

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n° 13/2009 R.G. – “LORENA EDILE S.a.s.”

FALLIMENTO n° 81/2009 R.G. – “-----”

Giudice Delegato: Dott. Flavio Conciatori

Commissari Liquidatori: Avv. Gabriella Di Cesare - Dott. Maurizio Zitti

Tecnico Estimatore: Arch. Marco Di Giuseppe Cafà

SINTESI RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO LOTTI DI VENDITA DECRETO DEL 27 APRILE 2010



Marco
DI GIUSEPPE
CAFA'
N. 426
Sez. A/a
Architetto

Arch. Marco Di Giuseppe Cafà

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n° 13/2009 R.G. – “LORENA EDILE S.a.s. “

FALLIMENTO n° 81/2009 R.G. – “----- “

Giudice Delegato: Dott. Flavio Conciatori

Commissario Liquidatore: Avv. Gabriella Di Cesare - Dott. Maurizio Zitti

Tecnico Estimatore: Arch. Marco Di Giuseppe Cafà

Oggetto: Descrizione e stima delle unità immobiliari intestate alle due società fallite evidenziate in epigrafe e precisamente “**LORENA EDILE S.a.s. COSTRUIRE INSIEME di ***** e C.**” con sede in Teramo (TE), fraz. Villa Pavone, via Melozzi, c.f. 00233310671, del socio accomandatario illimitatamente responsabile sig. “*********”, nato a Teramo (TE) il *********, C.F. ********* e della ditta “*********” nato a Teramo (TE) il *********, C.F. *********;

- 1) **unità immobiliare urbana a destinazione commerciale** sita al piano primo rispetto alla strada provinciale ed ubicata in Comune di Campi, frazione di Sant’Onofrio, via Mirabili, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Campi (TE), fg. 8, p.lla 900 sub 11, esterno 4, per diritti pari all’intera piena proprietà;
- 2) **unità immobiliare urbana a destinazione commerciale** sita al piano primo rispetto alla strada provinciale ed ubicata in Comune di Campi, frazione di Sant’Onofrio, via Mirabili, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Campi (TE), fg. 8, p.lla 900 sub 13, esterno 6, per diritti pari all’intera piena proprietà;

- 3) **porzione di unità immobiliare urbana a destinazione commerciale** sita al piano terra ed ubicata in Comune di Campli, frazione di Sant'Onofrio, via Mirabilii, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Campli (TE), foglio 8, p.lla 900 sub 29, per diritti pari all'intera piena proprietà;
- 4) **unità immobiliare urbana destinata a centro culturale** sita in Comune di Teramo (TE) via Cona n° 101, piano secondo sottostrada, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo (TE) al fg. 67, particella 137 sub 19, per i diritti pari all'intera piena proprietà;
- 5) **unità immobiliare urbana destinata a locale pluriuso - studio** sita in Comune di Teramo (TE) via Cona n° 101, piano primo sottostrada distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo (TE) al fg. 67, particella 137 sub 20, per i diritti pari all'intera piena proprietà;
- 6) **unità immobiliare urbana destinata ad studio veterinario** sita in Comune di Teramo (TE) via Tripoti n° 15, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo (TE) al fg. 64, particella 507 sub 19, per i diritti di piena proprietà;
- 7) **unità immobiliare urbana destinata ad appartamento con fondaco** sita in Comune di Teramo (TE) via Tripoti n° 9, piani 4° e primo sottostrada distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo (TE) al fg. 64, particella 507 sub 22, per i diritti di piena proprietà;
- 8) **unità immobiliare urbana destinata a locale di sgombero** sita in Comune di Teramo (TE) via Tripoti n° 9, piano 5°, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo (TE) al fg. 64, particella 507 sub 22, per i diritti di piena proprietà;
- 9) **unità immobiliare urbana destinata a locali di sgombero** sita in Comune di Teramo (TE) via Tripoti n° 9, piano primo sottostrada, distinta al Catasto

Fabbricati del Comune di Teramo (TE) al fg. 64, particella 507 sub 22, per i diritti di piena proprietà;

10) **unità immobiliare urbana destinata ad autorimessa-deposito** sita in Comune di Teramo (TE) via Tripoti snc, piano primo sottostrada, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo (TE) al fg. 64, particella 507 sub 23, per i diritti di piena proprietà;

11) **particelle di terreno urbano** ubicate in Comune di Teramo, località Cona, della superficie catastale complessiva di mq. 1.355,00 circa, distinte al Catasto Terreni del Comune di Teramo al fg. 67, particelle 741, 742, 743, per diritti di piena proprietà.

Lo scrivente Di Giuseppe Cafà arch. Marco, con studio sito in Teramo, viale Francesco Crucioli n. 97, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Teramo al n. 426, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott. Flavio Conciatori che, con provvedimenti emanati rispettivamente in data 27/04/2009 e 05/11/2009, lo ha nominato CTU dei due fallimenti in epigrafe.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva-estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

RELAZIONE PARTE PRIMA

INDICE:

A) Premessa	pag. 5
B) Dati del decreto di nomina C.T.U.	pag. 6
C) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima	pag. 6

D) Generalità dei beni e loro disponibilità:	
d1) pertinenza	pag. 9
d2) provenienza	pag. 10
d3) dati catastali	pag. 11
d4) situazione edilizia	pag. 14
d5) situazione urbanistica	pag. 18
d6) confini	pag. 18
E) Atti pregiudizievoli:	
e1) iscrizioni	pag. 20
e2) trascrizioni	pag. 26
F) Descrizione dei beni:	
f1) configurazione e stato manutentivo generale dei beni	pag. 33
G) Misurazione	pag. 43
H) Metodo di stima adottato	pag. 46
I) Analisi delle caratteristiche:	
i1) estrinseche	pag. 47
i2) intrinseche	pag. 47
L) Valore attribuibile ai beni	pag. 55
M) Formazione dei Lotti e Proposta di vendita	pag. 58
N) Gestione	pag. 61
O) Riepilogo finale	pag. 62

A) PREMESSO:

- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, lo scrivente CTU ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- che più volte si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della

loro reale consistenza;

- che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla presente relazione tecnico-descrittiva;
- che ha proceduto alla valutazione dei beni;

ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico-estimativo.

B) DATI DEL DECRETO DI NOMINA:

Decreto di Nomina di C.T.U. a firma dell'Ill.mo Giudice Delegato alla Procedura Fallimentare in epigrafe dott. Flavio Conciatori del 27 aprile 2009 e successiva estensione del 05 novembre 2009 su istanza dei Curatori Fallimentari avv. Gabriella Di Cesare e dott. Maurizio Zitti.

C) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:

I beni oggetto di stima risultano ubicati nei Comuni di Campli (TE), Martinsicuro (TE) e Teramo e precisamente:

□ Immobili ubicati nel COMUNE DI CAMPLI (TE)

- **Unità Immobiliare a destinazione commerciale** sita al piano primo rispetto alla strada provinciale ed ubicata in Comune di Campli (TE), frazione di Sant'Onofrio, via Mirabilii snc; distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune, **fg. 8, p.lla 900 sub 11**, esterno 4, per diritti di piena proprietà.
- **Unità Immobiliare Urbana a destinazione commerciale** sita al piano primo rispetto alla strada provinciale ed ubicata in Comune di Campli (TE), frazione di Sant'Onofrio, via Mirabilii, snc, distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune, **fg. 8, p.lla 900 sub 13**, esterno 6, per diritti di piena proprietà.
- **Unità Immobiliare Urbana a destinazione commerciale (bar)** sita al piano terra rispetto alla strada prov.le ed ubicata in Comune di Campli, frazione di Sant'Onofrio, via Mirabilii, distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune, **fg. 8, p.lla 900 sub 29**, per diritti pari all'intera piena proprietà.

Il fabbricato a destinazione residenziale e commerciale a cui appartengono le unità

immobiliari suddette è situato nel centro abitato di Sant'Onofrio lungo la strada provinciale n° 17 ed è realizzato con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizio a vista. La copertura è del tipo a falde inclinate; l'edificio, di forma articolata, sia planimetrica che altimetrica, si sviluppa su quattro piani complessivi con i piani terra destinati al commerciale mentre gli altri con destinazione prevalentemente residenziale.

□ **Immobili ubicati nel COMUNE DI TERAMO (TE)**

- **Unità immobiliare urbana destinata a centro culturale-teatrale** sita in Comune di Teramo (TE) via Cona n° 101, piano secondo sottostrada, distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **fg. 67, particella 137 sub 19**, per i diritti di piena proprietà.
- **Unità immobiliare urbana destinata a locale studio-pluriuso** sita in Comune di Teramo (TE) via Cona n° 101, piano primo sottostrada distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **fg. 67, particella 137 sub 20**, per i diritti di piena proprietà.

Le suddette unità immobiliari appartengono ad un unico edificio, realizzato su forte dislivello lungo via Cona, in Teramo capoluogo; di forma planimetrica articolata, è costituito da tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto e due piani interrati prospicienti il fiume Tordino e termina con copertura a falde inclinate con manto in guaina ardesiata verniciata. L'edificio è realizzato con struttura portante in travi e pilastri di cemento armato, solai in latero cemento, tamponatura esterna in doppio tavolato in laterizio intonacato e finitura esterna tinteggiata.

- **Unità immobiliare urbana destinata ad ambulatorio veterinario** sita in Comune di Teramo (TE) via Tripoti n° 15, distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **fg. 64, part.lla 507 sub 19**, per i diritti di piena proprietà.
- **Unità immobiliare urbana destinata ad appartamento** con relativi annessi sita in Comune di Teramo (TE) via Tripoti n° 9, piani 4°, 5° e primo sottostrada distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **fg. 64, particella 507 sub 22**, per i diritti di piena proprietà.

- **Unità immobiliare urbana destinata ad autorimessa-deposito** sita in Comune di Teramo (TE) via Tripoti, piano primo sottostrada, distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **fg. 64, particella 507 sub 23**, per i diritti di piena proprietà.
- **Unità immobiliare urbana destinata a fondaco** sita in Comune di Teramo (TE) via Tripoti n° 9, piano primo sottostrada, distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **fg. 64, part.lla 507 sub 24**, per i diritti di piena proprietà.

Le unità immobiliari suddette appartengono ad un unico fabbricato sito in via Tripoti a Teramo capoluogo realizzato in struttura di cemento armato, solai in latero cemento e tamponatura esterna in doppio tavolato in laterizio intonacato con finitura esterna in cortina di laterizio e parapetti dei balconi in calcestruzzo tinteggiato. Di forma planimetrica regolare, è costituito da cinque piani fuori terra oltre ad un piano attico ed un piano sottostrada adibito a autorimesse e fondaci e termina con copertura a falde inclinate.

- **Particella di terreno urbano** ubicata in Comune di Teramo, località Cona, della superficie catastale complessiva di mq. 500,00 circa, distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al **fg. 67, particella 741**, per diritti di piena proprietà.
- **Particella di terreno urbano** ubicata in Comune di Teramo, località Cona, della superficie catastale complessiva di mq. 560,00 circa, distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al **fg. 67, particella 742**, per i diritti di piena proprietà.
- **Particella di terreno urbano** ubicato in Comune di Teramo, località Cona, della superficie catastale complessiva di mq. 295,00 circa, distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al **fg. 67, particella 743**, per i diritti di piena proprietà.

Tali particelle di terreno risultano adiacenti tra loro e sono individuate in prossimità di via Cona, lungo la periferia occidentale del capoluogo. Posizionate in forte pendio, sono di difficile accesso anche per la presenza di una fitta vegetazione che ne nasconde il profilo scosceso; infatti, orientate secondo la direttrice nord-sud, di forma abbastanza regolare, presentano i lati corti confinanti a nord con la particella 137 ad una quota di poco inferiore a quella stradale mentre i lati a sud confinano con la

sponda del fiume Tordino ad una quota di molto inferiore rispetto alla precedente.

D) GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ:

d1) Pertinenze:

- **U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 11):**
- **U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 13):**
- **Porz. U.I.U. a destinaz. commer. - Comune Campli (fg. 8 part. 900 sub 29):**
 - Piena Proprietà per l'intero di "LORENA EDILE S.A.S. COSTRUIRE INSIEME di ***** e C." con sede in Teramo (TE), c.f.: 00233310671.
- **Particella di terreno urbano – Comune di Teramo (fg. 67 part.lla 741):**
 - Piena Proprietà per l'intero di *****, nato a Teramo (TE) il 24/03/1931, c.f.: *****.
- **U.I.U. destinaz. centro culturale – Com. Teramo (fg. 67 part.lla 137 sub 19):**
- **U.I.U. destinaz. pluriuso-studio – Com. Teramo (fg. 67 part.lla 137 sub 20):**
- **U.I.U. destinaz. ambul. veterin. – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 19):**
- **U.I.U. destinaz. appartamento – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 22):**
- **U.I.U. destinaz. autorim.-depos. – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 23):**
- **U.I.U. con destinaz. fondaco – Comune Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 24):**
 - Nuda Proprietà per l'intero di *****, nato a Teramo (TE) il 27/02/1962, c.f.: *****;
 - Usufrutto per l'intero di *****, nato a Teramo (TE) il 24/03/1931, c.f.: *****.
- **Particella di terreno urbano – Comune di Teramo (fg. 67 part.lla 742):**
- **Particella di terreno urbano – Comune di Teramo (fg. 67 part.lla 743):**
 - Nuda Proprietà per l'intero di *****, nato a Teramo (TE) il 27/02/1962, c.f.: *****;
 - Usufrutto per l'intero di *****, nato a Teramo (TE) il 24/03/1931, c.f.: *****.

Il nominativo soprascritto (*****) nato a Teramo (TE) il 24/03/1931, c.f.: ***** intestatario dell'usufrutto per l'intero, evidenzia un mero errore di trascrizione del vero nominativo (*****) a cui dovrà essere volturato il bene mediante domanda di rettifica del nome dell'intestatario presso l'Ufficio provinciale del Territorio di Teramo.

d2) Provenienza:

□ **U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 11):**

□ **U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 13):**

□ **Porz. U.I.U. a destinaz. commer. - Comune Campli (fg. 8 part. 900 sub 29):**

Dette unità immobiliari, appartenenti ad un unico complesso edilizio, risultano pervenute in piena proprietà alla "Lorena Edile S.a.s. Costruire Insieme di ***** e C." c.f. 00233310671, mediante:

- atto di compravendita a rogito Notaio Vincenti del 24/11/1981 trascritto a Teramo in data 22 dicembre 1981 al n° 9118 di formalità;
- atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito Notaio Vincenti del 06/02/2006 trascritto a Teramo in data 15 febbraio 2006 al n° 1918 di formalità.

□ **Particella di terreno urbano – Comune di Teramo (fg. 67 part.lla 741):**

La suddetta porzione di terreno urbano (ex 647), risulta pervenuta in piena proprietà a ***** , nato a Teramo il 24/03/31, c.f.: ***** , mediante:

- atto di compravendita a rogito Notaio Angeloni del 24/12/1973, rep. n. 18943, trascritto a Teramo in data 19 gennaio 1974 al n° 856 di formalità.

□ **U.I.U. destinaz. centro culturale – Com. Teramo (fg. 67 part.lla 137 sub 19):**

□ **U.I.U. destinaz. pluriuso-studio – Com. Teramo (fg. 67 part.lla 137 sub 20):**

□ **Particella di terreno urbano – Comune di Teramo (fg. 67 part.lla 742):**

□ **Particella di terreno urbano – Comune di Teramo (fg. 67 part.lla 743):**

Dette unità immobiliari risultano pervenute per l'usufrutto a ***** , nato a Teramo (TE) il 24/03/1931, c.f.: ***** ed in nuda proprietà

a *****, nato a Teramo (TE) il 27/02/1962, c.f.: *****,
*****, mediante:

- atto di compravendita a rogito Notaio Angeloni del 24/12/1973 trascritto a Teramo in data 19 gennaio 1974 al n° 856 di formalità;
 - atto di compravendita a rogito Notaio Vincenti del 13/03/1982 trascritto a Teramo in data 15 marzo 1982 al n° 2170 di formalità.
- **U.I.U. destinaz. ambul. veterin. – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 19):**
 - **U.I.U. destinaz. appartamento – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 22):**
 - **U.I.U. destinaz. autorim.-depos. – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 23):**
 - **U.I.U. con destinaz. fondaco – Comune Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 24):**
 - **Porzione indivisa di garage condominiale su immobile sito in Comune di Teramo distinto al C.U. fg. 64 part. 507 sub 18:**

Dette unità immobiliari, appartenenti ad un unico fabbricato sito in via Tripoti, risultano pervenute per l'usufrutto a *****, nato a Teramo (TE) il 24/03/1931, c.f.: ***** ed in nuda proprietà a *****, nato a Teramo (TE) il 27/02/1962, c.f.: *****, mediante:

- atto di compravendita a rogito Notaio Quartapelle del 28/06/1967 trascritto a Teramo in data 26 luglio 1967 al n° 6580 di formalità;
- atto di compravendita a rogito Notaio Vincenti del 02/02/1982 trascritto a Teramo in data 03 marzo 1982 al n° 1850 di formalità.

d3) Dati catastali:

Al N.C.E.U. e N.C.T. di Teramo, Comuni di Campli (TE) e Teramo, i seguenti beni oggetto di stima risultano censiti in testa a:

- **U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 11):**
- **U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 13):**
- **Porz. U.I.U. a destinaz. commer. - Comune Campli (fg. 8 part. 900 sub 29):**
 - Ditta "LORENA EDILE S.a.s. Costruire Insieme di ***** e C.", con sede in Teramo (TE), c.f.: 00233310671 per l'intera piena proprietà;

con i seguenti dati:

- Comune di Campli (TE); foglio 8, particella 900 sub 11, via Mirabilii; cat. C/1; cl. 1 ; cons. : 229 mq.; rendita catastale: euro 1.584,80;
- Comune di Campli (TE); foglio 8, particella 900 sub 13, via Mirabilii; cat. C/1; cl. 1 ; cons. : 164 mq.; rendita catastale: euro 1.134,97;
- Comune di Campli (TE); foglio 8, particella 900 sub 29, via Mirabilii snc; piano T; cat. C/1; cl. 2 ; cons. : 78 mq.; rendita catastale: euro 628,42.

□ **Particella di terreno urbano – Comune di Teramo (fg. 67 part.lla 741):**

- *****

***** per i diritti di piena proprietà;

con i seguenti dati:

- Comune di Teramo, foglio 67, particella 741, qualità: terreno in formazione, superficie: 500,00 mq., r. dominicale:-, r. agrario: -;

□ **U.I.U. destinaz. centro culturale – Com. Teramo (fg. 67 part.lla 137 sub 19):**

□ **U.I.U. destinaz. pluriuso-studio – Com. Teramo (fg. 67 part.lla 137 sub 20):**

- *****

***** per i diritti di nuda proprietà;
- *****

***** per i diritti di usufrutto;

con i seguenti dati:

- Comune di Teramo, foglio 67 particella 137 sub 19, via Cona; piano 2S; z.c. 1; cat. B/6; cl. U ; cons. : 472 mq.; rendita catastale: euro 609,42;
- Comune di Teramo, foglio 67 particella 137 sub 20, via Cona; piano 1S; z.c. 1; cat. A/10; cl. 1 ; cons. : 4,5 vani; rendita catastale: euro 1.568,74.

□ **U.I.U. destinaz. ambul. veterin. – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 19):**

□ **U.I.U. destinaz. appartamento – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 22):**

□ **U.I.U. destinaz. autorim.-depos. – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 23):**

□ **U.I.U. con destinaz. fondaco – Comune Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 24):**

- *****

***** per i diritti di nuda proprietà;

□ **Porzione indivisa di garage condominiale su immobile sito in Comune di Teramo distinto al C.U. fg. 64 part. 507 sub 18:**

- *****
***** - quota indivisa;

con i seguenti dati:

- Comune di Teramo, foglio 64 part.lla 507 sub 18, via Luigi Tripoti n° 17; piano S1; z.c. 1; cat. C/6; cl. 2; cons.: 168 mq.; rendita catast.: euro 312,35.

Riepilogando quanto detto nel suddetto paragrafo si conferma che:

Esiste corrispondenza dei nominativi “*****”, “*****” e della ditta “Lorena Edile Sas” tra le Sentenze di Fallimento e l’ intestazione catastale attuale dei beni oggetto di stima.

La sig.ra ***** nuda proprietaria di alcuni immobili in procedura risulta estranea alla procedura fallimentare in epigrafe.

d4) Situazione edilizia

Come risulta dalle numerose richieste di documentazioni ed atti relativi ai fabbricati ed ai terreni oggetto della procedura fallimentare in epigrafe effettuate dallo scrivente presso gli uffici tecnici dei Comuni di Campli (TE) e Teramo, le unità immobiliari suddette risultano essere state edificate per effetto delle seguenti pratiche edilizie:

COMUNE DI CAMPLI (TE)

- **U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 11):**
- **U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 13):**
- **Porz. U.I.U. a destinaz. commer. - Comune Campli (fg. 8 part. 900 sub 29):**
 - Concessione edilizia principale n° 24, prot. n. 2660, del 26/04/1982 relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in località Floriano, rilasciata dal Sindaco del Comune di Campli (TE) alla richiedente società “Lorena edile ***** e C. Sas.”
 - Concessione edilizia principale n° 25, prot. n. 2661, del 26/04/1982 relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in località Floriano, rilasciata dal Sindaco del Comune di Campli (TE) alla richiedente società

“Lorena edile ***** e C. Sas.”

- Autorizzazione dell’Ufficio del Genio Civile di Teramo, a norma dell’art. 18 L. 64/1974 e D.M. 03/03/1075, rilasciata in data 26 ottobre 1982, prot. n° 7054, prat. n° 1217, relativa alla realizzazione di un fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Campli (TE), frazione Sant’Onofrio, rilasciata dal dirigente di detto ufficio alla richiedente ditta “Lorena Edile S.a.s.”.
- Concessione edilizia di variante in corso d’opera n° 16, prat. edil. n° 24/82, prot. n. 4782-7046/82, del 01/03/1983 relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in S. Onofrio, rilasciata dall’Assessore all’Urbanistica in vece del Sindaco del Comune di Campli (TE) alla richiedente società “Lorena edile ***** e C. Sas.”
- Concessione edilizia di variante in corso d’opera n° 17, prat. edil. n° 25/82, prot. n. 4781-7046/82, del 01/03/1983 relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in S. Onofrio, rilasciata dall’Assessore all’Urbanistica in vece del Sindaco del Comune di Campli (TE) alla richiedente società “Lorena edile ***** e C. Sas.”
- Autorizzazione dell’Ufficio del Genio Civile di Teramo, a norma dell’art. 18 L. 64/1974 e D.M. 19/06/1084, rilasciata in data 20 settembre 1985, prot. n° 6182, prat. n° 1447, relativa alla costruzione in variante di un fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Campli (TE), frazione Sant’Onofrio, lungo la S.P. per Floriano, rilasciata dal dirigente di detto ufficio alla richiedente ditta “Lorena Edile S.a.s.”.
- Concessione edilizia di variante in corso d’opera n° 51, prat. edil. n° 24225/82-16e, prot. n. 3730/85, del 05/07/1986 relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Sant’Onofrio, rilasciata dal Sindaco del Comune di Campli (TE) alla richiedente società “Lorena edile *****
***** e C. Sas.”
- Concessione edilizia di variante in corso d’opera n° 24/92, prat. edil. n° 3197, prot. n. 3197/91, del 16/05/1992 relativa alla costruzione di un

fabbricato di civile abitazione, rilasciata dal Sindaco del Comune di Campli (TE) alla richiedente società “Lorena edile ***** e C. Sas.”

- Autorizzazione di abitabilità o agibilità, pratica n° 8972/92 rilasciata in data 01/12/1994 dal Sindaco del Comune di Campli (TE), relativa alla realizzazione di un edificio di civile abitazione ubicato in Sant’Onofrio.

Presso i competenti uffici del Comune di Campli non risultano agli atti e/o non è stata rintracciata alcuna altra pratica inerente l’edificio suddetto.

COMUNE DI TERAMO

□ **U.I.U. destinaz. centro culturale – Com. Teramo (fg. 67 part.lla 137 sub 19):**

□ **U.I.U. destinaz. pluriuso-studio – Com. Teramo (fg. 67 part.lla 137 sub 20):**

- Licenza di costruzione principale n. 10126 del 25/05/1973 relativa alla costruzione di un edificio di civile abitazione in Teramo, via Cona, rilasciata dal Sindaco del Comune di Teramo al richiedente sig. *****.
- Volturazione della licenza edilizia precedente in data 2 agosto 1973, prot. n. 27855, dal sig ***** alla nuova ditta *****.
- Licenza di costruzione di variante n. 34885 del 03/02/1975 relativa alla realizzazione di un fabbricato di civile abitazione sito in via Cona, “..... *fermo restando tutti gli oneri di cessione gratuita e sistemazione di aree riportatesuella licenza principale*” rilasciata dal Sindaco del Comune di Teramo al richiedente sig. *****.
- Licenza di costruzione in variante del 20/12/1975 relativa alla variazione del seminterrato del fabbricato di civile abitazione sito in via Cona, rilasciata dal Sindaco del Comune di Teramo al richiedente sig. *****.
- Risulta infine agli atti, una richiesta di condono edilizio da parte del proprietario sig. ***** , accolta dall’Amministrazione comunale ma non perfezionata, non essendo stata materialmente rilasciata la concessione in sanatoria, pur risultando pagata l’oblazione richiesta di £ 1.216.000 (£ 502.000 + £ 714.000), riferita alle due unità immobiliari suddette e precisamente l’unità edilizia adibita a studio artistico (sub 20) sita

al primo piano sottostrada del fabbricato che in precedenza aveva una destinazione a garage e l'immobile sito al secondo piano sottostrada, originariamente destinato a garage, attualmente riconvertito e destinato ad attività ricreative (sub 19).

- **U.I.U. destinaz. ambul. veterin. – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 19):**
- **U.I.U. destinaz. appartamento – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 22):**
- **U.I.U. destinaz. autorim.-depos. – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 23):**
- **U.I.U. con destinaz. fondaco – Comune Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 24):**
- **Porzione indivisa di garage condominiale su immobile sito in Comune di Teramo distinto al C.U. fg. 64 part. 507 sub 18:**
 - Licenza di costruzione principale n. 13593 del 22/04/1972 relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in conformità alla convenzione stipulata in data 22/04/1972 con atto a rogito Notaio Angeloni, (inerente un piano planivolumetrico di area sita in via Tripoti a Teramo) rilasciata dal Sindaco del Comune di Teramo al richiedente sig. *****
*****.
 - Licenza di costruzione di variante in sanatoria n. 3486 del 25/07/1974 modifica della copertura dell'edificio sito in Teramo, via Tripoti, “.....a condizione che i volumi fuoriuscenti dal tetto siano limitati all'extra corsa ascensore ed al torrino del vano scala, inoltre venga eliminata la tamponatura del P.T. fino alla concorrenza del volume approvato con la convenzione del 22/04/1972.” rilasciata dal Sindaco del Comune di Teramo alla richiedente ditta *****.
 - Concessione edilizia in sanatoria in base alla Legge 47 del 28/03/1985, n° 2960 del 24/05/2007 relativa all'ampliamento di superficie accessoria al piano seminterrato di un fabbricato, riferita all'u.i.u. censita al C.U. del Comune di Teramo **fg. 64 part.lla 507 sub 22** e cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale con conseguente ampliamento di un locale commerciale esistente sito al piano terra, relativa all'u.i.u. censita al

C.U. del Comune di Teramo **fg. 64 part.lla 353 sub 20**, rilasciata dal dirigente del IV° Settore – Urbanistica e Pianificazione Territoriale del Comune di Teramo al richiedente sig. *****.

Agli atti del Comune di Teramo non sono state rintracciate altre pratiche edilizie (inclusi condoni edilizi e/o concessioni a sanatoria) relative ai fabbricati in oggetto.

d5) Situazione urbanistica

- Secondo il vigente **Piano Regolatore Generale** del Comune di Campli, l'area su cui insiste il complesso edilizio su cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima (**foglio 8 mappale 900**) ricade in “**Zona di Completamento B1**” (art. 12 e 12.1 delle N.T.A.) con un I.f. paria a 3,00 mc/mq.
- Secondo il vigente **Piano Regolatore Generale** del Comune di Teramo le particelle di terreno ubicate in via Cona ed individuate al **foglio 67 mappali 741, 742, 743** ricadono in parte in “**Zona Edificata Satura in Area Urbana**” – **Sottozona “B1.2”** con un If di 1,7 mc/mq. (art. VII.4 delle N.T.A.) ed in parte in “**Zona F1 – Attrezzature pubbliche di interesse urbano - territoriale**” – **“Sottozona F1.6” – Parchi naturali e parchi pubblici** (art. XI.3 delle N.T.A.). Inoltre, sempre in via Cona, l'area su cui insiste il fabbricato su cui sono dislocate le due unità immobiliari oggetto di stima (**foglio 67 mappale 137**), ricade in “**Zona B - Edificata Satura in Area Urbana**” – **Sottozona “B1.2”** con un I.f. di 1,7 mc/mq. (art. VII.4 delle N.T.A.). Per quanto riguarda gli immobili ubicati in via Tripoti, individuato al **foglio 64 mappale 507**, ricade in “**Zona B - urbanizzate a prevalente destinazione residenziale**” – **“Sottozona B1.2 - Edificate Sature in Area Urbana”** con un I.f. di 1,7 mc/mq. (art. VII.4 delle N.T.A.).

d6) Confini

- **U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 11):**
Tale unità immobiliare confina con terrapieno, spazi condominiali su più lati, salvo altri o variati.
- **U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 13):**

Tale unità immobiliare confina con spazi condominiali e, a mezzo distacco, con tratto urbano S.P. n° 17, salvo altri o variati.

□ **Porz. U.I.U. a destinaz. commer. - Comune Campli (fg. 8 part. 900 sub 29):**

Tale unità immobiliare confina con tratto urbano S.P. n° 17, con spazi condominiali, con terrapieno, salvo altri o variati.

□ **U.I.U. destinaz. centro culturale – Com. Teramo (fg. 67 part.lla 137 sub 19):**

Tale unità immobiliare confina a giro con proprietà Comune di Teramo, stessa ditta, corte condominiale esterna, salvo altri o variati.

□ **U.I.U. destinaz. pluriuso-studio – Com. Teramo (fg. 67 part.lla 137 sub 20):**

Tale unità immobiliare confina a mezzo distacco con proprietà Comune di Teramo, area condominiale, vano scala e disimpegno condominiale, salvo altri o variati.

□ **Particella di terreno urbano – Comune di Teramo (fg. 67 part.lla 741):**

Tale unità immobiliare confina con stessa proprietà su più lati, fosso della Cona, salvo altri o variati.

□ **Particella di terreno urbano – Comune di Teramo (fg. 67 part.lla 742):**

Tale unità immobiliare confina con stessa proprietà su più lati, fosso della Cona, salvo altri o variati.

□ **Particella di terreno urbano – Comune di Teramo (fg. 67 part.lla 743):**

Tale unità immobiliare confina con stessa proprietà, fosso della Cona, proprietà
*****, salvo altri o variati.

□ **U.I.U. destinaz. ambul. veterin. – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 19):**

Tale unità immobiliare confina con strada pubblica, a mezzo distacco con rampa condominiale, vano scala condominiale, salvo altri o variati.

□ **U.I.U. destinaz. appartamento – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 22):**

Tale unità immobiliare confina con proprietà *****
condominiale e, a mezzo distacco, con strada pubblica, salvo altri o variati.

□ **U.I.U. destinaz. autorim.-depos. – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 23):**

Tale unità immobiliare confina con rampa condominiale, a mezzo distacco con terrapieno, con proprietà *****
garage condominiale, salvo altri o variati.

□ **U.I.U. con destinaz. fondaco – Comune Teramo (fg. 64 part.IIa 507 sub 24):**

Tale unità immobiliare confina con vano scala condominiale, locale ascensore condominiale, garage e corridoio condominiale, salvo altri o variati.

E) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

□ **“LORENA EDILE S.a.S. – C.F. 00233310671**

e1) Iscrizioni contro:

*Occorre precisare che tra l'elenco degli immobili su cui risultano accese le ipoteche relative alla **partic. 507 del foglio 63 del Comune di Teramo**, è indicata l'unità edilizia individuata al **sub 16** che, successivamente, in seguito a un atto di divisione del 26/09/2008 n. 9353, sono state frazionate in **sub 22** (cat. A/2), **sub 23** (cat. C/6) e **sub 24** (cat. C/2).*

□ **U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 11):**

□ **U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 13):**

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 05 dicembre 1998 al n° **2509** di formalità per complessive £ 800.000.000 a garanzia di £ 400.000.000 [apertura credito da rimborsare in anni 2] a favore della Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.

□ **Porz. U.I.U. a destinaz. commer. - Comune Campli (fg. 8 part. 900 sub 29):**

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 15 febbraio 2006 al n° **602** di formalità per complessivi € 413.165,52 a garanzia di € 206.582,76[apertura credito] a favore della Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.

□ **U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 11):**

□ **U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 13):**

□ **Porz. U.I.U. a destinaz. commer. - Comune Campli (fg. 8 part. 900 sub 29):**

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 17 aprile 2007 al n° **1297** di formalità per complessivi € 410.000,00 a garanzia di € 205.000,00[mutuo da rimborsare in anni 15] a favore della Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.

- **Interessati tutti gli immobili oggetto di stima:**
 - **Ipoteca giudiziale** iscritta il 22 agosto 2008 al n° **2969** di formalità derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Teramo in data 13/08/2008 per € 328.937,86 a favore della Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.

- **Interessati tutti gli immobili oggetto di stima ad esclusione delle unità edilizie site in Campli (fg. 8 particella 900 sub 11, 13, 29) ed in Teramo (fg. 64 partic. 507 sub 18):**
 - **Ipoteca giudiziale** iscritta il 22 agosto 2008 al n° **2970** di formalità derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Teramo in data 13/08/2008 per € 24.197,16 a favore della Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.

- **Interessati tutti gli immobili oggetto di stima ad esclusione delle seguenti unità edilizie: Teramo fg. 64 partic. 507 sub 18:**
 - **Ipoteca giudiziale** iscritta il 05 settembre 2008 al n° **3061** di formalità derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Teramo in data 03/09/2008 per € 221.519,97 a favore della Banca di Teramo di Credito Cooperativo Soc. Coop. a r.l.

- **Interessati tutti gli immobili oggetto di stima ad esclusione delle unità edilizie site in Campli (fg. 8 particella 900 sub 11, 13, 29) ed in Teramo (fg. 64 partic. 507 sub 18):**
 - **Ipoteca giudiziale** iscritta il 17 settembre 2008 al n° **3177** di formalità derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Teramo in data 15/09/2008 per € 421.126,92 a favore della Unicredit Corporate Banking S.p.A.

- **Interessati tutti gli immobili oggetto di stima ad esclusione delle seguenti unità edilizie: fg. 64 partic. 507 sub 18; fg. 67 partic. 741.**
 - **Ipoteca giudiziale** iscritta il 23 settembre 2008 al n° **3261** di formalità derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Teramo in data 09/05/2008 per € 27.883,52 a favore della Costruzioni Metallide S.n.c. di *****

e figli, con sede in Tortoreto (TE) – c.f.: 00723410676.

- **U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 11):**
- **U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 13):**
- **Porz. U.I.U. a destinaz. commer. - Comune Campli (fg. 8 part. 900 sub 29):**
 - **Ipoteca giudiziale** iscritta il 15 gennaio 2009 al n° **70** di formalità derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Teramo in data 01/10/2008 per € 3.998,00 a favore della Kerofuel S.r.l. con sede in Cupra Marittima (AP) – c.f.: 00343570446.

e2) Trascrizioni contro:

- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 20 luglio 1984 al n° **5821** di formalità su immobili siti in Teramo (/TE) fraz. San Nicolò a Tordino, loc. Fiumicino.
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 02 maggio 1985 al n° **2781** di formalità su immobili siti in Teramo (/TE) fraz. San Nicolò a Tordino, loc. Fiumicino.
- **Atto di Compravendita a favore e contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 30 gennaio 1986 al n° **879** di formalità su immobili siti in Teramo (/TE) fraz. San Nicolò a Tordino, loc. Fiumicino.
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 04 maggio 1987 al n° **2889** di formalità di immobili siti in Teramo (/TE) fraz. San Nicolò a Tordino, loc. Fiumicino.
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 30 ottobre 1987 al n° **7064** di formalità di immobili siti in Teramo (TE) fraz. San Nicolò a Tordino, loc. Fiumicino.
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 30 ottobre 1987 al n° **7065** di formalità di immobili siti in Teramo (TE) fraz. San Nicolò a Tordino, loc. Fiumicino.
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 07 gennaio 1988 al n° **105** di formalità di immobili siti in

- Teramo (TE) fraz. San Nicolò a Tordino, loc. Fiumicino.
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 05 luglio 1988 al n° **4785** di formalità di immobili siti in Teramo fraz. San Nicolò a Tordino, loc. Fiumicino.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 08 gennaio 1993 al n° **146** di formalità su immobili siti in Campli (TE), strada prov.le, distinti al C.U. fg. 8 partic. 900 sub 21, 16, 18, 9.
 - **Atto di Regolamento di Condominio a favore e contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 08 gennaio 1993 al n° **147** di formalità su immobili siti in Campli (TE), distinti al C.U. fg. 8 part.lla 900.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 13 febbraio 1993 al n° **1713** di formalità di immobili siti in Campli (TE) strada prov.le, distinti al C.U. fg. 8 partic. 900 sub 15.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 13 marzo 1993 al n° **2686** di formalità di immobili siti in Campli (TE), strada prov.le, distinti al C.U. fg. 8 partic. 900 sub 22.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 17 maggio 1993 al n° **4276** di formalità di immobili siti in Teramo (TE), loc. Villa Pavone, distinti al C.U. fg. 65 part. 781, 768, 770.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 02 giugno 1993 al n° **4670** di formalità di immobili siti in Campli (TE), strada prov.le, distinti al C.U. fg. 8 partic. 900 sub 10.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 20 luglio 1993 al n° **5745** di formalità di immobili siti in Campli (TE), strada prov.le, distinti al C.U. fg. 8 partic. 900 sub 19.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 23 luglio 1993 al n° **5866** di formalità di immobili siti in Campli (TE), strada prov.le, distinti al C.U. fg. 8 partic. 900 sub 12.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di

- Teramo in data 16 agosto 1993 al n° **6453** di formalità di immobili siti in Camppli (TE), strada prov.le, distinti al C.U. fg. 8 partic. 900 sub 17.
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 26 luglio 1994 al n° **5099** di formalità di immobili siti in Camppli (TE), strada prov.le, distinti al C.U. fg. 8 partic. 900 sub 14.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 20 ottobre 1994 al n° **7061** di formalità di immobili siti in Teramo (TE), C.T., località Villa Pavone, fg. 65 part. 762, 1079, 1078, 766, 1005, 1010, 1012, 1013.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 04 gennaio 1995 al n° **134** di formalità di immobili siti in Teramo (TE), C.T., località Villa Pavone, fg. 65 part. 1108, 1113.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 11 gennaio 1995 al n° **305** di formalità di immobili siti in Camppli (TE), strada prov.le, distinti al C.U. fg. 8 partic. 900 sub 26.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 21 febbraio 1996 al n° **1652** di formalità di immobili siti in Camppli (TE), strada prov.le, distinti al C.U. fg. 8 partic. 900 sub 23.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 21 ottobre 1996 al n° **8266** di formalità di immobili siti in Camppli (TE), strada prov.le, distinti al C.U. fg. 8 partic. 900 sub 36 e 37.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 21 ottobre 1996 al n° **8267** di formalità di immobili siti in Camppli (TE), strada prov.le, distinti al C.U. fg. 8 partic. 900 sub 32 e 33.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 22 gennaio 1997 al n° **850** di formalità di immobili siti in Camppli (TE), strada prov.le, distinti al C.U. fg. 8 partic. 900 sub 28 e 30.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 20 giugno 1997 al n° **4553** di formalità di immobili siti in

- Campli (TE), strada prov.le, distinti al C.U. fg. 8 partic. 900 sub 34.
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 03 marzo 1998 al n° **1759** di formalità di immobili siti in Teramo C.T., loc. Villa Pavone, fg. 65 part. 1205, 1203, 1206, 1034, 1204, 886, 1030.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 30 novembre 1998 al n° **8685** di formalità di immobili siti in Teramo (TE), C.T., località Villa Pavone, fg. 65 part. 1114, 984, 1009, 885, 1032, 884, 1031, 1007, 1006, 983, 1111, 1008, 1113, 1189.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 30 settembre 2005 al n° **10061** di formalità di immobili siti in Campli (TE), strada prov.le, distinti al C.U. fg. 8 partic. 900 sub 24.
 - **Atto di Mutamento Denominazione o Ragione Sociale a favore e contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 15 febbraio 2006 al n° **1910** di formalità su immobili siti in Campli (TE);
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 23 febbraio 2006 al n° **2255** di formalità di immobili siti in Campli (TE), strada prov.le, distinti al C.U. fg. 8 partic. 900 sub 20 e 35.
 - **Atto di Mutamento di Denominazione o Ragione sociale** trascritto il 04 novembre 2008 al n° **9391** di formalità per atto Notaio G. B. Barcone del 05/08/2008, contro “Lorena Edile S.a.s. Costruire Insieme di ***** e ***** e C. con sede in Teramo, c.f. 00233310671 a favore Lorena Edile S.a.s. Costruire Insieme di ***** e C. con sede in Teramo, c.f. 00233310671 su immobili siti in Campli individuati al fg. 8 particella 900 sub 11, 13, 29, 20 (A/2), 35 (C/6).
 - **Sentenza dichiarativa di Fallimento** emessa dal Tribunale di Teramo in data 10/02/2009, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 17 marzo 2009 al n° **3306** di formalità, a favore della massa di creditori della Società “Lorena Edile S.a.s. Costruire Insieme di ***** e C.” con sede in Teramo (TE), c.f. 00233310671.

□ *******, nato a Teramo (TE) il 24/03/31, C.F. *******

- **Atto di Compravendita a favore e contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 03 marzo 1982 al n° **1860** di formalità di immobili siti in Martinsicuro (TE), via Marco Polo.
- **Atto di Compravendita a favore e contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 15 marzo 1982 al n° **2170** di formalità di immobili siti in Teramo, via Cona n. 103, distinti al C.U. fg. 67 part. 229 sub 10, 11 e 12; in via Cona n. 101, distinti al C.U. fg. 67 part. 137 sub 19 e 20 e al C.T. fg. 67 particelle 742 e 743.
- **Atto di Compravendita a favore e contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 15 marzo 1982 al n° **2171** di formalità di immobili siti in Teramo, via Tripoti, distinti al C.U. fg. 64 part. 353 sub 6, 11, 3, 4, 1, 5, 18 e al C.T. fg. 64 particella 582; in via Badia n. 30/bis, distinti al C.U. fg. 63 part. 713 sub 18, 23, 3, 2, 22 e al C.T. fg. 63 part. 342, 715, 716, 717, 299, 720, 721.
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 19 gennaio 1983 al n° **598** di formalità di immobili siti in Teramo, via Cona, distinti al C.T. fg. 67 part. 773 e 774.
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 27 gennaio 1983 al n° **837** di formalità di immobili siti in Teramo, via Cona, distinti al C.T. fg. 67 part. 773 e 774.
- **Atto di Compravendita a favore e contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 29 marzo 1983 al n° **2319** di formalità di immobili siti in Martinsicuro (TE), via Marco Polo, distinti al C.U. fg. 6 part. 1360 sub 1.
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 04 giugno 1983 al n° **3835** di formalità di immobili siti in Teramo, via Cona, distinti al C.T. fg. 67 part. 773 e 774.
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 29 giugno 1983 al n° **4316** di formalità di immobili siti in

- Teramo, via Cona, distinti al C.T. fg. 67 part. 773 e 774.
- **Atto di Compravendita a favore e contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 30 luglio 1984 al n° **6140** di formalità di immobili siti in Teramo, via Cona, distinti al C.T. fg. 67 part. 773 e 774.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 06 dicembre 1984 al n° **9128** di formalità di immobili siti in Teramo, via Cona, distinti al C.T. fg. 67 part. 773 e 774.
 - **Atto di Compravendita a favore e contro (costituzione di servitù di passaggio a favore del sig. *****)** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 23 settembre 1986 al n° **6497** di formalità relativamente ad una striscia di terreno a forma di elle sita in Teramo, via Badia, distinta al c.T. fg. 63 part. 717, **342**.
 - **Atto di Compravendita a favore e contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 08 ottobre 1986 al n° **6903** di formalità di immobili siti in Teramo, via Badia, distinti al C.U. fg. 63 part. 713 sub 1.
 - **Rettifica di Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 03 giugno 1987 al n° **3565** di formalità su immobili siti in Teramo, via Cona, distinti al C.U. fg. 67 part. 229 sub 21; riferimento: trascrizione n. 4924 del 1977.
 - **Rettifica di Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 19 ottobre 1987 al n° **6808** di formalità su immobili siti in Teramo via Romualdi, distinti al C.U. fg. 64 part. 327 sub 4 e 327 sub 2; riferimento: trascrizione n. 564 del 1973;
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 03 gennaio 1990 al n° **74** di formalità su immobili siti in Teramo, via Cona, distinti al C.U. fg. 67 part. 773 sub 4.
 - **Atto Giudiziario di Acquisizione Immobile contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 29 ottobre 1991 al n° **8356** di formalità su immobili siti in Teramo, via Cona n. 8, distinti al C.U. fg. 67 part. 773 sub 7.

- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 08 agosto 1992 al n° **6902** di formalità su immobili siti in Teramo, via Cona n. 103, distinti al C.U. fg. 67 part. 229 sub 22.
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 26 agosto 1992 al n° **7255** di formalità su immobili siti in Martinsicuro (TE), via Marco Polo, distinti al C.U. fg. 6 part. 1360 sub 14.
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 28 novembre 1992 al n° **10119** di formalità su immobili siti in Martinsicuro (TE), via Marco Polo, distinti al C.U. fg. 6 part. 1360 sub 15.
- **Atto di Donazione contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 04 luglio 1994 al n° **4526** di formalità su immobili siti in Teramo, via Tripoti, distinti al C.U. fg. 64 part. 507 sub 7.
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 27 aprile 1995 al n° **3393** di formalità su immobili siti in Teramo, via Croce, distinti al C.U. fg. 62 part. 482 sub 6.
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 25 marzo 1997 al n° **2422** di formalità su immobili siti in Teramo, via Tripoti, distinti al C.U. fg. 64 part. 353 sub 5, 6 e part. 582 sub 1.
- **Atto di Cessione diritti reali a titolo gratuito contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 01 ottobre 1997 al n° **7540** di formalità su immobili siti in Teramo, via Bafile, distinti al C.U. fg. 66 part. 354 sub 40.
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 30 novembre 1998 al n° **8680** di formalità su immobili siti in Teramo, distinti al C.T. fg. 65 particelle 474, 986, 987, 1035, 1036, 1027, 1028, 851, 852, 891, 892, 890, 1029.
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 14 giugno 2006 al n° **6501** di formalità su immobili siti in Teramo. Via Cona, distinti al C.U. fg. 67 part. 229 sub 24.
- **Atto di Domanda Giudiziale di Riscatto Immobili contro** trascritto presso la

Conservatoria RR.II. di Teramo in data 21 dicembre 2006 al n° 14205 di formalità su immobili siti in Teramo (TE).

□ *****

*****, nato a Teramo (TE) il 27/02/62, C.F. *****

e1) Iscrizioni a favore e contro:

- **Ipoteca volontaria a favore** iscritta il 12 ottobre 1988 al n° 1530 di formalità per complessivi £ 30.000.000 a garanzia di n° 06 cambiali di £ 5.000.000 cadauna a favore di ***** contro i sig.ri ***** , ***** , ***** , *****.
- **Ipoteca volontaria** iscritta il 28 maggio 2004 al n° 1644 di formalità per complessivi € 1.400.000,00 a garanzia di € 700.000,00 [mutuo da rimborsare in anni 12] a favore della Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 22 agosto 2008 al n° 2969 di formalità di € 420.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Teramo in data 13/08/2008 per € 328.937,86 a favore della Tercas -Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 22 agosto 2008 al n° 2970 di formalità di € 36.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Teramo in data 13/08/2008 per € 24.197,16 a favore della Tercas -Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 05 settembre 2008 al n° 3061 di formalità derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Teramo in data 03/09/2008 per € 221.519,97 a favore della Banca di Teramo di Credito Cooperativo Soc. Coop. a responsabilità limitata.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 17 settembre 2008 al n° 3177 di formalità derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Teramo in data 15/09/2008 per € 421.126,92 a favore della Unicredit Corporate Banking S.p.A.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 23 settembre 2008 al n° 3261 di formalità derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Teramo in data 09/05/2008 per €

27.883,52 a favore della Costruzioni Metalliche S.n.c. di ***** e figli,
con sede in Tortoreto (TE) – c.f.: 00723410676.

e2) Trascrizioni a favore e contro:

- **Atto di Compravendita a favore e contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 03 marzo 1982 al n° **1860** di formalità di immobili siti in Martinsicuro (TE), via Marco Polo.
- **Atto di Compravendita a favore e contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 15 marzo 1982 al n° **2170** di formalità di immobili siti in Teramo, via Cona n. 103, distinti al C.U. fg. 67 part. 229 sub 10, 11 e 12; in via Cona n. 101, distinti al C.U. fg. 67 part. 137 sub 19 e 20 e al C.T. fg. 67 particelle 742 e 743.
- **Atto di Compravendita a favore e contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 29 marzo 1983 al n° **2319** di formalità di immobili siti in Martinsicuro (TE), via Marco Polo, distinti al C.U. fg. 6 part. 1360 sub 1.
- **Atto di Donazione a favore** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 05 aprile 1983 al n° **2470** di formalità a rogito Notaio Poerio di immobili siti in Teramo (TE), località Villa Pavone, distinti al C.T. fg. 65 part. lle 75, 79, 85, 86, 103, 107, 430 e 431 oltre ad alcune particelle frazionate (468, 469, 470, 479 e 480) per complessivi 58.110 mq.
- **Atto Amministrativo contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 14 agosto 1986 al n° **5658** di formalità a favore dell'Azienda Nazionale Autonoma delle Strade (A.N.A.S.) per occupazione definitiva determinata da esproprio per lavori di ammodernamento su strada SS 80 inerenti immobili distinti al C.T. fg. 65 part. lle 565, 440, 441, 564, 563 e 439 per un'estensione complessiva di mq. 9452.
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 08 agosto 1992 al n° **6902** di formalità su immobili siti in Teramo, via Cona n. 103, distinti al C.U. fg. 67 part. 229 sub 22.
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di

- Teramo in data 26 agosto 1992 al n° **7255** di formalità su immobili siti in Martinsicuro (TE), via Marco Polo, distinti al C.U. fg. 6 part. 1360 sub 14.
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 28 novembre 1992 al n° **10119** di formalità su immobili siti in Martinsicuro (TE), via Marco Polo, distinti al C.U. fg. 6 part. 1360 sub 15.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 06 aprile 1995 al n° **2878** di formalità su immobile sito in Martinsicuro (TE), via Marco Polo, distinto al C.U. fg. 6 part.lla 1360 sub 30.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 21 aprile 1995 al n° **3204** di formalità su immobile sito in Martinsicuro (TE), via Marco Polo, distinto al C.U. fg. 6 part.lla 1360 sub 26.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 21 aprile 1995 al n° **3205** di formalità su immobile sito in Martinsicuro (TE), via Marco Polo, distinto al C.U. fg. 6 part.lla 1360 sub 27.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 21 aprile 1995 al n° **3206** di formalità su immobili siti in Martinsicuro (TE), via Marco Polo, distinti al C.U. fg. 6 part. 1360 sub 32 e 33.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 26 maggio 1995 al n° **4171** di formalità su immobile sito in Martinsicuro (TE), via Marco Polo, distinto al C.U. fg. 6 part.lla 1360 sub 29.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 26 maggio 1995 al n° **4172** di formalità su immobile sito in Martinsicuro (TE), via Marco Polo, distinto al C.U. fg. 6 part.lla 1360 sub 28.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 20 giugno 1995 al n° **4766** di formalità su immobile sito in Martinsicuro (TE), via Marco Polo, distinto al C.U. fg. 6 part.lla 1360 sub 31.
 - **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 27 febbraio 1996 al n° **1875** di formalità su immobile sito in Martinsicuro (TE), via Marco Polo, distinto al C.U. fg. 6 part.lla 1360 sub 34.

- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 30 novembre 1998 al n° **8681** di formalità su immobili siti in Comune di Teramo (TE), distinti al C.T. del predetto Comune al foglio 65 particelle 843,844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 1167, 1166, 899, a favore del Comune di Teramo.
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 09 aprile 2005 al n° **3130** di formalità su immobili siti nel Comune di Roseto degli Abruzzi (TE), frazione Cologna Spiaggia, distinti al C.U. del predetto Comune fg. 7 part.lla 518 sub 9, sub 35 e sub 22.
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 14 giugno 2006 al n° **6501** di formalità su immobili siti in Teramo, Via Cona, distinti al C.U. fg. 67 part. 229 sub 24.
- **Atto di Domanda Giudiziale di Riscatto Immobili contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 21 dicembre 2006 al n° **14205** di formalità su immobili siti in Teramo (TE).
- **Atto di Compravendita contro** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 13 agosto 2008 al n° **8732** di formalità su immobili siti in Teramo, località Villa Pavone, distinti al C.T. del predetto Comune al fg. 65 particelle 75, 85, 86, 103, 107, 430, 438, 1160, 1165, a favore della Società "Il Leone Immobiliare S.r.l." con sede in Teramo, via Del Castello n° 16, cod. fisc. 01703490670 con Amministratore Unico il sig. *****, nato a *****, cod. fisc. *****.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Teramo in data 16 marzo 2009 al n° **3253** di formalità a favore della MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. con sede a Firenze (FI) e cod. fisc. 00816350482 contro ***** e *****, relativo agli immobili siti in Comune di Teramo, distinti al C.U. del predetto Comune al foglio 65 particelle 1161 sub 2 graffata alle part.lla 1162 sub 2, 1173 sub 1, sub 2 e sub 3; 1159 sub 1 e sub 2, graffata alle part.lla 1161 sub 1, 1162 sub 1, 1163, 1169,

1172 sub 1 e sub 2; 1162 sub 3, 1164, 1173 sub 4 e sub 5; fg. 65 part.lla 79.

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento** emessa dal Tribunale di Teramo in data 04/11/2009, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 05 febbraio 2010 al n° **1175** di formalità, a favore della massa di creditori di “**
***** **” nato a Teramo il 27/02/1962, c.f. *****.

F) DESCRIZIONE DEI BENI:

f1) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi:

- **U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 11):**
- **U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 13):**
- **Porz. U.I.U. a destinaz. commer. - Comune Campli (fg. 8 part. 900 sub 29):**

I beni suddetti sono localizzati in via Mirabili lungo la strada provinciale n. 17 nel centro abitato di Sant’Onofrio.

L’intero complesso edilizio, composto da due distinti corpi di fabbrica attigui, si sviluppa in quattro piani fuori terra, in struttura intelaiata in cemento armato, tamponatura esterna in cortina di laterizio a vista, copertura a falde inclinate e tegole in laterizio.

L’unità edilizia distinta con il subalterno 11, risulta posizionata sul fronte arretrato; situata al piano terra-rialzato rispetto alla strada provinciale, vi si accede percorrendo una strada condominiale situata, a lato del fabbricato, in forte declivio; l’accesso principale avviene su area antistante lastricata; l’interno si presenta come un ampio spazio rettangolare scandito da una fila di pilastri centrali; sul lato sud sono posizionate alcune aperture ad anta vetrata che fungono anche da accessi secondari da un passaggio esterno condominiale; il lato corto esposto ad ovest presenta una fila di finestre a nastro protette da grate metalliche mentre il lato nord confina con un terrapieno ed è quindi privo di aperture. Sul lato est, oltre all’ingresso, sono ubicati alcuni locali di servizio quali due piccoli bagni ed un antibagno che funge anche da locale caldaia.

Gli infissi esterni sono prevalentemente metallici con vetrocamera del tipo

antisfondamento; gli infissi interni dei locali accessori sono invece in legno tamburato con finitura in impiallacciato.

La pavimentazione interna risulta realizzata in elementi in marmo ad eccezione dei locali di servizio dove il pavimento, simile ai passaggi condominiali esterni, è formato da piccole piastrelle di clinker; il soffitto e le pareti sono rifinite prevalentemente con intonaco civile tinteggiato a tinta lavabile e/o a tempera; l'altezza netta interna da pavimento a soffitto è di circa 3,50 mt. Il locale wc è dotato di sanitari in ceramica di tipo ordinario in pessimo stato manutentivo; l'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori, di punti luce e di prese di corrente a parete con quadro elettrico che presenta il salvavita; da un semplice esame a vista l'intero impianto sembra **non** conforme alla normativa vigente. L'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo, presenta una vecchia caldaia con corpi scaldanti in alluminio.

In definitiva gli impianti risultano non funzionanti da tempo; l'immobile è attualmente non utilizzato; presenta evidenti carenze manutentive con macchie di umidità, lesioni su alcune tramezzature e necessita di un intervento di manutenzione ordinaria e di adeguamento della parte impiantistica alla normativa vigente.

All'unità edilizia distinta con il subalterno 13, si accede mediante passaggio condominiale esterno; sita al piano terra-rialzato rispetto alla strada provinciale, ubicato nel secondo corpo di fabbrica del complesso edilizio, risulta composto da una piccola zona d'ingresso, un corridoio di disimpegno, locale caldaia, tre distinti locali e due servizi igienici oltre ad un balcone a livello che circonda per circa tre lati l'intera unità edilizia.

Le pareti interne, tranne quelle dei locali wc, sono realizzate in cartongesso; la pavimentazione è del tipo in marmo chiaro ad eccezione dei due bagni, dove è realizzata in elementi di ceramica come il rivestimento interno delle pareti per un'altezza di circa mt. 1,60.

I locali sono adeguatamente tinteggiati e rifiniti; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera mentre quelli interni risultano in legno impiallacciato; mancano, su

ogni porta interna, le fasce in legno copri telaio. Le stanze, di buona metratura con ampie vetrate, hanno un'altezza netta di circa 3,50 mt.; i due servizi igienici presentano un adeguato numero di sanitari di tipo ordinario (lavello, bidet e wc) ma in mediocre condizione: il locale, attualmente non utilizzato, si presenta in stato di semi abbandono; nonostante tutto, si è mantenuto in condizioni sufficienti e necessita di semplici interventi manutentivi. L'impianto elettrico, pur presentando un adeguato numero di prese e punti luce, con interruttore salvavita presente nel quadro generale, da un semplice esame a vista sembra non rispondente alla Legge 46/90 e s.m.i. e necessita quindi di interventi di adeguamento alla normativa vigente.

Inoltre, risultano presenti l'impianto telefonico e l'impianto idro-termo-sanitario con caldaia murale ubicata all'interno in apposito locale e corpi scaldanti in alluminio; infine, in alcune stanze sono dislocati alcuni convettori per il condizionamento d'aria con impianto di ventilazione posto all'esterno, sul balcone, che da un semplice esame visivo, sembrerebbe non più funzionante.

L'unità edilizia distinta con il subalterno 29, disposta al piano terra del complesso edilizio, risulta destinata ad attività commerciale di tipo bar e presenta un'area antistante, confinante con via Mirabilii (strada provinciale n° 17), comune con l'attiguo subalterno 28, a cui, tra l'altro, risulta comunicante anche all'interno.

In buone condizioni d'uso, si compone di un ampio salone principale, di forma rettangolare, con il bancone posto sul lato sinistro per buona metà della sua lunghezza e tavolini sul lato destro; sulla parete di fondo si apre una porta, in legno impiallacciato, per accedere ad un locale ripostiglio retrostante areato e un piccolo locale wc.

Parte dell'area esterna è adibita a ristoro con tavolini e sedie; la vetrata d'ingresso illumina l'interno unitamente a una serie di finestre a nastro, protette da grata esterna metallica, site lungo la parete est del locale.

La sala principale risulta controsoffittata con pannelli in cartongesso su grigliato metallico; le pareti sono tinteggiate con spatolato colorato e il pavimento è in lastre di marmo chiaro nel salone principale mentre i locali wc e ripostiglio sono

pavimentati in piastrelle di monocottura. Lungo la parete est, in prossimità delle aperture a nastro sono disposti due termo convettori del tipo split, con motori esterni, perfettamente funzionanti, svolgendo la funzione di riscaldamento nei mesi invernali e di refrigerazione (aria condizionata) nei mesi caldi.

Infine, l'impianto elettrico presenta un adeguato numero di prese e punti luce; da un semplice esame a vista del tipo delle prese a parete e del quadro generale, con presenza dell'interruttore salvavita, ubicato nel locale attiguo adibito a pizzeria (gestito dallo stesso locatario), lo rende rispondente alla normativa vigente.

□ **U.I.U. destinaz. centro culturale – Com. Teramo (fg. 67 part.IIa 137 sub 19):**

Il bene oggetto di stima è localizzato al secondo piano sottostrada di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Cona in Teramo capoluogo ed è individuato al numero civico 101. In generale, l'intero fabbricato si presenta con una buona finitura esterna (tamponatura in laterizio intonacato), apparentemente in normale stato di manutenzione.

