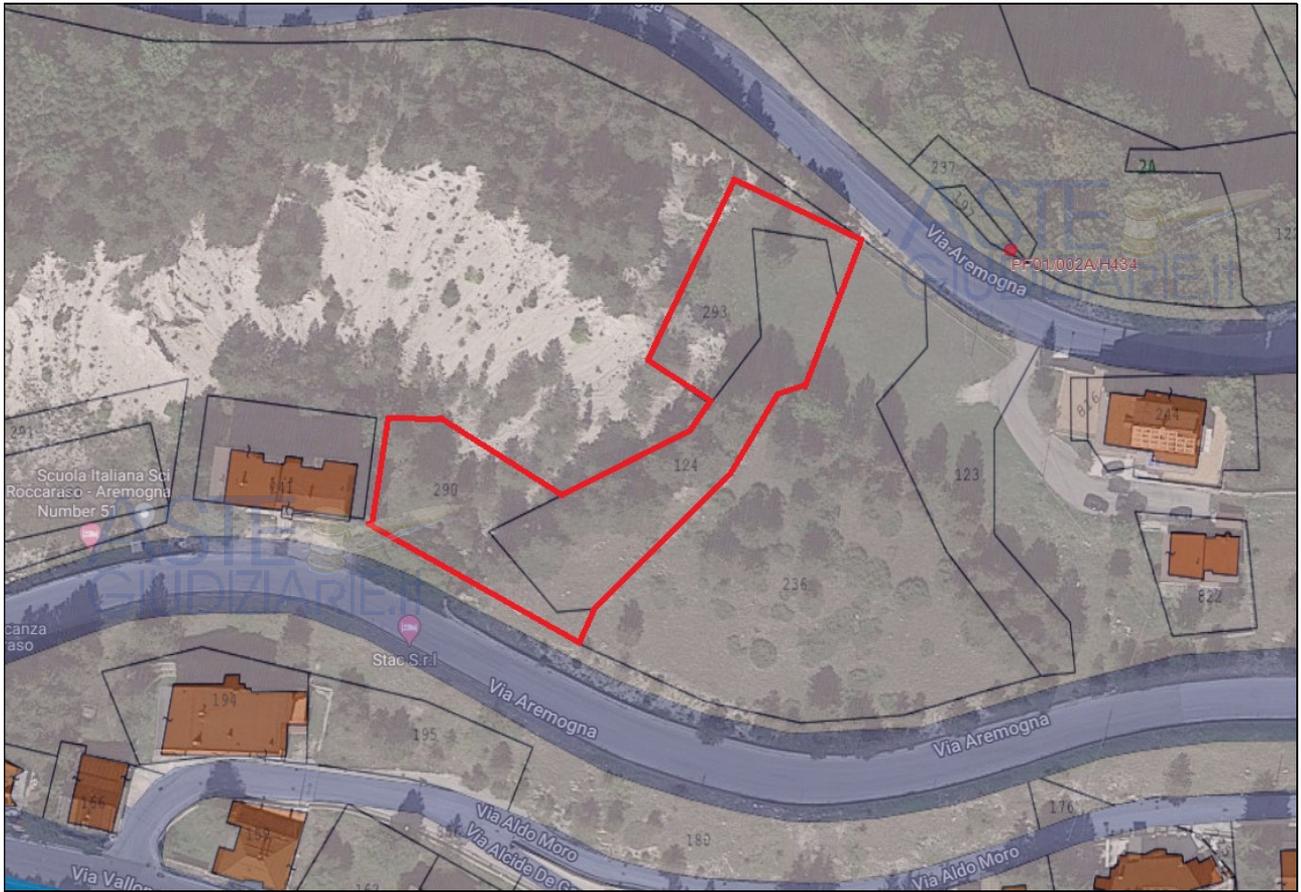
Catasto Terreni nel Comune di Roccaraso (AQ) censiti in Catasto Terreni al Foglio 2 Part. 124, 290 e 293 (vedere allegato n.15),

### **Descrizione :**

Gli immobile oggetto di perizia sono terreni attigui che fanno un lotto unico.

