

circa 65,00 mq mentre la corte ha una superficie di circa 45,87 mq.

Le condizioni di conservazione e manutenzione delle finiture interne dell'immobile (pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni e intonaci) sono sufficienti mentre quelle esterne sono buone. L'alloggio è da ristrutturare.

Il fabbricato di epoca anteriore al 1942 non è munito di certificato di agibilità. Presenta delle difformità interne che vanno regolarizzate sia presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Chieti sia presso il Catasto. Attualmente l'appartamento è libero.

VALORE BASE D'ASTA = XXXXXXXXXX

BENE N° 6 APPARTAMENTO in CHIETI Via C. De Lollis n°10

Identificazione, Ubicazione e Confini del bene

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento ubicato al quinto ed ultimo piano di un fabbricato residenziale sito nel comune di Chieti in Via Cesare De Lollis n.10, con annessi locale cantina al primo piano sotto strada, locale di sgombero e lastrico solare al sesto piano, quest'ultimo sovrastante l'intero alloggio.

Dati Catastali: In Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 35 particella 528 sub 12 Piano 5-6-S2 , Cat. A/2 di 9 vani, rendita € 976,10.

Confini: L'appartamento confina con vano scala condominiale e proprietà XXXXXXXXXX

Il locale di sgombero posto al sesto piano confina con restante proprietà XXXXXXXXXX vano scala condominiale. Infine il locale di sgombero posto al primo piano sotto strada confina con corridoio comune e proprietà C.I.S.L.

Titolarità, Provenienza e vicende giuridiche nel ventennio precedente

Il bene oggetto di stima è di proprietà del signor [REDACTED]
[REDACTED] L'appartamento è pervenuto al signor [REDACTED] mediante atto di
compravendita del 27/06/1975 Rep. 107602 a rogito notaio [REDACTED] di
Chieti, dai coniugi [REDACTED]
[REDACTED] Atto trascritto presso L'Ufficio Provinciale di Chieti Servizio Pubblicità
Immobiliare in data 21/07/1975a numero 5592 R.P.

A loro volta [REDACTED] hanno acquistato il bene de quo con atto di
compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 09/10/1961 Rep. 7783 Reg. a Chieti il
26/10/1961 [REDACTED]

Da quanto sopra esposto sussiste continuità nelle trascrizioni nel ventennio precedente
la data del Fallimento.

Descrizione del bene

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al al quinto ed ultimo piano di un fabbricato
sito in Chieti in Via Cesare De Lollis 10. L'edificio di cinque piani fuori terra ed uno
seminterrato ha l'ingresso posto all'interno della corte del Teatro Marruccino.

L'appartamento della superficie lorda di circa 158,60 mq (vedi Tav. 2 e Tav. 3) è
suddiviso in: ingresso disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due bagni, due
camerini per spogliatoio di cui uno con annesso bagno di servizio e un terrazzo.
Quest'ultimo, di circa 15,29 mq, si affaccia sulla corte interna del caseggiato ed è
coperto dal solaio del lastrico solare.

In vari ambienti la pavimentazione interna è in mattonelle di ceramica mentre nelle
camere è in moquette. Gli infissi sono in legno di Pino con tapparelle in legno, le porte

sono in legno. Le pareti sono rifinite con intonaco e tinteggiatura. I locali bagno dotati di sanitari di media qualità hanno i pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Gli impianti elettrico, idrico sono presenti. Quello di riscaldamento è costituito da una caldaia murale a gas di città e termosifoni in ghisa con tubi esterni. Sia l'impianto elettrico, sia gli altri impianti vanno revisionati in quanto di vecchia realizzazione.

In quasi tutti gli ambienti sono presenti tracce di infiltrazioni di acqua piovana, provenienti dal lastrico solare sovrastante l'alloggio.

Nel complesso l'appartamento deve essere ristrutturato nelle sue finiture interne.

Al lastrico solare che costituisce la copertura dell'intero appartamento e del fabbricato vi si accede attraverso la gradinata condominiale. La pavimentazione è costituita da una guaina impermeabilizzante e sul perimetro è presente una balaustra in metallo.

L'edificio è stato costruito agli inizi degli anni sessanta ha struttura portante in calcestruzzo con pareti perimetrali del tipo a cassetta. Le finiture esterne sono costituite da paramenti in mattoni, intonaco e tinteggiatura. L'edificio è servito da un ascensore condominiale con fermate ai piani intermedi del vano gradinata.

