

STUDIO FRATICELLI

TECNICI DAL 1988

Società Tra Professionisti

CHIETI – Viale Amendola, 44

MILANO – Viale Ca' Granda, 44

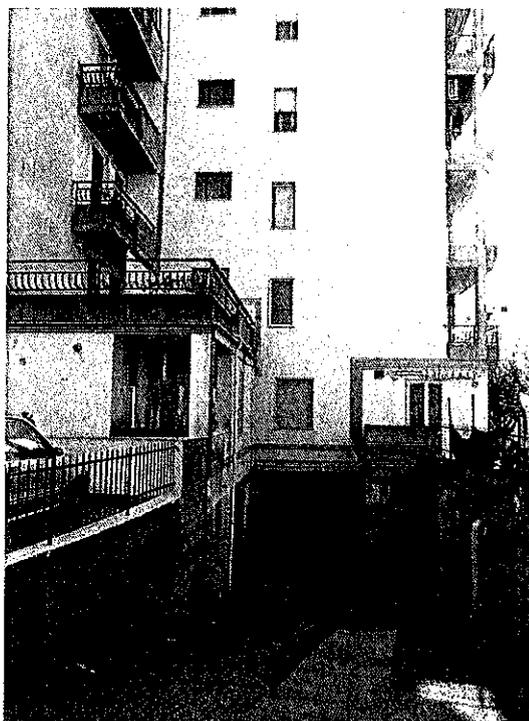
TRIBUNALE di VASTO

Fallimento

[REDACTED] (n° 8/94)

Giudice Delegato : Dott.ssa Anna Rosa CAPUOZZO

Curatore Fallimentare : Dott.ssa Patrizia DI PIETRO



RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI RIENTRANTI NELL'ATTIVO FALLIMENTARE.

Valutazione al 20 aprile 2022

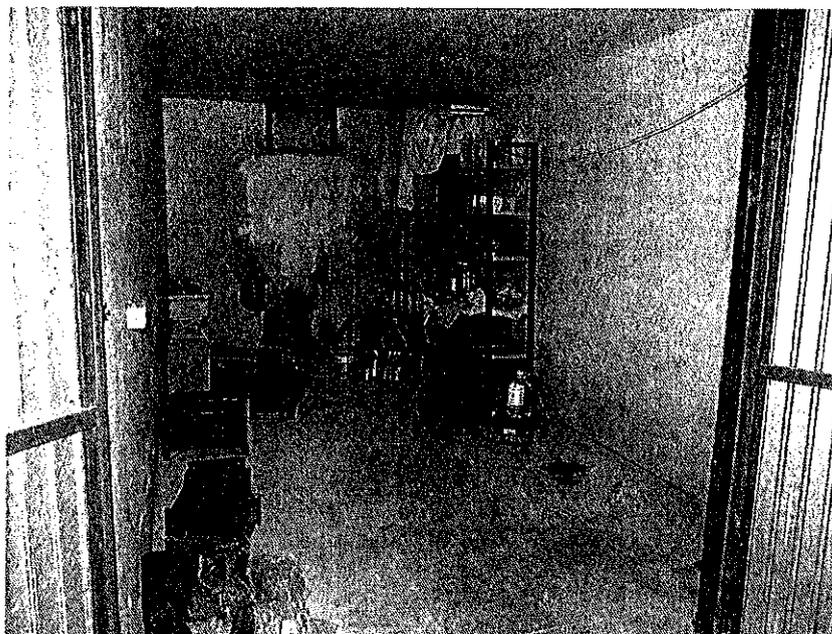
Geom. Giacomo FRATICELLI

Arch. Mara FRATICELLI

FRATICELLI STUDIO TECNICO S.r.l. – Società Tra Professionisti
Viale Giovanni Amendola, 44 – 66100 CHIETI (P. IVA 02624740698)

e-mail : fraticellistudiotecnico@gmail.com - PEC : studiofraticelli@pec.it - ww.fraticellistudiotecnico.com

Il locale BOX / RIMESSA particella 789 sub 28



Come detto, l'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato dell'edificio condominiale e presenta sagoma rettangolare delle dimensioni nette interne di mt 5,15 x 2,73 e così per una superficie utile netta di mq 14 e consente il ricovero di una sola vettura. L'altezza utile interna è di mt 2,47. Sulla parete di fondo è presente piccolo finestrino delle dimensioni di mt 0,60 x h 0,40.