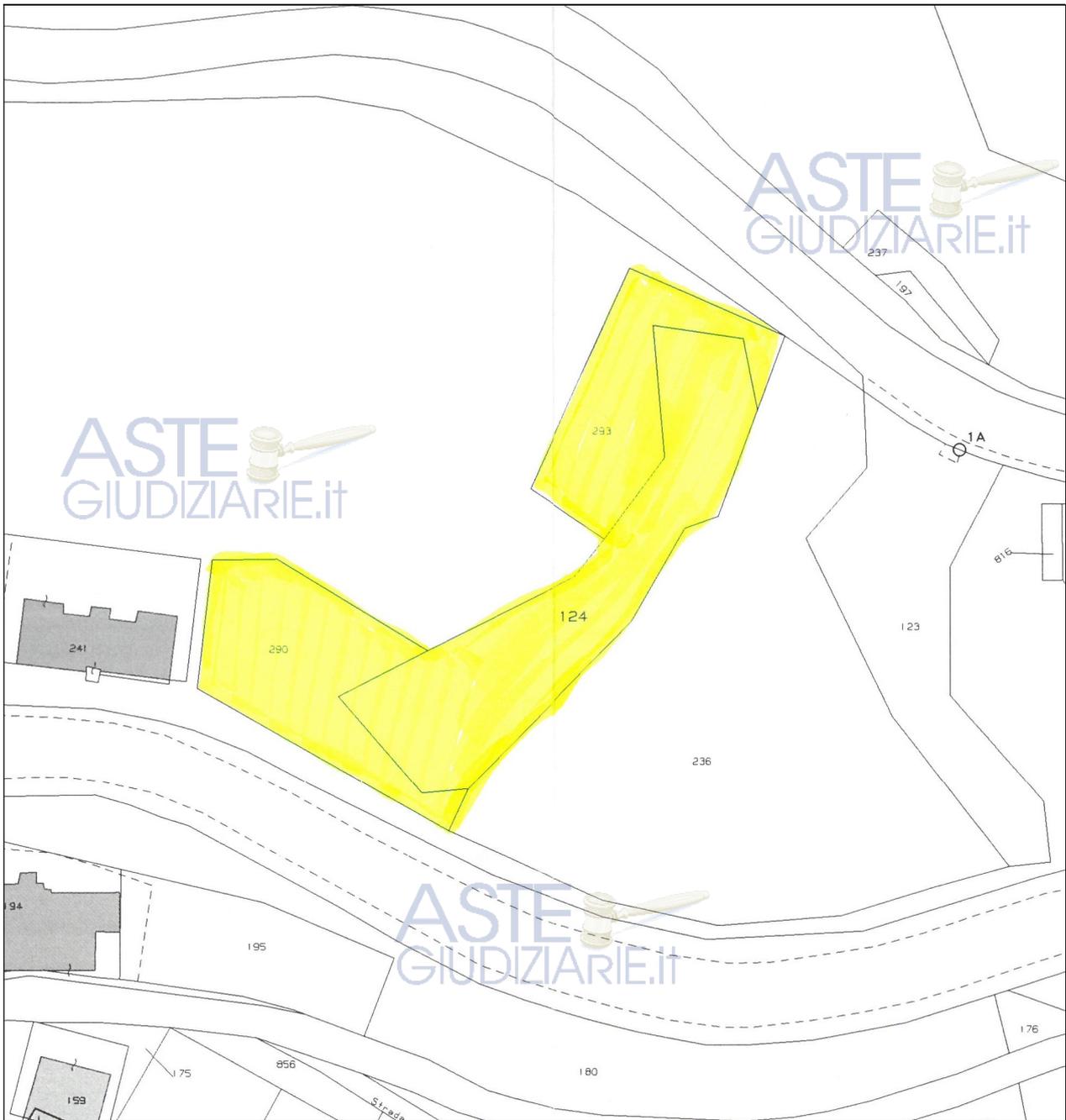
I terreni sono in parte pianeggianti e in parte scoscesi, sono incolti e l'ingresso avviene dalla via Aremogna.

