
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Ing. Di Francesco Paolo, nel Fallimento 39/2009 - **** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Fallimento 39/2009 - **** <i>Omissis</i> ****	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 185.000,00	13

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Di Francesco Paolo, con studio in Via Aeroporto, 14 - 64100 - Teramo (TE), email paolodifrancesco@yahoo.com, PEC paolo.difrancesco@ingte.it, Tel. 0861 415 845 , Fax 0861 415 845 , in data 28/01/2022 veniva nominato C.T.U. dai Curatori del fallimento in epigrafe, come da approvato programma di liquidazione

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Corropoli (TE) - Viale Roma n. 22 (Coord. Geografiche: 42.828356, 13.832529)

DESCRIZIONE

Fabbricato sito in Corropoli (TE) in Viale Roma n. 18-20-22 che si compone di un piano terra, di un piano primo e di un piano secondo, posto in vendita per l'intero (1/1) della proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La procedura fallimentare è titolare della quota di 1/3 della piena proprietà ma il bene viene posto in vendita per i diritti dell'intera proprietà (1/1) in effetto del decreto emesso in data 03/10/2023 dal Giudice Delegato, dott. Giovanni Cirillo, dove si *dispone la vendita dell'intero e all'esito la ripartizione per quote e la restituzione di quanto restante pro quota a ciascun comproprietario non eseguito*

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Corropoli (TE) - Viale Roma n. 22

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del fallimento appartiene a:

- **** Omissis ****

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
Codice fiscale: **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
Codice fiscale: **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
Codice fiscale: **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i diritti dell'intera proprietà.

Catastralmente risultano ancora intestatari, ognuno per la quota di 1/2 dell'intera proprietà, i signori coniugi **** Omissis ****, entrambi deceduti ed in morte dei quali tutti gli attuali comproprietari hanno formalizzato e trascritto accettazione di eredità.

CONFINI

Il fabbricato oggetto di stima confina a Sud con viale Roma, a Est con proprietà **** Omissis ****, a Nord con proprietà **** Omissis **** salvo altri o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	200,00 mq	220,00 mq	1	220,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0,3	6,00 mq	0,00 m	1
Sottotetto (autonomo)	140,00 mq	140,00 mq	,3	42,00 mq	2,00 m	2
Terreno agricolo	113,00 mq	113,00 mq	0,1	15,00 mq	0,00 m	T
Veranda	75,00 mq	75,00 mq	0,3	22,50 mq	0,00 m	T
Produttivo	85,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	3,40 m	T
Negozi	43,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	3,40 m	T
Deposito	78,00 mq	82,00 mq	0,3	24,60 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				468,10 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	468,10 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allega visura storica

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	30	1		C3	2	181	211 mq	252,39 €	T	p.lla 579 sub. 1
	10	30	2		A2	1	12 vani	275 mq	619,75 €	T-1-2	p.lla 579 sub. 2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontra un accesso al locale commerciale "vendita prodotti" dal vano scala al piano terra non presente nelle planimetrie catastali.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

Strutturalmente il fabbricato versa in un discreto stato di conservazione, non sono presenti lesioni, fessurazioni o cedimenti. Gli impianti necessitano di essere revisionati.

Al piano terra, soprattutto sul fronte strada e nel vano scala, si riscontra la presenza di fenomeni di umidità da risalita sulle pareti.

PARTI COMUNI

Catastalmente l'immobile oggetto di stima non presenta parti comuni.

Dall'analisi dei luoghi, però, si è riscontrata la presenza, nel vano scala che serve il subalterno 2 (le scale conduce all'appartamento al piano primo e al sottotetto), di un accesso al locale "vendita prodotti" che appartiene al subalterno 1. In questo modo il vano scale serve entrambi i subalterni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù sul bene oggetto di stima

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della stima è il fabbricato sito in Viale Roma ai civici 18-20-22 nel Comune di Corropoli (TE) ed è costituito da:

- Appartamento ai piani terra, primo e secondo di un fabbricato sito in Corropoli (TE), Viale Roma, identificato nel C.U. al Foglio 10, part. 30, sub 2/579 sub 2, Cat. A/2, Cl. 1, Vani 12 – R.C. Euro 619,75;
- Locale artigianale al piano terra, stesso fabbricato, identificato nel C.U. al Foglio 10, part. 30, sub 1/579 sub 1, Cat. C/3, Cl. 2, mq181 – R.C. Euro 252,39;
- Più precisamente il subalterno 2 è una abitazione che è composta: al piano terra da un ingresso al vano scala che conduce ai piani superiori; al piano primo sono presenti un ingresso, una cucina con retrocucina, una sala, cinque camere, un ampio disimpegno un bagno e un w.c.; dalla cucina si accede ad un'area porticata, con struttura metallica, di 75 mq circa e ad un'area scoperta, incolta, di circa 113 mq;
- Al piano terra il subalterno 1 si compone di un ripostiglio e di un locale per la vendita dei prodotti, un forno, un w.c. e due locali deposito. Sia il locale forno che locale vendita prodotti presentano un proprio accesso con saracinesca metallica su viale Roma.

L'intero fabbricato, dalla planimetria trapezoidale, è formato da un unico corpo di fabbrica a due piani fuori terra. Da un'originale corpo centrale con struttura portante in muratura, negli anni 1968-69 è stata realizzata una sopraelevazione in muratura e un contestuale ampliamento in cemento armato (si allega stralcio degli elaborati progettuali depositati al Comune di Corropoli). Il fabbricato presenta una copertura a falde in laterocemento, le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Le finiture sono di media fattura, gli infissi esterni al piano primo sono stati sostituiti nel recente passato e sono dotati di doppi vetri, gli impianti sono da revisionare e mettere a norma.

E' stata rilasciata l'abitabilità dell'appartamento il 08/08/1970.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1954	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Scuccimarra	05/06/1954	3010	1021
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	23/06/1954		3836
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/1967 al 30/04/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ielo	27/04/1967	55024	4326
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	05/05/1967		4251
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/1967 al 30/04/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ielo	03/07/1967	55705	4438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	12/07/1967		6364
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2012	**** Omissis ****	accettazioni con beneficio d'inventario dell'eredità relitta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/04/2012		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	03/06/2019		5716-5716
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà non risulta variata dalla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 20/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Teramo il 09/12/1994
Reg. gen. 12457 - Reg. part. 2100
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: CIAMPINI BIAGIO
Data: 07/12/1994
N° repertorio: 117806
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Teramo - Sez. Dist. Giulianova il 21/03/2008
Reg. gen. 5001 - Reg. part. 882
Quota: 1/2
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale Teramo
Data: 14/03/2008
N° repertorio: 246/2008
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Teramo il 05/03/2009
Reg. gen. 4167 - Reg. part. 771

Quota: 1/1
Importo: € 38.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 24/02/2009
N° repertorio: 200/2009

Trascrizioni

- **Atto giudiziario Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 20/05/2024
Reg. gen. 8309 - Reg. part. 6249
Quota: 1/3

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente PRG del Comune di Corropoli (TE) l'area su cui è costruito il fabbricato oggetto di stima (foglio 10 mappale 30) ricade in zona "B" Centri edificati a destinazione residenziale di recente formazione e con adeguata dotazione di urbanizzazioni, sottozona B1 - Tessuto compatto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico, settore edilizia privata, del Comune di Corropoli (TE) risulta che il fabbricato oggetto di stima è stato ampliato e sopraelevato con nulla osta n. 1604/373 del 1968. I lavori sono terminati in data 16/06/1969 e in data 08/08/1970 il Comune di Corropoli ha rilasciato l'autorizzazione di abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Catastalmente non risulta presente l'accesso al locale "vendita prodotti" dal vano scale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente un condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore commerciale 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 in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

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.

Il bene viene messo in vendita in un unico lotto così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Corropoli (TE) - Viale Roma n. 22
Fabbricato sito in Viale Roma ai civici 18-20-22 nel Comune di Corropoli (TE) costituito da:
 - Appartamento ai piani terra, primo e secondo di un fabbricato sito in Corropoli (TE), Viale Roma, identificato nel C.U. al Foglio 10, part. 30, sub 2/579 sub 2, Cat. A/2, Cl. 1, Vani 12 – R.C. Euro 619,75;
 - Locale artigianale al piano terra, stesso fabbricato, identificato nel C.U. al Foglio 10, part. 30, sub 1/579 sub 1, Cat. C/3, Cl. 2, mq181 – R.C. Euro 252,39:

L'intero immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 271.498,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Corropoli (TE) - Viale Roma n. 22	468,10 mq	580,00 €/mq	€ 271.498,00	100,00%	€ 271.498,00
				Valore di stima:	€ 271.498,00

Valore di stima: € 271.498,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15000,00	€
Altro	25,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€

Valore finale di stima: € 185.000,00

Si considera un abbattimento complessivo pari al 25% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Si considerano necessarie le lavorazioni volte a rendere salubri le pareti ammalorate dall'umidità. Inoltre, si riscontra la necessità di porre a norma gli impianti.

Si riscontrano lievi difformità catastali che devono essere regolarizzate.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 19/06/2024

Il C.T.U.
Ing. Di Francesco Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 09/03/2022)
- ✓ Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 13/03/2022)
- ✓ Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 05/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 05/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione comunale (Aggiornamento al 13/03/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Corropoli (TE) - Viale Roma n. 22
Fabbricato sito in Viale Roma ai civici 18-20-22 nel Comune di Corropoli (TE) costituito da:
 - Appartamento ai piani terra, primo e secondo di un fabbricato sito in Corropoli (TE), Viale Roma, identificato nel C.U. al Foglio 10, part. 30, sub 2/579 sub 2, Cat. A/2, Cl. 1, Vani 12 – R.C. Euro 619,75;
 - Locale artigianale al piano terra, stesso fabbricato, identificato nel C.U. al Foglio 10, part. 30, sub 1/579 sub 1, Cat. C/3, Cl. 2, mq181 – R.C. Euro 252,39:

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Corropoli (TE) l'area su cui è costruito il fabbricato oggetto di stima (foglio 10 mappale 30) ricade in zona "B" Centri edificati a destinazione residenziale di recente formazione e con adeguata dotazione di urbanizzazioni, sottozona B1 – Tessuto compatto.

Prezzo base d'asta: € 185.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 39/2009 - ** OMISSIS ******

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - Viale Roma n. 22		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato sito in Viale Roma ai civici 18-20-22 nel Comune di Corropoli (TE) costituito da: - Appartamento ai piani terra, primo e secondo di un fabbricato sito in Corropoli (TE), Viale Roma, identificato nel C.U. al Foglio 10, part. 30, sub 2/579 sub 2, Cat. A/2, Cl. 1, Vani 12 - R.C. Euro 619,75; - Locale artigianale al piano terra, stesso fabbricato, identificato nel C.U. al Foglio 10, part. 30, sub 1/579 sub 1, Cat. C/3, Cl. 2, mq181 - R.C. Euro 252,39:	Superficie	468,10 mq
Stato conservativo:	Strutturalmente il fabbricato versa in un discreto stato di conservazione, non sono presenti lesioni, fessurazioni o cedimenti. Gli impianti necessitano di essere revisionati. Al piano terra, soprattutto sul fronte strada e nel vano scala, si riscontra la presenza di fenomeni di umidità da risalita sulle pareti.		
Descrizione:	Abitazione distinta con il subalterno 2 composta: al piano terra da un ingresso al vano scala che conduce ai piani superiori; al piano primo sono presenti un ingresso, una cucina con retrocucina, una sala, cinque camere, un ampio disimpegno un bagno e un w.c.; dalla cucina si accede ad un'area porticata, con struttura metallica, di 75 mq circa e ad un'area scoperta, incolta, di circa 113 mq; Locali commerciali, distinti con il subalterno 1, composti da: un ripostiglio e di un locale per la vendita dei prodotti, un forno, un w.c. e due locali deposito. Sia il locale forno che locale vendita prodotti presentano un proprio accesso con saracinesca metallica su viale Roma. Il tutto è posto in vendita per l'intero (1/1) della proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		