Il garage presenta pavimento in battuto di cemento e pareti semplicemente tinteggiate. Il varco di accesso è dotato di porta metallica a 3 ante, apribile manualmente.

Completano le dotazioni tecnologiche del bene l'esistente impianto elettrico (attualmente scollegato) con unico punto luce e lavello con rubinetto collegato alla rete dell'acqua potabile.

Il locale MAGAZZINO / RIPOSTIGLIO particella 789 sub 27

L'unità immobiliare in parola è ubicata sulla destra di quella precedentemente descritta con cui confina, presenta sagoma rettangolare delle dimensioni nette interne di mt 5,15 x 1,40 e così per

formalità risulta trascritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 16/5/1994 al R.P. 5670.

- ATTO DI PIGNORAMENTO a favore “Società per la Gestione di Attività – S.G.A. Spa” con sede in Napoli ed a carico della “Curatela del Fallimento **CC [redacted]**” trascritto presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 28/9/2004 al R.P. 12052.

Verifica della denuncia di accatastamento

Gli immobili rientranti nell'attivo del Fallimento risultano regolarmente denunciati per l'accatastamento con planimetrie a firma dell'**[redacted]** presentate all'ex U.T.E. di Chieti in data 20/1/1988.

Poiché le su menzionate piante di accatastamento – da me acquisite in copia conforme presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO – sono conformi ai luoghi, per facilità di lettura vado ad allegarle in calce al presente Elaborato peritale.

Regolarità edilizia dell'immobile

Come già accennato nel corso della narrativa che precede le unità immobiliari oggetto di valorizzazione fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza realizzato dalla **CC [redacted]** Snc giusta Licenza Edilizia n° 224/86 rilasciata dal Sindaco di Vasto il 17/12/1986 e successiva Variante n° 311/87 approvata in data 11/6/1987.

Il fabbricato è munito di certificato di abitabilità.

In occasione del sopralluogo ho potuto verificare come non si evidenzino porzioni realizzate in aggiunta o in difformità dalle

planimetrie acquisite, tali da comportare aumenti di volumetrie o superfici utili o comunque configurarsi come difformità rilevanti.

Relativamente all'esistenza di censi, canoni di livello o usi civici gravanti sui beni immobili, se ne esclude l'esistenza.

Il fabbricato risulta costituito in Condominio, denominato "Condominio GIRASOLE" di Via Martiri della Libertà n° 70 ma che non vanta richieste di somme garantite da trascrizioni / iscrizioni esistenti presso la ex Conservatoria RR.II. di Chieti.

Verifica della situazione di possesso

I beni al momento del sopralluogo erano liberi da persone e le chiavi detenute dall'Amministratore del Condominio che ha consentito l'accesso.

Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri pregiudizievoli

All'esito degli accertamenti ipotecari effettuati (aggiornamento al 28/1/2022) risultano trascritte presso l'AGENZIA del TERRITORIO di Chieti le seguenti formalità pregiudizievoli delle quali dovrà chiedersi la cancellazione.

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a favore del BANCO DI NAPOLI – Sez. Credito Fondiario con sede in Napoli ed a carico della ~~“Società Immobiliare S.p.A. di Vasto”~~ e C.” con sede in Vasto, a garanzia di Mutuo ai rogiti Notaio Alfredo Pretaroli del 22/9/1987 Rep. 20532. La predetta ipoteca risulta iscritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 24/9/1987 al R.P. 1207 e RINNOVATA con successiva formalità del 21/9/2007 R.P. 3842.

- ATTO DI CITAZIONE a favore SARACENI Altesa nata a Orsogna il 13/1/1915 ed a carico della " [redacted] di Del [redacted] e [redacted] Srl" trascritta presso [redacted] - Serv di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 20/4/1991 al R.P. 5592. Con l'atto di citazione in parola la Sig.ra SARACENI Altea ha chiesto a norma dell'art. 2901 C.C. la revoca dell'atto di compravendita per Notaio Litterio del 6/4/1990 Rep. 52304 ripassato tra le Società chiamate in giudizio in quanto lesivo di un preliminare di vendita in possesso della Saraceni dell'11/3/1987. Da informazioni assunte presso la Cancelleria Civile di Vasto la relativa Causa risulterebbe abbandonata a seguito dell'intervenuto fallimento; tuttavia la trascrizione mai cancellata.
- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore della "Massa dei creditori del Fallimento [redacted] Srl" emessa dal Tribunale di Vasto in data 8/4/1994 Rep. 852. La relativa formalità risulta trascritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE - Serv di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 16/5/1994 al R.P. 5670.
- ATTO DI PIGNORAMENTO a favore "Società per la Gestione di Attività - S.G.A. Spa" con sede in Napoli ed a carico della " [redacted] [redacted] Srl" trascritto presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE - Serv di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 28/9/2004 al R.P. 12052.