I terreni risultano in parte edificabili così come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Roccaraso destinati per un totale di mq. 875 su mq. 2600 destinati a Zona "B4" che prevede tra l'altro un lotto minimo di mq. 350 e un indice di utilizzazione fondiaria di 0.5 mq/mq pertanto risultano appetibili anche perché sono posti molto vicino agli impianti di risalita.



Vista satellitare dei terreni





Planimetria Catastale foglio 2 part. 124 – 290 - 293

## 194. Caratteristiche culturali

Attualmente i terreni in descrizione sono incolti.



Tribunale di Pescara : FALLIMENTO : “ R.F. 71/2016 – G.D. Dott.ssa F. Colantonio– Curatore Dott. D. Norscia - **Stima BENI IMMOBILI** – Perito : Geom. Fabio Coppa - **Pagina 96 di 106**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 195. Dati identificativi catastali

- Immobile in Roccaraso (AQ) – via Aremogna

### DATI CATASTALI – Catasto Terreni

FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	REDD. DOMIN. €	REDD. AGRAR. €
2	124	Pascolo	2	1290	0,67	0,27
2	290	Pascolo	3	760	0,20	0,12
2	293	Pascolo	3	550	0,14	0,09

Piena proprietà per 1/1 della fallita,

## 196. Titolo di proprietà

LOTTO 13

Di proprietà di :

per 1/1 proprietà

Immobili pervenuti per mutamento di denominazione sociale del Notaio Di Santo del 25/03/1991 rep 51836 trascritto a L'Aquila il 20/08/1991 al numero di RP 10291.

In precedenza di proprietà di \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_ per 1/1 proprietà; ad essa pervenuti con atti di compravendita del Notaio D'Antuono del 04/07/1975 rep 7614; del 13/01/1976 rep 7902; del 04/07/1975 rep 7613 rispettivamente trascritti a L'Aquila il 07/07/1975 al numero di RP 7348; il 27/01/1976 al numero di RP 1156 ; il 07/07/1975 al numero di RP 7347

In precedenza di proprietà di Comune di Roccaraso per 1/1 proprietà p.lle 290 – 293; per 1/2 proprietà p.la 124; \_\_\_\_\_ per 1/2 proprietà p.la 124; ad essi per atto precedente il ventennio.

## 197. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Esiste continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

## **198. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila**

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 13**

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 963 DEL 23/01/2018; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 01/12/2016 rep 1013

## **199. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni**

Costo cancellazione formalità € 294,00

## **200. Destinazione urbanistica delle aree.**

In base al CDU rilasciato al sottoscritto dal Comune di Roccaraso rilasciato in data 04.01.2022 protocollo n. 95 risulta che è destinato : la particella 124 di mq. 1.290, per mq. 307 in rientra nella Zona "B4" – Tessuto di Frangia e per mq. 983 rientra nella Zona "F8" – Verde Pubblico Attrezzato; la particella 290 di mq. 760 per mq. 568 in rientra nella Zona "B4" – Tessuto di Frangia e per mq. 192 rientra nella Zona "F8" – Verde Pubblico Attrezzato; la particella 293 di mq. 550 rientra nella Zona "F8" – Verde Pubblico Attrezzato.

## **201. Regolarità amministrativa dei Terreni.**

Nulla da rilevare

## **202. Disponibilità dei terreni**

Attualmente i terreni sono liberi

## **203. Oneri condominiali**

Trattasi di terreni

## **204. Confini degli immobili**

I terreni confinano a nord e a sud con la via Aremogna, a ovest con la particella 815, a est con la particella 351, a est con la particella 230 altri.

