

OMISSIS

BENE N. 11 APPARTAMENTO in FRANCAVILLA AL MARE

Via G. D'Annunzio n° 53 (ex 43)

Identificazione, Ubicazione e Confini del bene

Il bene oggetto della presente relazione tecnica è ubicato nel Comune di Francavilla al Mare (CH) ed è costituito da un appartamento al piano terra rialzato di un fabbricato di civile abitazione sito in Via G. D'Annunzio 43.

Dati Catastali: In Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 15 **particella 429 sub 1, piano T, Cat. A/3 di 6,5 vani, rendita € 520,33.**

Confini: L'appartamento confina con distacco da Viale G. D'annunzio, proprietà [REDACTED]

Titolarità, Provenienza e vicende giuridiche nel ventennio precedente

Il bene oggetto di stima è di proprietà del signor [REDACTED] nato a Pescara il 05/07/1952. L'appartamento è pervenuto al [REDACTED] per i diritti pari alla meta dell'intero, in forza della successione in morte della madre [REDACTED]

[REDACTED]

Giusta denuncia di successione n. 12 vol. 586 (trascritta il 02.01.1982 al n. RP 6) e denuncia sostitutiva n. 46, vol. 590 (trascritta il 29.09.1982 al n. RP 10945).

Quanto ai restanti diritti pari a 1/2 in forza della successione in morte del padre signor [REDACTED] denuncia n. [REDACTED] 18 vol.546, trascritta il 05/07/1978 al n. di RP 6690.

A sua volta il signor [REDACTED] acquistò il bene de quo dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari in data 18/12/1975.

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

Descrizione del bene

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al piano terra di un edificio sito nel comune di Francavilla al Mare in Via G. D'Annunzio 53.

Esso è ubicato in ottima posizione, prospiciente la spiaggia nella zona centrale della via pubblica, in corrispondenza delle “scuole medie Michetti”.

Il fabbricato di vecchia costruzione (1953) di due piani fuori terra ha la copertura a terrazzo praticabile ed è suddiviso in quattro alloggi, due per piano. Il terreno circostante è di uso condominiale con un altro fabbricato della stessa tipologia abitativa anch'esso suddiviso in quattro alloggi. I due fabbricati sono stati costruiti dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari con sede in Chieti.

La costruzione ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento. Le finiture esterne sono composte da intonaco civile e rivestimento al quarzo plastico, la gradinata esterna condominiale è stata ristrutturata di recente, nel complesso il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione.

L'appartamento della superficie lorda di circa 104,0 mq (vedi Tav 9) è disposto su un unico livello, al piano terra rialzato rispetto alla quota del marciapiede.

L'ingresso è ubicato nel vano scala condominiale e l'appartamento dell'altezza interna utile di 3,00 m. è suddiviso in: ingresso corridoio, soggiorno-pranzo, veranda- cucina due camere dal letto, doppi servizi e camera singola e ripostiglio. Sul fronte anteriore sono presenti due balconi mentre una veranda posta sul retro è destinata a locale cucina. Quest'ultima è collegata al giardino condominiale mediante una piccola gradinata esterna con balastra in alluminio. In alcuni ambienti i pavimenti sono in ceramica mentre negli ambienti soggiorno, corridoio e camere lato strada sono in mattonelle di marmette. Gli infissi sono in pvc rivestiti in legno con vetro camera, le porte interne sono in legno laccato ed il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

I locali servizi sono completi di sanitari di buona qualità. I terrazzi del lato anteriore

hanno i pavimenti in mattonelle in Clinker, formato 20x20 e parapetto in ferro.

L'intera abitazione è fornita di tutti gli impianti sottotraccia quali: elettrico, Tv, telefono e riscaldamento. Quest'ultimo è composto da radiatori in ghisa e caldaia murale alimentata a gas di città ubicata nel locale ripostiglio.

Nel complesso l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione e le sue finiture interne sono di media qualità.

Regolarità urbanistica.

Da ricerche effettuate dal sottoscritto, presso l'ufficio tecnico del comune di Francavilla al Mare risulta che l'edificio in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima è stato costruito nel 1953 dall'istituto Autonomo delle Case Popolari con sede in Chieti, nel fascicolo non è stata rinvenuta la licenza edilizia ma solo i grafici architettonici.

Successivamente il bene è stato oggetto di concessione edilizia n.170 del 1983 per la costruzione di due balconi al piano terra rialzato ed al primo piano sul retro del fabbricato lato sud.

Il signor [REDACTED] in data 31/05/1986 ha presentato domanda di condono edilizio ai sensi della Legge47/85 protocollo n. 9647 per chiusura di veranda e modifiche interne; attestato rilasciato in data 27/06/2000 protocollo n. 19864.

Dal sopralluogo eseguito dallo scrivente risultano alcune difformità rispetto a quanto autorizzato, e precisamente alcune modifiche interne che non hanno interessato i prospetti del fabbricato, e la presenza della gradinata che collega l'alloggio al giardino condominiale. Tali difformità sono sanabili con una richiesta di autorizzazione in sanatoria.