<p><i>Criteri di stima - determinazione dei valori da porre a base d'asta</i></p>
--

Criteri di stima

I principi teorici adottati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'Estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono l'oggettiva formulazione del

giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Gli elementi che intervengono (e che in quanto tali ho preso in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, caratteristiche del Comune e della zona, stato di conservazione, possibilità di divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali immissioni, vincoli o servitù, consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica e situazione di mercato.

Il metodo con cui nel caso specifico ho effettuato la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche di beni noti e ciascuno dei beni che di volta in volta si dovranno stimare. Mediante processo sintetico ho quindi preventivamente definito un insieme omogeneo di beni simili a quello oggetto della valutazione in termini di standard e unità di misura unitarie.

Una volta definite le caratteristiche di similitudine tra il bene oggetto di stima e quelli con i quali porlo in comparazione, sono giunto ad una classificazione, con successiva determinazione del valore.

Inoltre, ho potuto basarmi sui valori unitari desumibili dalle BANCHE DATI dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AGENZIA DEL TERRITORIO di CHIETI per il Comune di VASTO e per la Zona di riferimento "C1 SEMICENTRALE / ESPANSIONE" in modo da avere il maggior numero di dati da utilizzare nella stima come elementi di paragone. Nelle tabelle in questione mancano specifici riferimenti per CANTINE; pertanto, per perequazione valori, mi sono basato sui valori unitari di stima per i BOX.

Valorizzazione dei beni

Alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sin qui descritte, dopo aver considerato prezzi di compravendita per beni simili

a quelli in esame ovvero con caratteristiche ad essi riconducibili; dopo aver considerato lo stato di manutenzione, l'ubicazione e la tipologia dei cespiti, le caratteristiche salienti, la destinazione d'uso, ecc., il tutto ampiamente illustrato nel corso dell'Elaborato, ritengo di poter attribuire:

◆ un valore unitario di stima pari ad **€ 800,00 / mq di superficie lorda (mq 16) per il BOX / RIMESSA particella 789 sub 28;**

◆ un valore unitario di stima pari ad **€ 400,00 / mq di superficie lorda (mq 8) per la CANTINA particella 789 sub 27.**

Preciso che i valori sopra indicati tengono già conto dell'incidenza delle porzioni del fabbricato di utilizzo comune quali aree esterne, rampa di accesso, della presenza di recinzioni, dotazioni tecnologiche ed accessori di uso comune, ecc. elementi – questi – non suscettibili di valutazione singola e separata.

I dati unitari su indicati sono in linea con i valori desumibili dalla banca dati dell'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.) dell'AGENZIA DEL TERRITORIO di CHIETI che per immobili con destinazione AUTORIMESSE / BOX, mancando il dato specifico per CANTINE (2° semestre 2021) indicano per VASTO Zona "C1 – Semicentrale / ESPANSIONE" una valorizzazione rispettivamente oscillante da un minimo di € 500 / mq ad un massimo di € 750 / mq per le autorimesse e da un minimo di € 600 / mq ad un massimo di € 900 / mq per i BOX (cfr. Allegato in calce) -

Sviluppando gli opportuni prodotti si perviene:

- ad un valore di stima pari ad **€ 12.800,00 (dodicimilaottocento)** per il BOX / RIMESSA **particella 789 sub 28;**

- ad un valore di stima pari ad **€ 3,200,00 (tremiladuecento)** per la CANTINA **particella 789 sub 28.**

Formazione lotti e relativa descrizione

Essendo i beni rappresentati da due entità autonomamente utilizzabili e con identificativo catastale proprio, ritengo debba procedersi alla formazione di DUE LOTTI.

La relativa descrizione da riportare sull'emananda ordinanza di vendita è la seguente:

LOTTO UNO

RIMESSA / BOX al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza in VASTO – Via Martiri della Libertà n° 70 “Condominio Girasole”.