## 205. Convenzione matrimoniale

Trattasi di bene immobile di società SRL

## 206. Assoggettamento ad IVA della vendita

- I beni sono beni di proprietà della ditta fallita

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
pertanto **SOGGETTI**

**AD IVA**

## 207. Valutazione degli immobili

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato colturale

L'immobile è collocato in posizione territoriale semicentrale di Roccaraso (AQ).

Sono stati consultati i dati dell'Agenzia delle Entrate OMI

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versano i terreni, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

**Roccaraso – Via Aremogna**

### STIMA IMMOBILI Fg. 2 P.Ile 124 – 290 - 293

PLLE	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
124	PARTE Zona B4	307	180,00	55.260,00
124	PARTE Zona F8 verde pubblico	983	20,00	19.660,00
290	PARTE Zona B4	568	180,00	102.240,00
290	PARTE Zona F8 verde pubblico	192	20,00	3.840,00
293	Zona F8 verde pubblico	550	20,00	11.000,00
			<b>Valore tot. Imm.</b>	<b>192.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 208. Considerazioni finali

L'insieme dei beni costituenti il lotto 13, è ubicato in comune di Roccaraso, alla Via Aremogna è rappresentato da terreni per la Piena proprietà della ditta fallita, il quale alla data odierna assume una valutazione di € **192.000,00** (diconsi euro centonovantaduemila/00)



## 209. Descrizione Lotto 14

In sede di sopralluogo, effettuato il 08.03.2017 alle 13,30 era presente, il sottoscritto Perito estimatore e il Curatore Dott. Dino Norscia. L'immobile è stato visionato alla presenza della Sig.ra \_\_\_\_\_ su delega del Liquidatore della società fallita.



### **Proprietà:**

**Piena proprietà per 1/1 della società**

Terreni ubicati nel Comune di Roccaraso (AQ) nei pressi della Via Alcide De Gasperi posti all'interno della corte del fabbricato individuato con la particella 830 del foglio 2.

*(vedere allegato n. 20 - foto da n. 42 a n. 46).*

### **Dati Catastali:**

Catasto Terreni nel Comune di Roccaraso (AQ) censiti in Catasto Terreni al Foglio 2 Part. 240, 304, 306, 307, 308, 309, 310 e 311 (vedere allegato n. 19),



### **Descrizione :**

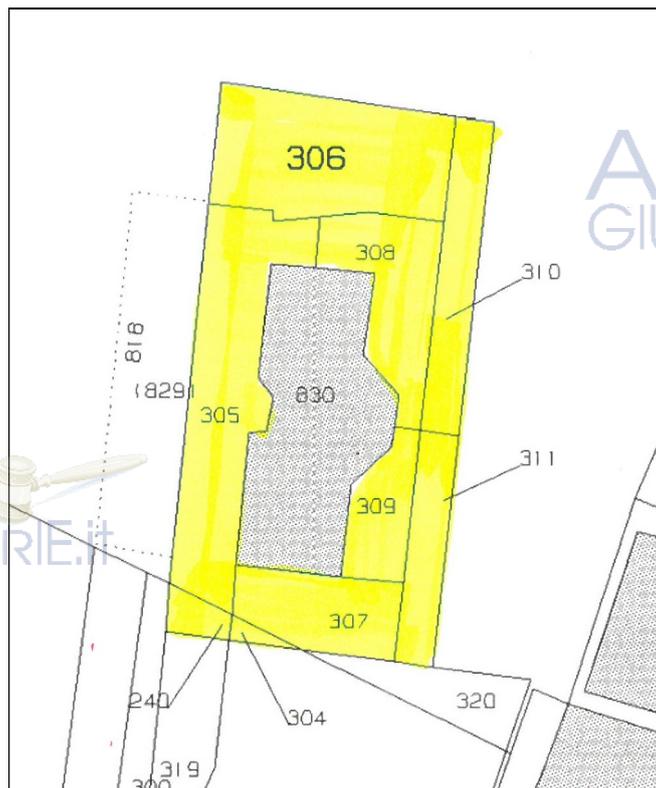
Gli immobile oggetto di perizia sono terreni attigui posti all'interno dell'area di corte del fabbricato individuato con la particella 830 e fanno un lotto unico.