Il fabbricato individuato con la particella 429 del foglio n. 15 ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale in “Zona n. 15 residenziale comparto 15 D”, zona regolata dai Piani Particolareggiati.

L'immobile non presenta vincoli di natura urbanistica e di tutela del territorio o di beni artistico-storico-culturali, né di tipo condominiale.

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. Per la determinazione del valore unitario è 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. Infine nella valutazione si sono presi in considerazione tutti i parametri identificativi il bene, tra i quali: la sua ubicazione nel territorio, lo stato di manutenzione, la distribuzione interna e la sua consistenza.

Da quanto esposto segue che il più probabile valore di mercato di un alloggio delle caratteristiche sopra descritte è pari a **€ 1.500,00 al mq.**

Consistenza commerciale:

Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coeff.	Superf. Convenz.	Altezza
Abitazione	104	1	104	3
Balconi	13,5	0,33	4,45	

Sommano			108,45	
---------	--	--	--------	--

Valore commerciale = 108,50 mq x 1.500 €/mq= **€ 162.750,00**

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. Detto Immobile nella formalità di riferimento è stato erroneamente individuato al Foglio n. 3, con la medesima particella 429, anziché con l'esatto foglio n.15.

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 del signor [REDACTED] giusta provvedimento del Tribunale di Chieti del 07.10.2010 n. 1753 cron.

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, ubicato al piano rialzato di un fabbricato di civile abitazione, sito in Via G. D'Annunzio n.53 Francavilla al Mare (CH).

In catasto al **foglio di mappa n. 15, particella 429 sub 1 Cat. A/3 di 6,5 vani, rendita**

€ 520,33.

Confini: L'appartamento confina con distacco da Viale G. D'annunzio, proprietà

Le condizioni di conservazione e manutenzione delle finiture sia interne che esterne dell'immobile sono buone. Per regolarizzare le modifiche interne è necessario presentare una domanda in sanatoria. Il fabbricato non è dotato del certificato di agibilità. Attualmente l'appartamento è libero.

VALORE BASE D'ASTA =

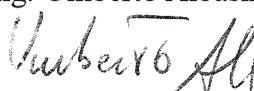

€ 162.750,00

Tanto il sottoscritto rassegna in adempimento dell'incarico conferitogli.

Francavilla Al Mare li 18/01/2013.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Umberto Albasini

Egr. Avv. G. Ivone
Via Dei Frentani 228
66100 Chieti

Fallimento [REDACTED] n. 28/2010 in estensione al Fallimento Casa di
Cura Santa Maria S.a.s. di Verde Due S.r.l. Giudice Delegato : Dott. N.
Valletta

Oggetto : Integrazione dati sui Beni siti in: Francavilla Al Mare Via D'Annunzio 53.

Il sottoscritto Ing. [REDACTED] nominato dal Dott. A. [REDACTED] nel Consulente
Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe, fa presente quanto segue.

- 1) Bene sito nel Comune di Francavilla al Mare in via G. D'Annunzio 53, individuato in
catasto al folio n.15 particella 429 sub 1. L'alloggio risulta occupato [REDACTED]
[REDACTED] ^{Chissis} [REDACTED] Da ricerche eseguite presso
l'Agenzia delle Entrate non risulta un contratto d'affitto registrato. Come indicato
nella consulenza tecnica d'ufficio il bene presenta una diversa distribuzione interna
non autorizzata né indicata nella planimetria catastale allegata.

Distinti Saluti.

Francavilla al Mare li 20.11.2013.

Il Consulente Tecnico d'ufficio

Ing. [REDACTED]



Egr. Avv. G. Ivone
Via Dei Frentani 228
66100 Chieti

Fallimento [REDACTED] n. 28/2010 in estensione al Fallimento Casa di
Cura Santa Maria S.a.s. di Verde Due S.r.l. Giudice Delegato : Dott. N.
Valletta

Oggetto : Integrazione dati sui Beni siti in: Francavilla Al Mare Via D'Annunzio 53.

Il sottoscritto Ing. [REDACTED] nominato dal Dott. A. [REDACTED] nel Consulente
Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe, fa presente quanto segue.

- 1) Bene sito nel Comune di Francavilla al Mare in via G. D'Annunzio 53, individuato in
catasto al folio n.15 particella 429 sub 1. L'alloggio risulta occupato [REDACTED]
[REDACTED] ^{Chissis} [REDACTED] Da ricerche eseguite presso
l'Agenzia delle Entrate non risulta un contratto d'affitto registrato. Come indicato
nella consulenza tecnica d'ufficio il bene presenta una diversa distribuzione interna
non autorizzata né indicata nella planimetria catastale allegata.

Distinti Saluti.

Francavilla al Mare li 20.11.2013.

Il Consulente Tecnico d'ufficio

Ing. [REDACTED]