L'unità si compone di unico ambiente della superficie netta interna di mq 14 e consente il ricovero di una sola vettura. L'altezza utile interna è pari a mt. 2,73 -

Il bene risulta catastalmente individuato al foglio di mappa 31, particella 789 sub 28, Cat. C/6 di mq 14 (superficie catastale mq 16) e rendita pari ad € 47,72.

L'unità confina con particella sub 27, corridoio condominiale interno e altro garage sub 29, salvo altri.

Valore di stima € 12.800,00 (dodicimilaottocento) oltre I.V.A. se dovuta.

LOTTO DUE

MAGAZZINO / RIPOSTIGLIO al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza in VASTO – Via Martiri della Libertà n° 70 “Condominio Girasole”.

L'unità si compone di unico ambiente della superficie netta interna di mq 7,20. L'altezza utile interna è pari a mt. 2,73 -

Il bene risulta catastalmente individuato al foglio di mappa 31, particella 789 sub 27, Cat. C/6 di mq 7 (superficie catastale mq 8) e rendita pari ad € 9,04.

L'unità confina con particella sub 28, corridoio condominiale interno e altro garage sub 26, salvo altri.

Valore di stima € 3.200,00 (tremiladuecento) oltre I.V.A. se dovuta.

Elenco delle formalità da cancellare

Per liberare gli immobili dalle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli su di essi gravanti, sull'emanando Decreto di Trasferimento dovrà ordinarsi la cancellazione delle seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA a favore del BANCO DI NAPOLI – Sez. Credito Fondiario ed a carico della [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Mutuo ai rogiti Notaio Alfredo Pretaroli del 22/9/1987 Rep. 20532. L'ipoteca risulta iscritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 24/9/1987 al R.P. 1207 e RINNOVATA con successiva formalità del 21/9/2007 R.P. 3842.
- ATTO DI CITAZIONE a favore SARACENI Altesa ed a carico della [REDACTED] Del Borrello Arch. Antonio C" e [REDACTED] trascritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 20/4/1991 al R.P. 5592.
- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore della "Massa dei creditori della [REDACTED] Srl" emessa dal Tribunale di Vasto in data 8/4/1994 Rep. 852. La relativa formalità risulta trascritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 16/5/1994 al R.P. 5670.
- ATTO DI PIGNORAMENTO a favore "Società per la Gestione di Attività – S.G.A. Spa" con sede in Napoli ed a carico della "Curatela del Fallimento [REDACTED]", trascritto presso

L'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 28/9/2004 al R.P. 12052.

Circa il costo per le CANCELLAZIONI delle predette formalità, segnalo che per l'IPOTECA VOLONTARIA la somma per tasse ed imposte ipotecarie è di € 35 fisse per ciascun LOTTO.

La cancellazione della altre formalità ha un costo fisso di € 294,00 per ciascuna formalità e per ciascun LOTTO.

Certificazioni ex art. 6 D. L. n. 311/06

Gli immobili per loro destinazione non rientrano nelle previsioni di Certificazione Energetica ex art. 6 D.L. 311/06

CONCLUSIONI

Ritengo in tal modo di aver esaurientemente trattato riferendo nel corso della Relazione in merito alla stima dei beni rientranti nell'attivo fallimentare ed alle notizie tecniche di rilievo.

Deposito la presente Relazione Tecnica allegandovi i sotto elencati elaborati che ne formano – pertanto - parte integrante e sostanziale.

Chieti li 29/4/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Giacomo FRATICELLI



ALLEGATI

- A) Veduta da satellite della Zona di ubicazione del fabbricato in VASTO – Via Martiri della Libertà (Google Earth 2021);
 - B) Planimetrie catastali esistenti presso l’Agenzia del Territorio di CHIETI delle unità immobiliari rientranti nell’attivo fallimentare;
 - C) Stralcio planimetrico catastale del foglio di mappa 31 di VASTO;
 - D) Elaborato Planimetrico di accatastamento del fabbricato (particella 789) con individuazione dei beni oggetto di stima;
 - E) Visure catastali;
 - F) Estratto della BANCA DATI O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate / Territorio di CHIETI per VASTO, Zona “C 1 Semicentrale / ESPANSIONE”;
- Documentazione fotografica.