I terreni sono pianeggianti in parte rivestiti in betonella e parte a terreno vegetale, l'ingresso avviene dalla via Alcide De Gasperi.





Vista satellitare dei terreni



Planimetria Catastale foglio 2 part. 240 – 304 – 306 – 307 – 308 – 309 – 310 - 311

## 210. Caratteristiche culturali

Attualmente i terreni in descrizione sono in parte pavimentati con betonella e in parte con terreno vegetale.

## 211. Dati identificativi catastali

- Immobile in Roccaraso (AQ) – via Alcide De Gasperi

### DATI CATASTALI – Catasto Terreni

FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	REDD. DOMIN. €	REDD. AGRAR. €
2	240	Pascolo	3	13	0,01	0,01
2	304	Pascolo	3	4	0,01	0,01
2	306	Bosco Alto	U	146	0,06	0,06
2	307	Bosco Alto	U	63	0,03	0,02

2	308	Bosoc Alto	U	80	0,03	0,02
2	309	Bosco Alto	U	45	0,02	0,01
2	310	Bosco Alto	U	70	0,03	0,02
2	311	Bosco Alto	U	50	0,02	0,02

Piena proprietà per 1/1 della fallita,



## 212. Titolo di proprietà

### LOTTO 14

Di proprietà di :



per 1/1 proprietà

Immobili pervenuti per mutamento di denominazione sociale del Notaio Di Santo del 25/03/1991 rep 51836 trascritto a L'Aquila il 20/08/1991 al numero di RP 10291

In precedenza di proprietà di \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_ per

1/1 proprietà; ad essa pervenuti con atti di compravendita del Notaio Di Santo del 27/06/1975 rep 23538 trascritto a L'Aquila il 17/07/1975 al numero di RP 13914

In precedenza di proprietà di \_\_\_\_\_ per 1/1 proprietà ; a lei per atto precedente il ventennio

## 213. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Esiste continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

## 214. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'Aquila

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 14

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 963 DEL 23/01/2018; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 01/12/2016 rep 1013



Tribunale di Pescara : FALLIMENTO : “ R.F. 71/2016 – G.D. Dott.ssa F. Colantonio– Curatore Dott. D. Norscia - Stima BENI IMMOBILI – Perito : Geom. Fabio Coppa - Pagina 103 di 106

## **215. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni**

Costo cancellazione formalità € 294,00

## **216. Destinazione urbanistica delle aree.**



In base al CDU rilasciato al sottoscritto dal Comune di Roccaraso rilasciato in data 04.01.2022 protocollo n. 95 risulta che è destinato : la particella 240 di mq. 13 rientra nella Zona "B4" – Tessuto di Frangia; la particella 304 di mq. 4 rientra rientra nella Zona "B4" – Tessuto di Frangia; la particella 306 di mq. 146 rientra nella Zona "H6" – Territorio Boscato; la particella 307 di mq. 63 rientra nella Zona "B4" – Tessuto di Frangia; la particella 308 di mq. 80 rientra nella Zona "H6" – Territorio Boscato; la particella 309 di mq. 45 rientra nella Zona "B4" – Tessuto di Frangia; la particella 310 di mq. 70 rientra nella Zona "H6" – Territorio Boscato; la particella 311 di mq. 50, rientra per circa mq. 36 nella Zona "B4" – Tessuto di Frangia e per mq. 14 nella Zona "H6" – Territorio Boscato.

## **217. Regolarità amministrativa dei Terreni.**

Nulla da rilevare

## **218. Disponibilità dei terreni**

Attualmente i terreni sono posti all'interno della palazzina individuata al foglio 2 particella 830.

## **219. Oneri condominiali**

Trattasi di terreni

## **220. Confini degli immobili**

I terreni confinano a nord e a sud con la via Aremogna, a ovest con la particella 815, a est con la particella 351, a est con la particella 236, salvo altri.

## **221. Convenzione matrimoniale**

Trattasi di bene immobile di società SRL

## **222. Assoggettameendita**



- I beni sono beni di proprietà della ditta fallita

pertanto **SOGGETTI AD**

**IVA**

## 223. Valutazione degli immobili

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato colturale

L'immobile è collocato in posizione territoriale semicentrale di Roccaraso (AQ).

Sono stati consultati i dati dell'Agenzia delle Entrate OMI

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versano i terreni, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

**Roccaraso – Via Alcide De Gasperi**

**STIMA IMMOBILI Fg. 2 P.IIe 240 – 304 – 306 – 307 – 308 – 309 – 310 – 311**

PLLE	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
240	Zona B4 Tessuto di Frangia	13	20,00	260,00
304	Zona B4 Tessuto di Frangia	4	20,00	80,00
306	Zona H6 Territorio Boscato	146	20,00	2.920,00
307	Zona B4 Tessuto di Frangia	63	20,00	1.260,00
308	Zona H6 Territorio Boscato	80	20,00	160,00
309	Zona B4 Tessuto di Frangia	45	20,00	900,00
310	Zona H6 Territorio Boscato	70	20,00	1.400,00
311	Parte Zona B4	36	20,00	720,00
311	Parte Zona H6	14	20,00	280,00
			<b>Valore tot. Imm.</b>	<b>7.980,00</b>

## 224. Considerazioni finali

L'insieme dei beni costituenti il lotto 14, è ubicato in comune di Roccaraso, alla Via Alcide De Gasperi è rappresentato da terreni per la Piena proprietà della ditta fallita,



il quale alla data odierna assume una valutazione di € 7.980,00 (diconsi euro settemilanocentottanta/00)

## 225. Allegati :

da Allegato n° 01 ad Allegato n° 22



Allegato n° 1 :	Nomina di Perito del 28.12.2016
Allegato n° 2 :	Documentazione Catastale Immobili comune di Montesilvano
Allegato n° 3 :	Documentazione Fotografica Immobili comune di Montesilvano
Allegato n° 4 :	Certificazione Ipotecatastale Immobili comune di Montesilvano
Allegato n° 5 :	Documentazione Catastale Magazzini comune di Sulmona
Allegato n° 6 :	Documentazione Fotografica Magazzini comune di Sulmona
Allegato n° 7 :	Certificazione Ipotecatastale Magazzini comune di Sulmona
Allegato n° 8 :	Documentazione Catastale Terreni comune di Sulmona
Allegato n° 9 :	Documentazione Fotografica Terreni comune di Sulmona
Allegato n° 10	Certificato di Destinazione Urbanistica terreni di Sulmona
Allegato n. 11	Certificazione Ipotecatastale Terreni comune di Sulmona
Allegato n. 12	Documentazione Catastale Posti Macchina comune di Roccaraso
Allegato n. 13	Documentazione Fotografica Posti Macchina comune di Roccaraso
Allegato n. 14	Cerficazione Ipotecatastale Posti Macchina comune di Roccaraso
Allegato n. 15	Documentazione Catastale Terreno comune di Roccaraso (Lotto 13)
Allegato n. 16	Documentazione Fotografica Terreno comune di Roccaraso (Lotto 13)
Allegato n. 17	Certicato di Destinazione Urbanistica Terreno comune di Roccaraso (Lotto 13)
Allegato n. 18	Cerficazione Ipotecatastale Terreno Comune di Roccaraso (Lotto 13)
Allegato n. 19	Documentazione Catastale Terreno comune di Roccaraso (Lotto 14)
Allegato n. 20	Documentazione Fotografica Terreno comune di Roccaraso (Lotto 14)
Allegato n. 21	Certicato di Destinazione Urbanistica Terreno comune di Roccaraso (Lotto 14)
Allegato n. 22	Spese Sostenute