Regolarità urbanistica.

Da ricerche effettuate dal sottoscritto, presso l'ufficio edilizia privata di Chieti, non è stato possibile rinvenire la licenza edilizia originale del fabbricato ma è stata rinvenuta una domanda di condono edilizio relativamente alle opere interne eseguite all'interno dell'abitazione. Le opere abusive sono state sanate con la domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 definita con la concessione edilizia in sanatoria n. 2361 del 22/09/1999.

La planimetria denunciata in catasto, successivamente alla domanda di condono edilizio è conforme allo stato attuale.

Il fabbricato individuato con la particella 528 del foglio n. 35 ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale in Zona “ Centro Storico”.

L'immobile è vincolato dalla Sovrintendenza dei per i beni ambientali architettonici artistici e storici con sede in L'Aquila. In particolare l'edificio risulta sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 1497/39.

Situazione di possesso.

Allo stato attuale l'immobile è libero.

Stima dei beni.

La valutazione del bene è stata fatta con il criterio sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Nella valutazione unitaria si sono presi in considerazione tutti i parametri identificativi il bene, tra i quali: lo stato di manutenzione, la distribuzione interna, la sua consistenza, l'ubicazione, la presenza di vincoli e le servitù passive o attive. E' stata effettuata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare mediante acquisizione di dati da tecnici ed operatori del settore immobiliare confrontandoli con i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Da quanto esposto segue che il più probabile valore di mercato di un alloggio delle caratteristiche sopra descritte è pari ad **€ 1.700,00 al mq.**

Consistenza commerciale:

Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coeff.	Superf. Convenz.	Altezza
Abitazione	158,6	1,05	166,53	3,00
Terrazzo	15,29	0,25	3,82	
Lastrico solare	161,3	0,1	16,13	
Locali di sgomb.	7,6	0,2	1,52	
Sommano			188	

Valore commerciale = 188,00 mq x 1.700,00 €/mq= € 319.600,00

Formalità pregiudizievoli

Provvedimento di sequestro conservativo penale (art. 321 c.p.p.) trascritto il 9/11/2009 al n. RP 14049 a favore dell'Erario Dello Stato e contro [REDACTED] giusta atto giudiziario del tribunale di Pescara n. 3472 di repertorio del 4/11/2009.

Ipoteca giudiziale di Euro 3.500.000,00 accesa il 01.09.2010 al n. RP 3386 a favore di TERCAS e contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo repertorio n. 224 del 18.11.2009.

Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta il 9.05.2011 al n. RP 5579 a carico [REDACTED] giusta provvedimento del Tribunale di Chieti del 7.10.2010 n. 1753 cron.

Note ed osservazioni

L'appartamento è privo del certificato di abitabilità/agibilità.

Formazione dei lotti e descrizione riassuntiva per l'avviso d'asta

LOTTO UNICO

Diritti pari ad 1/1 dell'intera proprietà su di un appartamento, sito in Chieti al quinto ed ultimo piano di un fabbricato residenziale ubicato in Via Cesare De Lollis n.10, con annessi locale di sgombero al sesto piano e locale cantina al primo piano sotto strada dello stesso fabbricato, nonché lastrico solare al sesto piano sovrastante l'intero alloggio. Individuato in catasto al **foglio di mappa n. 35, particella 528 sub 12 Piano 5-6-S1, Cat. A/2 di 9 vani, rendita € 976,10.**

L'abitazione confina con vano scala condominiale e proprietà [REDACTED]. Il locale di sgombero posto al sesto piano confina con la restante proprietà [REDACTED] e vano scala condominiale. Infine il locale di sgombero posto al primo piano sotto strada confina con corridoio comune e proprietà C.I.S.L.

Le condizioni di conservazione e manutenzione delle finiture interne dell'immobile (pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni e intonaci) sono mediocri è necessaria una ristrutturazione interna dell'appartamento.

L'appartamento oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 non è munito di certificato di agibilità. Attualmente l'appartamento è libero.

VALORE BASE D'ASTA = € 319.600,00

[REDACTED]
[REDACTED]

Identificazione, Ubicazione e Confini del bene

Il bene oggetto di stima è costituito da un locale commerciale sito al piano terra di un fabbricato di civile nel Comune di [REDACTED], con annessa area antistante esterna.