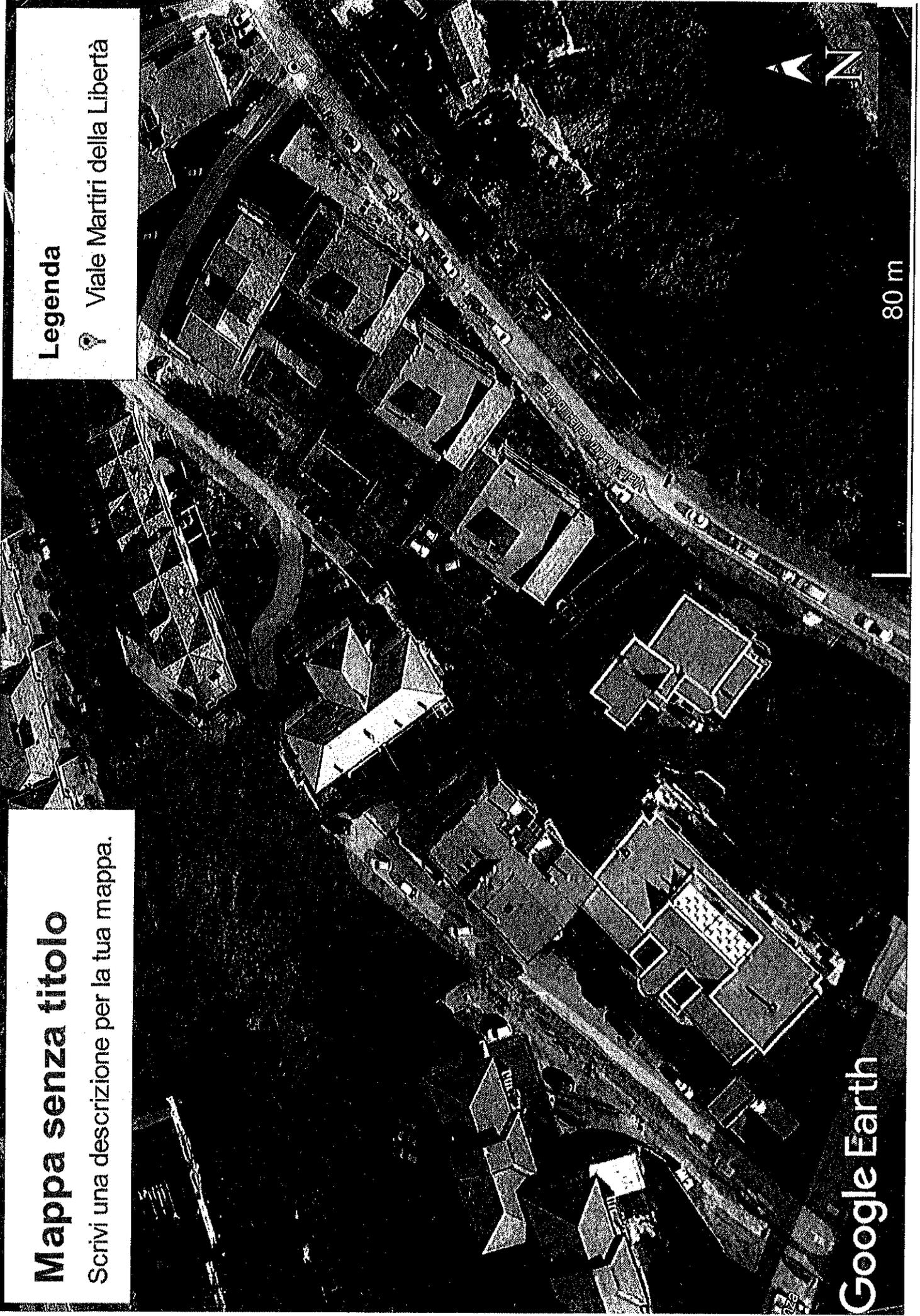
Mappa senza titolo

Scrivi una descrizione per la tua mappa.

Legenda



Viale Martiri della Libertà



Google Earth

80 m

Allegato C

Direzione Provinciale di Chieti Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARCO DI PASQUALE

Via tel (0.90 euro)

E=36900

1 Particella: 789



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/01/2022

Dati della richiesta	Comune di VASTO (Codice: E372)
Catasto Fabbricati	Provincia di CHIETI Foglio: 31 Particella: 789 Sub.: 28

INTESTATO

1	(1) Proprietà
---	---------------

Unità immobiliare dal 23/08/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	789	28			C/6	7	14 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 47,72	VARIAZIONE TOponomastica del 23/08/2019 Pratica n. CH0063682 in atti dal 23/08/2019 VARIAZIONE TOponomastica DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 20570.1/2019)
Indirizzo												
VIALE MARTIRI DELLA LIBERTÀ Piano S1												
Mod.58												
Partita												
70%												