All'unità immobiliare individuata catastalmente come sub 19 si accede direttamente dalla via principale, percorrendo una rampa gradonata in cemento che, costeggiando su un lato la scarpata e sull'altro l'edificio, permette di raggiungerne l'ingresso.

Essa si compone di un vano di ingresso, corridoio di disimpegno, locale ricezione, bagno, sala per le rappresentazioni con palco fronteggiante alcune sedute ed infine alcuni locali accessori quali camerini, spogliatoio e magazzino.

L'unità edilizia, adibita a centro culturale e ad attività teatrali, presenta una buona metratura degli ambienti principali con un'altezza netta variabile in quanto il solaio di copertura risulta inclinato verso la parete controterra occidentale, prospiciente il palco; inoltre, addossate a tale muro, sono state realizzate tre file di pedane in legno rivestite per creare l'effetto "a imbuto" con il piano di calpestio degradante verso il proscenio.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera mentre quegli interni sono in legno tamburato verniciato; le pareti risultano tinteggiate a tinta chiara ad eccezione della zona adibita alle rappresentazioni dove è stata utilizzata una verniciatura molto

scura; la pavimentazione è prevalentemente in elementi di clinker; nella zona ingresso-corridoio e nella sala adibita alle rappresentazioni, è stato incollato, sopra quello esistente, un nuovo pavimento in materiale plastico e pvc composto da elementi quadrati posati a correre allo scopo di isolare tale piano dall'umidità di risalita presente in diverse parti dell'immobile. L'unico bagno presente risulta accessoriato con sanitari di ordinaria fattura (lavabo e vaso wc) con pavimento e rivestimento rispettivamente in piastrelle di clinker e ceramica.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori, di punti luce e di prese di corrente. Il tipo di prese ed interruttori (forse anche i cavi sotto traccia), da un semplice esame a vista, rende l'impianto conforme alle norme vigenti.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia e bruciatore ubicati nel locale wc mentre i corpi scaldanti sono, prevalentemente, in elementi di ghisa. Esiste e risulta funzionante l'impianto telefonico.

All'interno dell'immobile sono stati effettuati, nel corso degli anni, alcuni interventi manutentivi e migliorativi adattando gli spazi alle specifiche esigenze della ditta locataria; sono quindi stati riscontrate difformità interne tra la piantina catastale e lo stato dei luoghi; inoltre, per tale unità edilizia risulta, agli atti, una richiesta di condono edilizio, accolta dall'Amministrazione comunale ma non perfezionata, non essendo stata materialmente rilasciata la concessione in sanatoria, in quanto, originariamente, essa aveva una destinazione a garage mentre attualmente è utilizzata per attività ricreative (vedasi precedente paragrafo d4).

□ **U.I.U. destinaz. pluriuso-studio – Com. Teramo (fg. 67 part.IIa 137 sub 20):**

Il bene oggetto di stima è localizzato al primo piano sottostrada di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Cona in Teramo capoluogo individuato al numero civico 101; individuato come subalterno 20, si accede ad esso mediante vano scala comune.

L'interno risulta composto da un ampio spazio rettangolare utilizzato a studio artistico scandito da pilastri in cemento armato; a lato della porta di ingresso sono stati ricavati due piccoli vani adibiti rispettivamente a locale wc, e ripostiglio.

L'unità edilizia versa in condizioni d'uso e manutentive mediocri con macchie di umidità e screpolature nell'intonaco presenti in diverse parti; inoltre, la porzione di solaio di copertura e l'intero angolo sud-ovest ha problemi di infiltrazione d'acqua proveniente dal solaio di copertura superiore con lesioni dovute a probabili lievi cedimenti in fondazione che occorre monitorare.

L'immobile presenta una buona metratura dell'ambiente principale con un'altezza netta da pavimento a soffitto pari a circa mt. 2,90; gli infissi esterni sono in metallo ad apertura basculante con grate protettive esterne e vetro singolo, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato; la pavimentazione è composta in piastrelle di clinker; nell'unico bagno, i sanitari (lavandino e vaso wc) sono di ordinaria fattura con un rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica che, alla base, risultano staccati in alcuni punti per problemi di umidità di risalita dal solaio controterra.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori, di punti luce e di prese di corrente. Il tipo di prese ed interruttori (forse anche i cavi sotto traccia), da un semplice esame a vista, rende l'impianto **non** conforme alle norme vigenti.

L'impianto di riscaldamento è presente ma la caldaia è stata in seguito rimossa per cui allo stato attuale l'ambiente interno non è riscaldato.

Sono state riscontrate evidenti difformità tra la piantina catastale reperita agli atti e quanto riscontrato in fase di sopralluogo anche e soprattutto per la presenza del terrazzo (lastrico solare) adiacente che è stato computato come accessorio al locale principale pur essendo evidente che dall'unità edilizia suddetta non esiste alcun collegamento diretto o passaggio verso tale spazio esterno (le finestre sono tutte di tipo a nastro); tale collegamento avviene, invece, su spazio condominiale adiacente all'ingresso dei garage tramite un accesso protetto da porta rei antipanico.

Infine, per tale unità edilizia (sub 20) risulta, agli atti, una richiesta di condono edilizio, accolta dall'Amministrazione comunale ma non perfezionata, non essendo stata materialmente rilasciata la concessione in sanatoria, in quanto, originariamente, essa aveva una destinazione a garage mentre attualmente è adibita a studio artistico.

□ **Particella di terreno urbano – Comune di Teramo (fg. 67 part.lla 741):**

□ **Particella di terreno urbano – Comune di Teramo (fg. 67 part.lla 742):**

□ **Particella di terreno urbano – Comune di Teramo (fg. 67 part.lla 743):**

Tali particelle oggetto di stima risultano situate in zona urbana a confine con l'immobile sito in via Cona 101 in Teramo capoluogo.

L'intera area risulta difficilmente raggiungibile per il forte dislivello presente e confina, lungo il lato sud con un fosso su cui scorre il fiume Tordino.

Avendo tali particelle una pessima accessibilità e fruibilità, esse sono di fatto non raggiungibili sia per l'andamento morfologico del terreno e sia per la fitta vegetazione spontanea che di fatto ne impedisce il passaggio.

Complessivamente l'intero lotto, comprensivo delle tre particelle di terreno, misura circa 1.355,00 mq. e solo la parte prospiciente l'edificio (partic. 743) è in piccola parte sistemato a giardino in quanto in leggero declivio e quindi facilmente accessibile; tutto il resto risulta in forte pendenza e di non facile raggiungibilità.

La destinazione d'uso delle tre particelle secondo lo strumento urbanistico vigente è per buona parte a parchi naturali e pubblici [F16] senza alcuna possibilità di nuova edificazione e per la restante parte in zona edificata saturo in area urbana [B12] lungo la parte più accessibile e limitrofa alla fascia urbana edificata.

□ **U.I.U. destinaz. ambul. veterin. – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 19):**

Il bene oggetto di stima è localizzato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza sito in via Tripoti in Teramo capoluogo ed è individuato al numero civico 15. In generale, l'intero fabbricato si presenta con una buona finitura esterna (tamponatura in cortina di laterizio a vista), apparentemente in normale stato di manutenzione.

All'unità immobiliare individuata catastalmente come sub 19 si accede direttamente dalla via principale e si compone di un piccolo ingresso - sala di attesa, un locale principale contenente alcuni piccoli vani adibiti a deposito, wc e stanza con attrezzatura per radiografie; lungo la parete nord, mediante una piccola scala interna realizzata in muratura, si accede ad una seconda stanza, adibita a locale diagnostico

da cui, sulla sinistra, si accede ad un ulteriore locale contenente un accesso diretto dal vano scala condominiale, utilizzato come stanza pluriuso con annesso un altro wc. L'unità edilizia, adibita a ambulatorio veterinario, presenta una discreta metratura degli ambienti principali con un'altezza netta variabile da mt. 3,85 nella stanza principale a mt. 2,90 nelle altre due.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato (vetrina di ingresso), in profilato metallico (nella prima stanza) ed in legno con vetro singolo nelle altre stanze; gli infissi interni sono in legno impiallacciato verniciato; le pareti risultano intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è prevalentemente in marmo; i due locali wc risultano accessoriati con sanitari di ordinaria fattura e presentano un pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori, di punti luce e di prese di corrente. Il tipo di prese ed interruttori (forse anche i cavi sotto traccia), da un semplice esame a vista, rende l'impianto conforme alle norme vigenti.

L'impianto di riscaldamento è presente con corpi scaldanti in ghisa ma la caldaia è stata rimossa per cui allo stato attuale l'unità edilizia non è riscaldata.

All'interno dell'immobile sono stati effettuati, nel corso degli anni, alcuni interventi manutentivi e migliorativi adattando gli spazi alle specifiche esigenze dell'attività esercitata dalla ditta locataria; sono quindi stati riscontrate difformità interne tra la piantina catastale e lo stato dei luoghi.

□ **U.I.U. destinaz. appartamento – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 22):**

Il bene oggetto della stima è localizzato ai piani, quarto, quinto (sottotetto) e primo sottostrada di un fabbricato di maggiore consistenza sito in via Tripoti a Teramo capoluogo al civico 9. In generale, l'intero fabbricato si presenta con una buona finitura esterna (cortina in laterizio a vista), apparentemente in normale stato di manutenzione. All'abitazione si accede percorrendo un'area esterna di pertinenza che permette l'accesso al vano scala condominiale posto sul fronte laterale ovest.

Essa si compone di ingresso, corridoio con ripostiglio, soggiorno, sala da pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere e due bagni oltre a due balconi a livello che

circondano su tre lati l'immobile.

Il piano mansardato, a cui si accede attraverso il vano scala e corridoio comune, è invece composto da un piccolo ingresso disimpegno, un piccolo locale wc ed un locale di sgombero di forma rettangolare con solaio inclinato oltre ad un ulteriore vano destinato a ripostiglio.

Al primo piano sottostrada sono ubicati alcuni locali di sgombero realizzati tra il muro controterra ed il vano garage che risultano condonati come da documentazione precisata al paragrafo d4, pag. 37, della presente relazione.

L'appartamento si presenta con una buona metratura degli ambienti principali ed un'altezza netta da pavimento a soffitto pari a circa mt. 2,97; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, il sistema di oscuramento è del tipo ad avvolgibile con listelli in pvc; gli infissi interni sono anch'essi in legno tamburato mentre la pavimentazione è composta prevalentemente in travertino con alcune parti in ceramica. I locali sono intonacati e rifiniti con carta da parati; i due bagni risultano accessoriati con sanitari di ordinaria fattura (lavabi, bidet, vasi, piatto doccia e vasca) con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica coordinati.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori, di punti luce e di prese di corrente. Il tipo di prese ed interruttori (forse anche i cavi sotto traccia), da un semplice esame a vista, rende l'impianto **non** conforme alle norme vigenti.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia e bruciatore ubicati in cucina mentre i corpi scaldanti sono in elementi di ghisa. Esistono gli impianti televisivo e telefonico.

Il piano sottotetto, in condizioni d'uso e manutentive mediocri, si compone di un locale principale adibito a sgombero con un'altezza massima di circa mt. 2,06 ed una minima di circa mt. 1,02. La zona d'ingresso, di altezza pari a mt. 3,24, permette l'accesso sia al locale suddetto e sia ad un piccolo bagno con all'interno due soli apparecchi sanitari (lavabo e vaso wc). L'ambiente principale è stato tramezzato nella parte più bassa e presenta un piccolo camino realizzato in mattoni di laterizio a vista; il pavimento è in monocottura, gli infissi esterni ed interni in legno mentre

sono presenti anche alcuni caloriferi in ghisa alimentati dalla caldaia ubicata nell'appartamento sottostante.

I locali siti al primo piano sottostrada, oggetto di condono edilizio, sono ubicati lungo il lato ovest a confine tra il muro controterra ed il vano garage. L'accesso avviene sia attraverso il suddetto garage (con diritto di passaggio) e sia mediante il corridoio condominiale di disimpegno ai fondaci. I suddetti ambienti risultano allo stato grezzo, con semplice battuto di cemento come pavimento ma sono intonacati ad eccezione dei muri controterra in c.a.; utilizzati come deposito di materiale edile e rimessa automezzi, sono completamente privi di finestre e/o lucernai ed hanno un'altezza netta variabile tra i mt. 3,06 del primo locale ai mt. 3,14 del secondo (collegato dal precedente mediante alcuni gradini in cemento) fino ai circa 3,09 mt. del terzo (che risulta direttamente collegato al corridoio condominiale).

Sono state rilevate incongruenze nell'elaborato grafico di rilievo della piantina catastale del subalterno 22 in quanto nella suddetta planimetria risulta inserita anche una ulteriore porzione del primo piano sottostrada, adibita a fondaco, che risulta essere accatastata autonomamente come subalterno 24.

□ **U.I.U. destinaz. autorim.-depos. – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 23):**

Trattasi di autorimessa ad uso esclusivo sita in via Tripoti con accesso da detta via mediante rampa ad uso comune. Tale immobile, di forma rettangolare, attualmente utilizzato a deposito, si presenta intonacato e tinteggiato con pavimento in elementi di clinker. Protetto da una saracinesca basculante a comando elettrico, sulla parete retrostante ha una piccola finestra a nastro con infisso metallico.

□ **U.I.U. con destinaz. fondaco – Comune Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 24):**

Tale unità risulta ubicata al primo piano sottostrada del medesimo fabbricato Delle unità edilizie precedenti; l'accesso avviene mediante dal vano scala e corridoio condominiale; fondaco ricavato nel sottoscala, presenta un pavimento in battuto di cemento, le pareti intonacate e tinteggiate e solaio inclinato in c.a. a vista.

□ **Porzione indivisa di garage condominiale su immobile sito in Comune di Teramo distinto al C.U. fg. 64 part. 507 sub 18:**

Trattasi di quota indivisa riferita all'intero garage condominiale sito al primo piano sottostrada del fabbricato sito in via Tripoti a Teramo.

Ad esso si accede mediante rampa condominiale dalla suddetta via e si compone di 7 posti auto ripartiti per l'intero piano. L'accesso dalla rampa è protetto da porta basculante metallica comandata elettricamente; l'autorimessa, di forma rettangolare, presenta un'altezza netta da pavimento e soffitto di circa mt. 3,07; le pareti risultano intonacate e tinteggiate mentre il piano di calpestio è realizzato in battuto di cemento. In base al regolamento di condominio, art. 3, i posti auto siti all'interno del garage condominiale ubicato al piano scantinato, appartengono agli appartamenti disposti dal piano rialzato al piano terzo compreso (in totale 7 unità); per cui, l'unità immobiliare situata al quarto e quinto piano del fabbricato in oggetto (sub 22) non possiede alcun posto auto all'interno del garage condominiale.

Da ciò si può dedurre che la quota indivisa oggetto di stima sia riferita al semplice diritto di passaggio (servitù) che il sig. Di Pietro Nantino si è riservato per se ed i suoi eredi allo scopo di accedere alle adiacenti unità immobiliari di proprietà esclusiva (locali di sgombero individuati come annessi all'appartamento).

Ad ogni buon conto, è bene ricordare che qualsiasi difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e le carte progettuali e/o catastali di riferimento, potrà essere sanata, dagli eventuali aggiudicatari, sempre se rientrante nella fattibilità dettata dai parametri di PRG vigente, in base alla Legge n. 47/1985 e s.m.i., entro e non oltre 120 giorni dalla data del Decreto di Trasferimento.

G) MISURAZIONE:

Si è effettuato il rilievo planimetrico delle unità immobiliari oggetto di stima con restituzione grafica in scala 1:100 e 1:200 come da disegni in allegato.

Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali, dei muri interni e della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà, nonché di 1/2 di portici e porticati, di 1/3 dei balconi, terrazzi e/o aree

esterne di uso esclusivo, di 1/4 della superficie di fondaci, piani interrati, locali sottotetto e dei locali adibiti a magazzino e di 1/10 dell'area di pertinenza esterna.

Il calcolo delle superfici è il seguente:

□ **U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 11):**

superficie calpestabile (S.U.) circa mq. 233,20

superficie commerciale circa mq. 255,96

Porzione di area esterna ad uso esclusivo:

superficie totale circa mq. 31,32

superficie commerciale (1/3) circa mq. 10,44

Totale superficie commerciale circa mq. 266,40

□ **U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 13):**

superficie calpestabile (S.U.) circa mq. 122,95

superficie commerciale circa mq. 141,60

Balcone:

superficie totale circa mq. 62,16

superficie commerciale (1/3) circa mq. 20,72

Totale superficie commerciale circa mq. 162,32

□ **Porz. U.I.U. a destinaz. commer. - Comune Campli (fg. 8 part. 900 sub 29):**

superficie calpestabile (S.U.) circa mq. 79,84

superficie commerciale circa mq. 90,48

Porzione di area esterna ad uso esclusivo:

superficie totale circa mq. 67,86

superficie commerciale (1/2) circa mq. 33,93

Totale superficie commerciale circa mq. 124,41

□ **U.I.U. destinaz. centro culturale – Com. Teramo (fg. 67 part.lla 137 sub 19):**

superficie calpestabile (S.U.) circa mq. 185,70

superficie commerciale circa mq. 218,30

□ **U.I.U. destinaz. Studio artistico – Com. Teramo (fg. 67 part.lla 137 sub 20):**

superficie calpestabile (S.U.) circa mq. 119,38

superficie commerciale circa mq. 125,00

Terrazzo annesso:

superficie totale circa mq. 208,60

superficie commerciale (1/3) circa mq. 69,50

Totale superficie commerciale circa mq. 194,50

□ **U.I.U. destinaz. ambul. veterin. – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 19):**

superficie calpestabile (S.U.) circa mq. 60,10

superficie commerciale circa mq. 70,65

□ **U.I.U. destinaz. appartamento – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 22):**

Piano quarto (abitazione):

superficie calpestabile (S.U.) circa mq. 151,70

superficie commerciale circa mq. 179,46

Balconi:

superficie circa mq. 70,62

superficie commerciale (1/3) circa mq. 23,54

Totale superficie commerciale circa mq. 203,00

Piano quinto (sottotetto):

superficie commerciale circa mq. 79,70

superficie commerciale (abitabile) circa mq. 33,60

Locali di sgombero ubicati al primo piano sottostrada:

superficie calpestabile (S.U.) circa mq. 128,20

superficie commerciale circa mq. 133,65

□ **U.I.U. destinaz. autorim.-depos. – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 23):**

superficie calpestabile (S.U.) circa mq. 42,70

superficie commerciale circa mq. 50,90

□ **U.I.U. con destinaz. fondaco – Comune Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 24):**

superficie calpestabile (S.U.) circa mq. 6,60

superficie commerciale circa mq. 8,00

□ **Particella di terreno urbano – Comune di Teramo (fg. 67 part.lla 741):**

Totale superficie catastale circa mq. 500,00

□ **Particella di terreno urbano – Comune di Teramo (fg. 67 part.lla 742):**

Totale superficie catastale circa mq. 560,00

□ **Particella di terreno urbano – Comune di Teramo (fg. 67 part.lla 743):**

Totale superficie catastale circa mq. 295,00

H) METODO DI STIMA ADOTTATO:

Per la determinazione del valore commerciale dei beni si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello dei beni in esame tenendo presente, per i fabbricati, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale del bene; per i terreni, la destinazione urbanistica (valori delle aree edificabili in relazione alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. vigente), la posizione, la superficie, l'accessibilità, la conformazione, l'eventuale presenza di culture ed il grado di irrigazione (nel caso siano coltivate) ed inoltre anche i valori determinati ai fini I.C.I. definiti per la tipologia di area (destinazione urbanistica) e per zona (microzona catastale) in cui esse risultano ricomprese, fissato annualmente con deliberazione della giunta Comunale.

Il valore di vendita viene determinato utilizzando superfici e prezzi unitari ma l'eventuale riscontro di variazioni dimensionali non può essere assunto come elemento di contestazione della perizia in quanto vengono valutati anche elementi qualitativi di carattere generale.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima. Per la stima dei fabbricati sono state effettuate rilevazioni presso operatori ed agenzie immobiliari in loco e sono stati altresì valutati i valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Inoltre, per i terreni a vocazione edificatoria, anche le previsioni del Piano di Assetto Idrogeologico regionale e dello strumento

urbanistico vigente.

I) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

i1) estrinseche:

- 1) Ambiente economico sociale: buono. Tutti gli immobili oggetto della presente stima risultano ubicati nel centro abitato di Teramo capoluogo altamente antropizzato ed economicamente sviluppato con presenza di diverse e molteplici attività commerciali, terziarie e di servizio.
- 2) Collegamenti stradali: buoni. Presenza di diverse strade di collegamento tra il centro abitato di Teramo capoluogo, su cui insistono le unità immobiliari oggetto di stima e le vie di collegamento mediante le quali è possibile raggiungere le principali località cittadine limitrofe.
- 3) Condizioni climatiche: tipiche della fascia collinare, caratteristica prevalente del territorio interno della provincia di Teramo.
- 4) Servizi sociali e commerciali: tutti gli immobili risultano vicini o relativamente tali ed in prossimità di aree urbane antropizzate fornite dei principali servizi commerciali, sociali ed amministrativi.

i2) intrinseche:

□ U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 11):

- 1) Accessibilità: non ottimale; lo spazio antistante l'edificio non permette un'agevole sosta per autoveicoli in quanto l'immobile è posizionato in zona retrostante rispetto alla strada principale da cui si accede mediante una strada interna di uso condominiale a forte dislivello.
- 2) Funzionalità generale: discreta. La funzionalità distributiva degli spazi è discreta a livello planimetrico in quanto l'ampio salone rettangolare risulta separato dagli ambienti di servizio (locali wc e spogliatoio): buona la possibilità di accesso in quanto sono presenti un totale di n° 6 ingressi all'immobile.
- 3) Funzionalità degli impianti: al momento attuale non funzionanti anche se presenti, in quanto le utenze risultano staccate.

- 4) Grado di rifinitura: complessivamente sufficiente: pavimenti in piastrelle di marmo, infissi esterni in alluminio; pavimentazione dell'area esterna e degli accessori in elementi di clinker in condizioni non efficienti.
 - 5) Stato di manutenzione: complessivamente sufficiente.
 - 6) Esposizione: discreta in quanto l'unità immobiliare è libera su tre lati con parete controterra sul lato nord.
 - 7) Dotazione di area esterna ad uso esclusivo computata nel valore complessivo del fabbricato.
 - 8) L'intero edificio risulta edificato in virtù di regolari licenze, concessioni edilizie ed autorizzazioni di abitabilità.
 - 9) Disponibilità: l'immobile risulta libero e non soggetto ad alcun contratto o vincolo di locazione; inoltre, attraverso informazioni assunte dall'amministratore del condominio si è rilevato un debito contratto dalla proprietà riferito alle quote di condominio non pagate per un importo che non è stato quantificato allo scrivente; al suo interno sono presenti alcune suppellettili prive di valore.
- **U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 13):**
- 1) Accessibilità: sufficiente; lo spazio antistante l'edificio permette la sosta per autoveicoli; l'immobile presenta l'accesso principale da passaggio condominiale sito in zona retrostante rispetto alla strada principale.
 - 2) Funzionalità generale: discreta. La funzionalità distributiva degli spazi è discreta a livello planimetrico in quanto gli ambienti interni (suddivisi in prevalenza con pareti in cartongesso) sono adeguatamente illuminati da ampie finestre che insistono su balcone di proprietà che cinge per circa tre lati l'unità immobiliare.
 - 3) Funzionalità degli impianti: al momento attuale non funzionanti, anche se presenti, in quanto le utenze risultano staccate.
 - 4) Grado di rifinitura: complessivamente sufficiente: pavimenti degli ambienti principali in piastrelle di marmo, in ceramica i locali wc, infissi esterni in alluminio; pavimentazione dei balconi in elementi di clinker in condizioni non efficienti.

- 5) Stato di manutenzione: complessivamente sufficiente.
- 6) Esposizione: buona in quanto l'unità immobiliare risulta libera su tre lati con buona visibilità dalla strada e circolazione d'aria.
- 7) Dotazione di area esterna ad uso esclusivo (balcone a livello) computata nel valore complessivo del fabbricato.
- 8) L'intero edificio risulta edificato in virtù di regolari licenze, concessioni edilizie ed autorizzazioni di abitabilità.
- 9) Disponibilità: l'immobile risulta libero e non soggetto ad alcun contratto o vincolo di locazione; inoltre, attraverso informazioni assunte dall'amministratore del condominio si è rilevato un debito contratto dalla proprietà riferito alle quote di condominio non pagate per un importo che non è stato quantificato allo scrivente; al suo interno non sono presenti oggetti di arredo e/o suppellettili.

□ **Porz. U.I.U. a destinaz. commer. - Comune Campli (fg. 8 part. 900 sub 29):**

- 1) Accessibilità: ottimale; lo spazio antistante l'immobile permette un'agevole sosta per autoveicoli in quanto tale unità edilizia è posizionata in zona prospiciente la strada principale (via Mirabili).
- 2) Funzionalità generale: buona. La funzionalità distributiva degli spazi è discreta a livello planimetrico in quanto il salone principale risulta separato dagli ambienti di servizio (locali wc e magazzino) posti all'estremità nord, sul lato opposto all'ingresso principale.
- 3) Funzionalità degli impianti: al momento attuale tutti gli impianti sono presenti e funzionanti.
- 4) Grado di rifinitura: buono: pavimenti in piastrelle di marmo, infissi esterni in alluminio; presenza dell'impianto di condizionamento.
- 5) Stato di manutenzione: complessivamente buono.
- 6) Esposizione: buona, sul fronte strada, con area di pertinenza antistante in parte arredata con sedute e tavolini per esterni.
- 7) Dotazione di area esterna ad uso esclusivo computata nel valore complessivo del fabbricato.

- 8) L'intero edificio risulta edificato in virtù di regolari licenze, concessioni edilizie ed autorizzazioni di abitabilità.
 - 9) Disponibilità: l'immobile risulta regolarmente affittato con contratto di locazione scadente il 31 dicembre 2013 tra la Società proprietaria "Lorena Edile S.a.s.", e la Società "Europa SNC" di *****.; al suo interno sono presenti diversi oggetti di arredo ed attrezzature varie.
- **U.I.U. destinaz. centro culturale – Com. Teramo (fg. 67 part.lla 137 sub 19):**
- 1) Accessibilità: difficoltosa; l'accesso da via Cona avviene mediante rampa a gradoni su forte dislivello abbastanza stretta e scoscesa; non è raggiungibile con autoveicolo ed inoltre nelle immediate vicinanze vi è scarsità di parcheggi.
 - 2) Funzionalità generale: discreta. La funzionalità dei locali risulta discreta con razionale distribuzione degli ambienti e giusta separazione tra i locali di servizio da quello principale (sala per le attività di rappresentazione).
 - 3) Funzionalità degli impianti elettrico, idro-termo-sanitario e del gas: al momento attuale efficiente.
 - 4) Grado di rifinitura: ordinario; pavimento in elementi di pvc e rivestimenti in ceramica; infissi interni in legno ed esterni in alluminio con vetro camera in normali condizioni d'uso e manutenzione; impianti sanitari e rubinetterie ordinarie, impianto di riscaldamento dotato di corpi scaldanti in ghisa di qualità ordinaria; sono state riscontrate alcune infiltrazioni d'acqua e macchie di umidità risalente dal terreno sottostante essendo un locale interrato.
 - 5) Stato di manutenzione: discreto.
 - 6) Salubrità: mediocre circolazione d'aria all'interno dell'unità edilizia con esposizione verso sud su area verde.
 - 7) L'intero edificio risulta regolarmente edificato in virtù di regolari licenze e concessioni edilizie; risulta, inoltre agli atti, una richiesta di condono edilizio da parte del proprietario sig. Di Pietro Nantino, accolta dall'Amministrazione comunale ma non perfezionata, non essendo stata materialmente rilasciata la concessione in sanatoria dal Comune, pur risultando pagata l'oblazione.

8) Disponibilità: l'immobile in oggetto risulta attualmente affittato all'Associazione Culturale "Spazio Tre" con sede in Teramo, che occupa stabilmente i suddetti locali in virtù di regolare contratto di locazione redatto in data 01/07/1995, con termine prorogato dalle parti fino al 30/06/2013, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Teramo in data 20/07/1995 al n° 1527; sono presenti al suo interno oggetti vari e l'arredamento completo.

□ **U.I.U. destinaz. pluriuso-studio – Com. Teramo (fg. 67 part.lla 137 sub 20):**

- 1) Accessibilità: non ottimale; l'accesso principale da via Cona avviene mediante vano scala comune; esiste un ulteriore accesso dalla rampa condominiale dei garage; inoltre, tale immobile risulta non facilmente raggiungibile con autoveicolo in quanto nelle immediate vicinanze vi è scarsità di parcheggi.
- 2) Funzionalità generale: mediocre. Unico ambiente principale non separato da alcuna tramezzatura riservato a studio artistico; in una rientranza della parete a lato sinistro dell'ingresso sono ricavati due piccoli locali di servizio (wc e deposito) separati dal principale mediante aperture con infissi in legno.
- 3) Funzionalità dell'impianto elettrico ed idrico: al momento attuale efficiente anche se necessitano di adeguamento alla normativa vigente (Legge 46/90 e s.m.i.); l'impianto di riscaldamento non è presente.
- 4) Grado di rifinitura: appena sufficiente; pavimento in elementi di clinker per esterni; infissi interni in legno ed esterni in profilato metallico con vetro singolo in mediocri condizioni d'uso e manutenzione; impianti sanitari e rubinetterie ordinarie, impianto di riscaldamento non più attivo in quanto è stata disdetto l'allaccio del gas che alimentava la caldaia; sono state riscontrate diverse infiltrazioni d'acqua provenienti dal soffitto e macchie di umidità di risalita presenti lungo le pareti perimetrali.
- 5) Stato di manutenzione: mediocre.
- 6) Salubrità: insufficiente circolazione d'aria all'interno dell'unità edilizia per presenza di finestre di tipo a nastro che lasciano passare poca luce ed aria.
- 7) L'intero edificio risulta regolarmente edificato in virtù di regolari licenze e

concessioni edilizie; risulta, inoltre agli atti, una richiesta di condono edilizio da parte del proprietario sig. Di Pietro Nantino, accolta dall'Amministrazione comunale ma non perfezionata, non essendo stata materialmente rilasciata la concessione in sanatoria da parte del Comune, pur risultando pagata l'oblazione.

8) Disponibilità: l'immobile in oggetto risulta attualmente affittato come studio artistico al sig. *****, insegnante, che occupa stabilmente il suddetto locale in virtù di regolare contratto di locazione redatto in data 02/11/1992, con termine prorogato dalle parti fino al 31/10/2012, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Teramo in data 20/11/1992 al n° 2542; sono presenti al suo interno oggetti vari e alcuni elementi d'arredo.

□ **Particella di terreno urbano – Comune di Teramo (fg. 67 part.lla 741):**

□ **Particella di terreno urbano – Comune di Teramo (fg. 67 part.lla 742):**

□ **Particella di terreno urbano – Comune di Teramo (fg. 67 part.lla 743):**

1) Accessibilità: difficoltosa; Le due particelle di terreno adiacenti tra loro, risultano di accessibilità problematica in quanto confinano per l'intero lato sud con un fosso ed hanno una conformazione orografica in forte pendio.

2) Conformazione e contiguità particellare: particelle di forma semi rettangolare con andamento del terreno in forte dislivello verso sud; contiguità.

3) Culture e grado di irrigazione: presenza di fitta vegetazione spontanea prospiciente il fiume Tordino; terreno irriguo in quanto sito in prossimità del suddetto torrente.

4) Disponibilità: i fondi risultano liberi e disponibili, di difficile accesso tranne che per un breve tratto, lungo il lato settentrionale, a confine con il fabbricato individuato dalla particella 137.

□ **U.I.U. destinaz. ambul. veterin. – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 19):**

1) Accessibilità: ottimale; l'accesso avviene direttamente da via Tripoti con buona possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

2) Funzionalità generale: discreta. La funzionalità distributiva risulta discreta con divisione in zone ben distinte nonostante l'esiguità del locale anche attraverso

- tramezzature in cartongesso di facile rimozione.
- 3) Funzionalità dell'impianto elettrico ed idrico: al momento attuale efficiente; l'impianto di riscaldamento non è presente.
 - 4) Grado di rifinitura: discreto; pavimento in elementi di marmo; infissi interni in legno ed esterni in alluminio anodizzato e in legno con vetro singolo in ordinarie condizioni d'uso e manutenzione; impianti sanitari e rubinetterie ordinarie, impianto di riscaldamento non più attivo in quanto è stata disdetta la fornitura del gas che alimentava la caldaia.
 - 5) Stato di manutenzione: discreto.
 - 6) Salubrità: sufficiente circolazione d'aria all'interno dell'unità edilizia per presenza di finestre su quasi ogni ambiente.
 - 7) L'intero edificio risulta edificato in virtù di regolari licenze e concessioni edilizie.
 - 8) Disponibilità: l'immobile in oggetto risulta attualmente affittato come ambulatorio veterinario al sig. *****, medico veterinario, che occupa stabilmente il suddetto locale in virtù di regolare contratto di locazione redatto in data 15/06/2007, con scadenza al 30/04/2013, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Teramo in data 28/06/2007 al n° 1783; sono presenti al suo interno oggetti e strumentazioni varie ed alcuni elementi d'arredo.
- **U.I.U. destinaz. appartamento – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 22):**
- 1) Accessibilità: discreta; l'area prospiciente il fabbricato è facilmente accessibile con autoveicolo con buona possibilità di parcheggio.
 - 2) Funzionalità generale: discreta; la funzionalità distributiva dei locali abitativi risulta discreta con razionale distribuzione degli ambienti e giusta separazione tra zona giorno e zona notte.
 - 3) Funzionalità degli impianti elettrico, idro-termo-sanitario e del gas: al momento attuale efficiente anche se necessitano di adeguamento alla normativa vigente (Legge 46/90 e s.m.i.).
 - 4) Grado di rifinitura: ordinario; pavimenti e rivestimenti in ceramica e marmo;

infissi interni ed esterni in legno con vetro camera ed avvolgibili in pvc in normali condizioni d'uso e manutenzione; impianti sanitari e rubinetterie ordinarie, impianto di riscaldamento dotato di corpi scaldanti in ghisa di buona qualità; presenza di carta da parati come rivestimento delle pareti.

- 5) Stato di manutenzione: discreto.
 - 6) Esposizione: buona, sui tre lati del fabbricato.
 - 7) Salubrità: buona circolazione d'aria all'interno dell'abitazione.
 - 8) Panoramicità: discreta, con vista su area antistante adibita a verde (campo di atletica); mediocre sul fronte retrostante (linea ferroviaria).
 - 9) Dotazione di aree e spazi condominiali di pertinenza, dell'androne, vano scala, locali tecnici come beni comuni non censibili oltre che di alcuni annessi ad uso esclusivo quali locali di sgombero siti al piano interrato e locale mansardato sito al piano sottotetto del medesimo fabbricato.
 - 10) L'intero edificio risulta edificato in virtù di regolari licenze e concessioni edilizie.
 - 11) Disponibilità: l'immobile risulta attualmente non occupato e libero da contratti di locazione ed altri vincoli; sono presenti al suo interno vari oggetti e l'arredamento completo.
- **U.I.U. destinaz. autorim.-depos. – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 23):**
- 1) Accessibilità: discreta; l'area prospiciente l'unità edilizia è accessibile con autoveicolo mediante rampa di accesso comune da via Tripoti.
 - 2) Funzionalità generale: unico ambiente rettangolare con rampa di accesso in asse con l'ingresso.
 - 3) Funzionalità dell'impianto elettrico: al momento attuale efficiente anche se necessita di adeguamento alla normativa vigente (Legge 46/90 e s.m.i.).
 - 4) Grado di rifinitura: ordinario; pavimento in elementi in clinker; infissi esterni in profilato metallico con apertura di ingresso di tipo basculante in normali condizioni d'uso; presenza di pareti intonacate e tinteggiate.
 - 5) Stato di manutenzione: mediocre.

- 6) Dotazione di rampa di accesso condominiale oltre che di vano adibito a centrale termica comune.
- 7) L'intero edificio risulta edificato in virtù di regolari licenze e concessioni edilizie.
- 8) Disponibilità: l'immobile risulta attualmente non occupato e libero da contratti di locazione ed altri vincoli; sono presenti al suo interno alcuni oggetti di vario genere.

□ **U.I.U. con destinaz. fondaco – Comune Teramo (fg. 64 part.IIa 507 sub 24):**

- 1) Accessibilità: ordinaria, mediante vano scala comune.
- 2) Grado di rifinitura: mediocre; pavimento in battuto di cemento; infisso esterno in legno con grata metallica per la circolazione d'aria; presenza di pareti intonacate e tinteggiate; ambiente ricavato nel vano sottoscala con solaio in c.a. a vista.
- 3) Stato di manutenzione: mediocre.
- 4) Dotazione di spazi e corridoi condominiali oltre che di vano adibito a centrale termica comune.
- 5) L'intero edificio risulta edificato in virtù di regolari licenze e concessioni edilizie.
- 6) Disponibilità: l'immobile risulta attualmente non occupato e libero da contratti di locazione ed altri vincoli; sono presenti al suo interno oggetti di vario genere.

Lo scrivente dichiara, infine, che la collaborazione con il sig. ***** in qualità di parente dei sig.ri ***** è stata discreta avendo ricevuto alcune informazione ed assistenza durante i sopralluoghi effettuati presso i beni immobili oggetto di stima.

L) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI:

In base alle descrizioni sopra riportate, all'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, diversificandoli in funzione delle diverse destinazioni d'uso per terreni, fabbricati ed aree di risulta per cui è possibile asserire quanto segue:

□ **U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 11):**

Attualmente il valore commerciale dell'unità immobiliare suddetta compresa la porzione di area esterna ad uso esclusivo, sita nel centro abitato di Sant'Onofrio, è di circa **350,00 euro** a metro quadrato. L'intera unità commerciale in oggetto con i relativi annessi e pertinenze si aggirerebbe, quindi, intorno ad **€ 93.250,00**

□ **U.I.U. a destinaz. commerciale - Comune Campli (fg. 8 partic. 900 sub 13):**

Attualmente il valore commerciale dell'unità immobiliare suddetta sita nel centro abitato di Sant'Onofrio, è di circa **400,00 euro** a metro quadrato. L'intera unità commerciale in oggetto con i relativi annessi e pertinenze si aggirerebbe, quindi, intorno ad **€ 65.000,00**

□ **Porz. U.I.U. a destinaz. commer. - Comune Campli (fg. 8 part. 900 sub 29):**

Attualmente il valore commerciale dell'unità immobiliare suddetta adibita a bar sita nel centro abitato di Sant'Onofrio, è di circa **850,00 euro** a metro quadrato. L'intera unità commerciale in oggetto con i relativi annessi e pertinenze si aggirerebbe, quindi, intorno ad **€ 105.750,00**

□ **U.I.U. destinaz. centro culturale – Com. Teramo (fg. 67 part.lla 137 sub 19):**

Attualmente il valore commerciale dell'unità immobiliare suddetta adibita a centro culturale sita nel centro abitato di Teramo capoluogo, via Cona, è di circa **600,00 euro** a metro quadrato. L'intera unità immobiliare in oggetto con le relative pertinenze si aggirerebbe, quindi, intorno ad **€ 131.000,00**

□ **U.I.U. destinaz. pluriuso-studio – Com. Teramo (fg. 67 part.lla 137 sub 20):**

Attualmente il valore commerciale dell'unità immobiliare suddetta adibita a laboratorio artistico sita nel centro abitato di Teramo capoluogo, via Cona, è di circa **500,00 euro** a metro quadrato. L'intera unità immobiliare in oggetto con le relative pertinenze si aggirerebbe, quindi, intorno ad **€ 97.000,00**

□ **Particella di terreno urbano – Comune di Teramo (fg. 67 part.lla 741):**

□ **Particella di terreno urbano – Comune di Teramo (fg. 67 part.lla 742):**

□ **Particella di terreno urbano – Comune di Teramo (fg. 67 part.lla 743):**

Attualmente il valore a metro quadro di un appezzamento di terreno con parziale

vocazione edificatoria sito nel Comune di Teramo, in via Cona, varia da un minimo di **4,00 €/mq** per la porzione delle tre particelle ricadenti in zona F16 a destinazione parchi naturali e pubblici dove sono vietate le edificazioni fino a **50,00 €/mq** per la porzione della suddette particelle ricadenti in zona edificabile di tipo B12 con un Indice di Fabbricabilità di 1,7 mc./mq.

In questo caso, **la particella 741** avrebbe un valore commerciale che si aggirerebbe intorno a circa **€ 10.740,00**

In questo caso, **la particella 742** avrebbe un valore commerciale totale che si aggirerebbe intorno a circa **€ 13.000,00**

La **particella 743**, invece, avrebbe un valore commerciale totale che si aggirerebbe intorno a circa **€ 6.700,00**

□ **U.I.U. destinaz. ambul. veterin. – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 19):**

Attualmente il valore commerciale dell'unità immobiliare suddetta adibita ad ambulatorio veterinario sita nel centro abitato di Teramo capoluogo, via Tripoti, è di circa **1.100,00 euro** a metro quadrato. L'intera unità immobiliare in oggetto con le relative pertinenze si aggirerebbe, quindi, intorno ad **€ 78.000,00**

□ **U.I.U. destinaz. appartamento – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 22):**

Attualmente il valore commerciale dell'unità immobiliare suddetta adibita ad appartamento sita nel centro abitato di Teramo capoluogo, via Tripoti, è di circa **1.300,00 euro** a metro quadro; i locali di sgombero sono computati per un valore di circa **300,00 euro** a metro quadro mentre il locale sottotetto è stato valutato con un valore di circa **500,00 euro** a metro quadro. Il valore dell'unità immobiliare adibita ad appartamento, si aggirerebbe, quindi, intorno ad **€ 266.000,00** il locale sottotetto, avrebbe un valore di circa **€ 40.000,00** mentre i locali di sgombero, compreso il diritto di passaggio su garage condominiale per accedere ad essi, si aggirerebbe, quindi, intorno ad **€ 40.000,00**

□ **U.I.U. destinaz. autorim.- depos. – Com. Teramo (fg. 64 part.lla 507 sub 23):**

Attualmente il valore commerciale dell'unità immobiliare suddetta adibita ad autorimessa ad uso esclusivo sita nel centro abitato di Teramo capoluogo, via Tripoti,

è di circa **500,00 euro** a metro quadrato. L'intera unità immobiliare in oggetto con le relative pertinenze si aggirerebbe, quindi, intorno ad **€ 25.450,00**

□ **U.I.U. con destinaz. fondaco – Comune Teramo (fg. 64 part.IIa 507 sub 24):**

Attualmente il valore commerciale dell'unità immobiliare suddetta adibita ad fondaco sita nel centro abitato di Teramo capoluogo, via Tripoti, è di circa **350,00 euro** a metro quadrato. L'intera unità immobiliare in oggetto con le relative pertinenze si aggirerebbe, quindi, intorno ad **€ 2.800,00**

M) FORMAZIONE DEI LOTTI E PROPOSTA DI VENDITA:

Si consiglia di suddividere l'intero compendio immobiliare sottoposto a decreto di vendita in data 27 aprile 2010, in lotti di vendita distinti così numerati ed individuati:

- **LOTTO N. 1:** piena proprietà di un **locale a destinazione commerciale** sito al piano rialzato (rispetto alla strada principale) di un fabbricato di maggiore consistenza ed ubicato in Comune di Campli (TE) località Sant'Onofrio, via Mirabilii, distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 8, particella 900 sub 11.
- **LOTTO N. 2:** piena proprietà di un **locale a destinazione commerciale** sito al piano rialzato (rispetto alla strada principale) di un fabbricato di maggiore consistenza ed ubicato in Comune di Campli (TE) località Sant'Onofrio, via Mirabilii, distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 8, particella 900 sub 13.
- **LOTTO N. 3:** piena proprietà di un **locale commerciale destinato a bar** sito al piano terra (rispetto alla strada principale) di un fabbricato di maggiore consistenza ed ubicato in Comune di Campli (TE) località Sant'Onofrio, via Mirabilii, distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 8, particella 900 sub 29.

- **LOTTO N. 11**: piena proprietà per l'intero di una **unità immobiliare destinata a centro culturale** sita al secondo piano sottostrada di un fabbricato di maggiore consistenza ed ubicata in Comune di Teramo via Cona n° 101, distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune, fg. 67, partic. 137 sub 19.
- **LOTTO N. 12**: piena proprietà per l'intero di una **unità immobiliare destinata a laboratorio (studio) artistico** sita al primo piano sottostrada di un fabbricato di maggiore consistenza ed ubicata in Comune di Teramo via Cona n° 101, distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune, fg. 67, partic. 137 sub 20.
- **LOTTO N. 13**: piena proprietà per l'intero di una **unità immobiliare destinata a ambulatorio veterinario** sita al primo terra di un fabbricato di maggiore consistenza ed ubicata in Comune di Teramo via Tripoti n° 15, distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune, foglio 64, particella 507 sub 19.
- **LOTTO N. 14** piena proprietà per l'intero di una **porzione di unità immobiliare destinata ad appartamento e fondaco**, site rispettivamente al quarto e primo piano sottostrada di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Comune di Teramo via Tripoti n° 9, distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune, rispettivamente al foglio 64, particella 507 sub 22 e sub 24.
- **LOTTO N. 15**: piena proprietà per l'intero di una **porzione di unità immobiliare destinata a locale di sgombero-sottotetto**, sita al quinto di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Comune di Teramo via Tripoti n° 9, distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune, rispettivamente al foglio 64, particella 507 sub 22.
- **LOTTO N. 16**: piena proprietà per l'intero di una **porzione di unità immobiliare destinata a locale di sgombero** unitamente al diritto di passaggio

sul locale garage condominiale per accedere ai suddetti locali sita al primo piano sottostrada di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Comune di Teramo via Tripoti n° 9, distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune, foglio 64, particella 507 sub 22.

- **LOTTO N. 17:** piena proprietà per l'intero di una **unità immobiliare destinata ad autorimessa-deposito** sita al primo sottostrada di un fabbricato di maggiore consistenza ed ubicata in Comune di Teramo via Tripoti, distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune, foglio 64, particella 507 sub 23.
- **LOTTO N. 23:** piena proprietà di **appezzamento di terreno urbano** ubicato in Comune di Tramo, via Cona, della superficie catastale complessiva di mq. 1.355,00, distinta al Catasto Terreni del predetto Comune, fg. 67, part.ile **741** [di mq. 500 catastali], **742** [di mq. 560 catastali] e **743** [di mq. 295 catastali].

Sarà cura del sottoscritto CTU richiedere le necessarie autorizzazioni all'Ill.mo G.D. al fine di procedere ad eventuali rettifiche delle piantine catastali, nuovi accatastamenti per sanare le difformità riscontrate con frazionamenti, accorpamenti e modifiche, delle unità edilizie suddette in riferimento anche alle aree di pertinenza.

Riepilogando i due precedenti paragrafi si ha la seguente tabella riassuntiva:

TABELLA "A"

Unità Immobiliari		Superficie complessiva (al lordo dei muri)	Valori al mq	Valori totali di stima (valori arrotondati)
LOTTO n. 1	<i>Locale commerciale sito in Sant'Onofrio - via Mirabilii [fg. 8 - part. 900 sub 11]</i>	mq. 266,40	€ 350,00	€ 93.250,00
LOTTO n. 2	<i>Locale commerciale sito in Sant'Onofrio - via Mirabilii [fg. 8 - part. 900 sub 13]</i>	mq. 162,32	€ 400,00	€ 65.000,00
LOTTO n. 3	<i>Locale adibito a bar sito in Sant'Onofrio - via Mirabilii [fg. 8 - part. 900 sub 29]</i>	mq. 124,41	€ 850,00	€ 105.750,00
LOTTO n. 11	<i>Centro culturale sito in via Cona n.101 a Teramo [fg. 67 - part. 137 sub 19]</i>	mq. 218,30	€ 600,00	€ 131.000,00

LOTTO n. 12	<i>Laboratorio artistico sito in via Cona, n.101 a Teramo [fg. 67 - part. 137 sub 20]</i>	mq. 194,50	€ 500,00	€ 97.000,00
LOTTO n. 13	<i>Ambulatorio veterinario sito in via Tripoti a Teramo [fg. 64 - part. 507 sub 19]</i>	mq. 70,65	€ 1.100,00	€ 78.000,00
LOTTO n. 14	<i>Appartamento sito in via Tripoti a Teramo [fg. 64 - part. 507 sub 22]</i>	mq. 203,00	€ 1.300,00	€ 266.000,00
	<i>Locale fondaco sito in via Tripoti a Teramo [fg. 64 - part. 507 sub 24]</i>	mq. 8,00	€ 350,00	
LOTTO n. 15	<i>Locale sottotetto sito in via Tripoti a Teramo [fg. 64 - part. 507 sub 22]</i>	mq. 79,70	€ 500,00	€ 40.000,00
LOTTO n. 16	<i>Locali di sgombero + pass. siti in via Tripoti a Teramo [fg. 64 - part. 507 sub 22]</i>	mq. 133,65	€ 300,00	€ 40.000,00
LOTTO n. 17	<i>Locale garage sito in via Tripoti a Teramo [fg. 64 - part. 507 sub 23]</i>	mq. 50,90	€ 500,00	€ 25.500,00
LOTTO n. 23	<i>Particelle di Terreno site in via Cona a Teramo [fg. 67 - part.741, 742 e 743]</i>	mq. 545,00 (B12) mq. 810,00 (F16)	€ 50,00(B12) € 4,00 (F16)	€ 30.400,00

N) GESTIONE

Diverse unità immobiliari oggetto di stima risultano soggette a contratti di locazione e/o altri vincoli e nello specifico risultano locali i seguenti immobili:

□ **LOTTO n. 3: Locale adibito a bar - Comune Campli (fg. 8 part. 900 sub 29):**

Tale immobile risulta vincolato tramite contratto di locazione redatto in data 12/01/2001, con scadenza il 31/12/2013, tra la proprietà, società “**Lorena Edile S.a.s.**” di ***** e ***** & C. con sede in Teramo e P. Iva 00233310671 e la conduttrice, società “**Europa S.n.c.**” di ***** , con sede in Campli (TE) e P. Iva 01421980671, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Teramo in data 28/11/2006 al n° 317, per un importo dichiarato annuale pari ad € 2.677,00.

□ **LOTTO n. 11: Locale adibito a centro culturale (fg. 67 part. 317 sub 19):**

Tale immobile risulta vincolato tramite contratto di locazione redatto in data 01/07/1995, con scadenza prorogata al 30/06/2013, tra il proprietario, sig. ***** ***** c.f. ***** e l’associazione culturale “**Spazio Tre**”, con sede in Teramo, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Teramo in data

20/07/1995 al n° 1527, per un importo dichiarato annuale pari ad € 2.169,00.

□ **LOTTO n. 12: Locale adibito a laborat. artistico (fg. 67 part. 317 sub 20):**

Tale immobile risulta vincolato tramite contratto di locazione redatto in data 02/11/1992, con scadenza prorogata al 31/10/2012, tra il proprietario, sig. sig. ***** c.f. ***** ed il sig. ***** c.f. ***** , registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Teramo in data 20/11/1992 al n° 2542, per un importo dichiarato annuale pari ad € 1.735,00.

□ **LOTTO n. 13: Locale adibito a ambulat. Veterinar. (fg. 64 part. 507 sub 19):**

Tale immobile risulta vincolato tramite contratto di locazione redatto in data 15/06/2007, con scadenza prorogata al 30/04/2013, tra il sig. sig. ***** c.f. ***** ed il sig. ***** c.f. ***** , registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Teramo in data 28/06/2007 al n° 1783, per un importo dichiarato annuale pari ad € 4.800,00.

O) RIEPILOGO FINALE:

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti:

- 1) Esiste corrispondenza del nominativo tra la sentenza di fallimento e l’intestazione catastale attuale.
- 2) I fabbricati su cui insistono le unità immobiliari oggetto di stima risultano edificati per effetto di concessioni edilizie e permessi a costruire; in diversi casi sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle piantine catastali e sui progetti assentiti che dovranno quindi essere necessariamente rettificati e/o variati; inoltre, come meglio specificato nei paragrafi precedenti, sono state riscontrate variazioni significative tra quanto assentito e lo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo.
- 3) Alcuni beni oggetto di stima sono soggetti a contratti o vincoli di locazione (come specificato nel paragrafo precedente); all’interno delle unità immobiliari risultano presenti diversi oggetti d’arredo e/o suppellettili ed attrezzature varie.
- 4) È stata disposta, tramite Decreto a firma del G.D. il 27/04/2010, la vendita

parziale per **n. 11 lotti di vendita; il sottoscritto, è attualmente in fase di predisposizione, previa regolare autorizzazione dal GD e/o CC.FF., di alcuni frazionamenti delle unità immobiliari site in via Tripoti.**

5) Alcuni beni in oggetto necessitano di interventi manutentivi, di rettifica delle piantine catastali, di eventuali progetti di condono di porzioni non regolarmente assentite e/o di adeguamento alla normativa vigente per la parte impiantistica.

6) **Il valore** commerciale delle porzioni di unità immobiliari sottoposte a decreto di vendita in data 27/04/2010 è determinato in **11 distinti lotti di vendita** e precisamente:

➤ **LOTTO N. 1:** piena proprietà di un **locale a destinazione commerciale** sito al piano rialzato (rispetto alla strada principale) di un fabbricato di maggiore consistenza ed ubicato in Comune di Campli (TE) località Sant’Onofrio, via Mirabilii, distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **foglio 8, particella 900 sub 11**, stimato in complessivi **€ 93.250,00**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura è determinabile in complessivi

..... **€ 66.000,00 (sessantaseimila/00 euro)**

considerando un abbattimento pari a circa il **30%** rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

➤ **LOTTO N. 2:** piena proprietà di un **locale a destinazione commerciale** sito al piano rialzato (rispetto alla strada principale) di un fabbricato di maggiore consistenza ed ubicato in Comune di Campli (TE) località Sant’Onofrio, via Mirabilii, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campli al **foglio 8, particella 900 sub 13** stimato in complessivi **€ 65.000,00**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura è determinabile in complessivi

..... **€ 46.000,00 (quarantaseimila/00 euro)**

considerando un abbattimento pari a circa il **30%** rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

- **LOTTO N. 3:** piena proprietà di un **locale commerciale destinato a bar** sito al piano terra (rispetto alla strada principale) di un fabbricato di maggiore consistenza ed ubicato in Comune di Campli (TE) località Sant’Onofrio, via Mirabilii, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campli al **foglio 8, particella 900 sub 29**, stimato in complessivi **€ 105.750,00**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura è determinabile in complessivi

..... **€ 75.000,00 (settantacinquemila/00 euro)**

considerando un abbattimento pari a circa il **30%** rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

- **LOTTO N. 11:** piena proprietà di una **unità immobiliare destinata a centro culturale** sita al secondo piano sottostrada di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Comune di Teramo via Cona n° 101, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo, **foglio 67, particella 137 sub 19**, stimata in complessivi **€ 131.000,00**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura è determinabile in complessivi

..... **€ 92.000,00 (novantaduemila/00 euro)**

considerando un abbattimento pari a circa il **30%** rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

- **LOTTO N. 12:** piena proprietà di una **unità immobiliare destinata a laboratorio (studio) artistico** sita al primo piano sottostrada di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Comune di Teramo via Cona n° 101, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo, **foglio 67, particella 137 sub 20**, stimata in complessivi **€ 98.000,00**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura è determinabile in complessivi

..... **€ 68.000,00 (sessantottomila/00 euro)**

considerando un abbattimento pari a circa il **30%** rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

- **LOTTO N. 13:** piena proprietà di una **unità immobiliare destinata a ambulatorio veterinario** sita al primo terra di un fabbricato di maggiore consistenza ed ubicata in Comune di Teramo via Tripoti n° 15, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo, **foglio 64, particella 507 sub 19**, stimata in complessivi **€ 77.000,00**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura è determinabile in complessivi

..... **€ 54.000,00 (cinquantaquattromila/00 euro)**

considerando un abbattimento pari a circa il **30%** rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

- **LOTTO N. 14:** piena proprietà di una **porzione di unità immobiliare destinata ad appartamento** e di una **unità immobiliare destinata a fondaco** site rispettivamente al piano quarto ed al piano primo sottostrada di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Comune di Teramo via Tripoti n° 9, distinte al Catasto Fabbricati del predetto Comune, rispettivamente al **foglio 64, particella 507 sub 22 e sub 24**, stimate in complessivi **€ 266.800,00**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura è determinabile in complessivi

..... **€ 187.000,00 (centottantasettemila/00 euro)**

considerando un abbattimento pari a circa il **30%** rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

- **LOTTO N. 15:** piena proprietà di una **porzione di unità immobiliare destinata ad locale sottotetto** sita al piano quinto di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Comune di Teramo via Tripoti n° 9, distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **foglio 64, particella 507 sub 22**, stimata in complessivi € 40.000,00

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura è determinabile in complessivi

..... **€ 28.000,00 (ventottomila/00 euro)**

considerando un abbattimento pari a circa il **30%** rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

- **LOTTO N. 16:** piena proprietà di una **porzione di unità immobiliare destinata ad locale di sgombero** unitamente al diritto di passaggio sul locale garage condominiale per accedere ai suddetti locali sita al piano primo sottostrada di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Comune di Teramo via Tripoti n° 9, distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **foglio 64, particella 507 sub 22**, stimata in complessivi € 40.000,00

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura è determinabile in complessivi

..... **€ 28.000,00 (ventottomila/00 euro)**

considerando un abbattimento pari a circa il **30%** rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

- **LOTTO N. 17:** piena proprietà di un'**unità immobiliare destinata ad autorimessa-deposito** sita al primo sottostrada di un fabbricato di maggiore consistenza ed ubicata in Comune di Teramo via Tripoti, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo, **foglio 64, particella 507 sub 23**, stimata in complessivi € 25.500,00

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione della

mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura è determinabile in complessivi
..... **€ 18.000,00(diciottomila/00 euro)**

considerando un abbattimento pari a circa il **30%** rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

- **LOTTO N. 23:** piena proprietà di un **appezzamento di terreno urbano** ubicato in Comune di Teramo, via Cona, della superficie catastale complessiva di mq. 1.355,00, distinta al Catasto Terreni del predetto Comune, **fg. 67, part.lla 741** (di mq. 500), **part.lla 742** (di mq. 560), **part.lla 743** (di mq. 295), stimata in complessivi **€ 30.500,00**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura è determinabile in complessivi
..... **€ 21.000,00(ventunomila/00 euro)**

considerando un abbattimento pari a circa il **30%** rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Riepilogando tali valori si ha la seguente tabella riassuntiva:

TABELLA “B”

<i>Unità Immobiliari</i>	<i>Valore di Stima</i>	<i>Prezzo a Base d’Asta proposto</i>
LOTTO n. 1	<i>Piena Proprietà su Locale commerciale sito in Campli [fg. 8, part. 900 sub 11]</i> € 93.250,00	€ 66.000,00
LOTTO n. 2	<i>Piena Proprietà su Locale commerciale sito in Campli [fg. 8, part. 900 sub 13]</i> € 65.000,00	€ 46.000,00
LOTTO n. 3	<i>Piena Proprietà su Locale adibito a bar sito in Campli [fg. 8, part. 900 sub 29]</i> € 105.750,00	€ 75.000,00
LOTTO n. 11	<i>Piena Proprietà su Locale adib. a centro culturale in via Cona [fg. 67, part. 317 sub 19]</i> € 131.000,00	€ 92.000,00

LOTTO n. 12	<i>Piena Proprietà su Locale adib. a laborat. artistico in via Cona [fig. 67, part. 317 sub 20]</i>	€ 97.250,00	€ 68.000,00
LOTTO n. 13	<i>Piena Proprietà su Locale adib. ambulat. veterinario via Tripoti [fig. 64, part. 507 sub 19]</i>	€ 77.000,00	€ 54.000,00
LOTTO n. 14	<i>Piena Proprietà su Appartamento + fondaco [fig. 64, part. 507 sub 22 e 24]</i>	€ 266.800,00	€ 187.000,00
LOTTO n. 15	<i>Piena Proprietà su Locale sottotetto sito in via Tripoti [fig. 64, part. 507 sub 22]</i>	€ 40.000,00	€ 28.000,00
LOTTO n. 16	<i>Piena Proprietà su Locali di sgombero siti in via Tripoti [fig. 64, part. 507 sub 22]</i>	€ 40.000,00	€ 28.000,00
LOTTO n. 17	<i>Piena Proprietà su Locale garage sito in via Tripoti [fig. 64, part. 507 sub 23]</i>	€ 25.500,00	€ 18.000,00
LOTTO n. 23	<i>Piena Proprietà su Particelle di terreno site in via Cona [fig. 67, part. 741-742-743]</i>	€ 30.500,00	€ 21.000,00

Il valore complessivo di stima dell'intero compendio immobiliare sottoposto in questa prima fase a decreto di vendita emesso dall'Ill.mo G.D. dott. Flavio Conciatori in data 27 aprile 2010, relativo alla procedura fallimentare in epigrafe è di **€ 683.000,00 (euro seicentoottantatremila/00)**.

Lo scrivente rassegna la presente relazione riassuntiva delle due perizie estimative dei beni relativi ai due fallimenti in epigrafe, composta da numero 68 pagine, ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Teramo, 20 maggio 2010

Il C.T.U.


 Marco
 DI GIUSEPPE
 CAFA'
 N. 426
 Sez. A/a
 Architetto