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune E372 - Foglio 31 - Particella 789

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	789	28			C/6	7	14 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 47,72 L. 92,400	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei fogli superficie.
Indirizzo												
VIALE MARTIRI DELLA LIBERTÀ Piano S1												
Mod.58												
Partita												
1010404												
70%												

Allegato E

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/01/2022

Dati della richiesta	Comune di VASTO (Codice: E372)
Catasto Fabbricati	Provincia di CHIETI Foglio: 31 Particella: 789 Sub.: 27

INTESTATO

[REDACTED]	(1) Proprietà
------------	---------------

Unità immobiliare dal 23/08/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita	
1		31	789	27			C/2	3	7 m ²	Totale: 8 m ²	Euro 9,04	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/08/2019 Pratica n. CH0063681 in atti dal 23/08/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 20569.1/2019)
Indirizzo: VIALE MARTIRI DELLA LIBERTÀ Piano S1												
Notifica: Mod.58 7096												

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune E372 - Foglio 31 - Particella 789

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita	
1		31	789	27			C/2	3	7 m ²	Totale: 8 m ²	Euro 9,04 L. 17.500	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura degli atti di superficie.
Indirizzo: VIALE MARTIRI DELLA LIBERTÀ Piano S1												
Notifica: Mod.58 1010404 7096												

Allegato E

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comuna: VASTO

Fascia/zona: Semicentrale/ESPANSIONE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	3,3	4,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	L	2,8	4,2	N
Autorimesse	NORMALE	500	750	L	2,9	4,3	N
Box	NORMALE	600	900	L	3,1	4,6	N
Posti auto coperti	NORMALE	400	600	L	2,2	3,3	N
Posti auto scoperti	NORMALE	200	300	L	1,1	1,6	N
Ville e Villini	NORMALE	850	1250	L	3,5	5,2	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

MOD. 101
F. 1/100 - 400



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

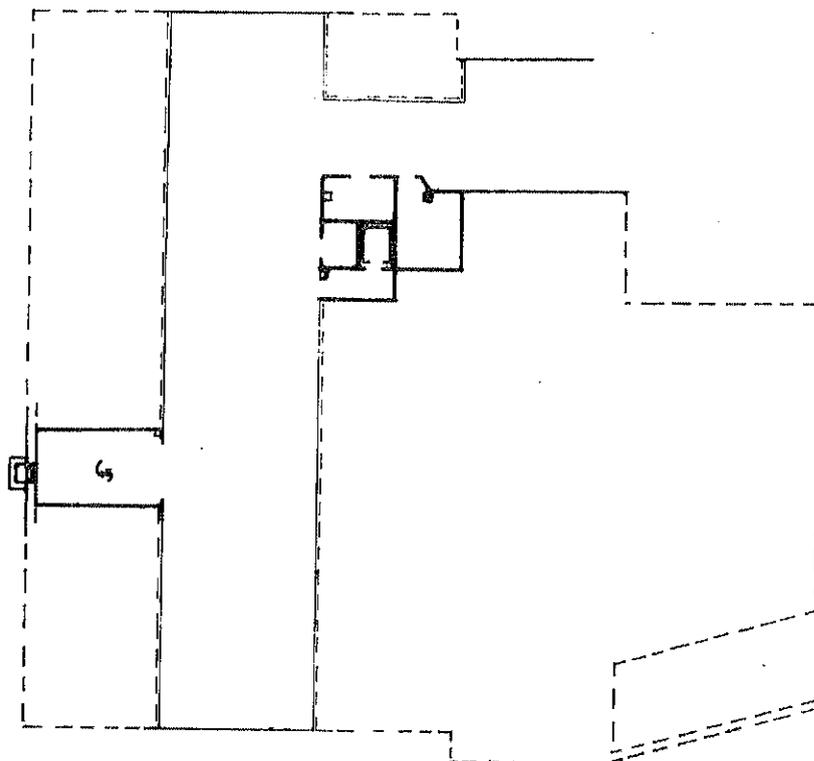
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VASTO Via
Ditta **COSTRUZIONI "DEL BORRELO" SUC VASTO**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Chieti**

sub 28

Allegato B



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°
.....

Compilata dall'.....
..... e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli **ARCHITETTI**

Nella Provincia di **CHIETI**

DATA
Firma:

