

---

TRIBUNALE DI TERAMO

---

Perizia dell'Arch. Rapacchiale Tito, nel Fallimento n. 1/2023 Reg. Fall.  
- sez. Fallimentare: sentenza n. 1/2023

contro

.  
\*\*\**omissis*\*\*\*  
\*\*\**omissis*\*\*\*

|  
|

## SOMMARIO

---

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
<b>Bene</b> - Porzione d'immobile ubicato ad Alba Adriatica (TE) - via Cortina n° 20, piano T .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	6
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia .....	7
<b>Stima</b> .....	9
Prezzo base d'asta .....	9

## **INCARICO**

Il sottoscritto Arch. Rapacchiale Tito, con studio in via G. Galilei n° 256 - 64021 Giulianova (TE), email: [architettorapacchiale@gmail.com](mailto:architettorapacchiale@gmail.com), pec: [tito.rapacchiale@archiworldpec.it](mailto:tito.rapacchiale@archiworldpec.it), tel. 347 6618783, è stato incaricato di stimare il bene relativo al Fallimento n. 1/2023 Reg. Fall. - Tribunale di Teramo sez. Fallimentare: sentenza n. 1/2023

## **PREMESSA**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:  
Unità immobiliare ubicata ad Alba Adriatica (TE) - via Cortina n° 20 Scala D Interno N/2, piano T.

## **DESCRIZIONE - Bene**

- Immobile ubicato ad Alba Adriatica (TE), via Cortina n° 20 Scala D Interno N/2, piano T. Il bene oggetto della stima fa parte di un complesso condominiale polifunzionale ed è sito ad Alba Adriatica (TE) via Cortina n° 20 ed è così individuabile:

- diritto di piena proprietà di 1/1 spettante ad \*\*\*omissis\*\*\*, sul bene immobile sito nel Comune di Alba Adriatica (TE) via Cortina n° 20 Scala D Interno N/2, piano T.

L'immobile è ubicato nella zona litoranea centrale di Alba Adriatica, a circa 70 metri dal lungomare. La zona è servita da attività commerciali, ricreative e di servizio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un locale ad uso commerciale, con antibagno e bagno, e corte esterna esclusiva sul lato nord. Lo stesso è accessibile dal lato sud e dal lato nord.

Il tutto è distinto al NCEU del Comune di Alba Adriatica (TE) al foglio 10 particella 1322 sub 98, via Cortina n° 20 Scala D Interno N/2, piano T, cat. C/1, classe 3, consistenza 82 mq., superficie catastale totale 94 mq., con la rendita di € 2.401,22.

## **TITOLARITÀ - Bene**

L'immobile oggetto di stima, appartiene a:

- **\*\*\*omissis\*\*\***  
**(Proprietà 1/1)**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **\*\*\* omissis\*\*\* (Proprietà 1/1)**

## **CONFINI Bene**

L'unità oggetto di stima, (locale commerciale) contraddistinta al NCEU del Comune di Alba Adriatica (TE) al foglio 10 particella 1322 sub 98, confina sul lato sud con strada comunale denominata Via Cortina, sul lato ovest con vano scala condominiale (Scala D) e sul lato nord con area esterna pedonale comune.

## **CONSISTENZA Bene N° 1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
locale commerciale corte esclusiva	82.07 mq 22.92 mq	91.02 mq 22.92 mq	1.00 0,25	91.02 mq 5.73 mq	3.05 m	T T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>96.75 mq</b>		

Il Bene non è comodamente divisibile in natura.

Il bene oggetto di stima fa parte di un complesso condominiale polifunzionale (residenziale, commerciale) ubicato nella zona litoranea centrale di Alba Adriatica, costituito da un corpo di fabbrica unitario, con destinazioni diverse e separate, al piano interrato e da tre macro corpi sostanzialmente distinti fuori terra. Il corpo di fabbrica nord-est destinato al commercio ed a forma di torretta, il corpo nord-ovest destinato a locali commerciali e residenze ed il corpo di fabbrica sud, in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione, con destinazione commerciale e residenziale, il tutto sviluppato su più livelli fuori terra ed un piano interrato.

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI Bene**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 28/11/1981 al 21/04/1982	*** omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1322, sub. 98, Cat. C/1, Classe 3, Consistenza mq. 82
Dal 21/04/1982 al 21/12/1991	*** omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1322, sub. 98, Cat. C/1, Classe 3, Consistenza mq. 82
Dal 21/12/1991 al 28/01/2016	*** omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1322, sub. 98, Cat. C/1, Classe 3, Consistenza mq. 82
Dal 28/01/2016	*** omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1322, sub. 98, Cat. C/1, Classe 3, Consistenza mq. 82

## **DATI CATASTALI Bene**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>												
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>								
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>	
	10	1322	98		C/1	3	82 mq		Euro 2.401,22	T		

## **STATO CONSERVATIVO Bene**

Il bene oggetto di stima fa parte di un complesso condominiale polifunzionale, composto da quattro corpi principali, ubicato nella fascia litoranea centrale di Alba Adriatica, a circa 70 metri dal mare.

L'immobile (categoria C/1 - Locale commerciale) si presenta in modesto stato di finitura e di manutenzione ed è in carico al Curatore fallimentare, Dott.ssa Cerasi Patrizia.

Esso è composto da un unico locale commerciale con anti w.c. e w.c. e con corte esclusiva esterna sul lato nord.

Gli infissi esterni sono in alluminio con serrande metalliche esterne.

Le porte interne sono ad anta in legno, del tipo tamburato.

La pavimentazione è in ceramica con battiscopa.

Le pareti del locale sono intonacate e tinteggiate con tinta lavabile.

Il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica ed i sanitari sono anch'essi in ceramica.

Nel w.c. non sono presenti finestre ma un'apparecchiatura per l'estrazione forzata.

Internamente, nello spigolo sud-ovest, è installata una vecchia caldaia a gas standard semi-smontata, probabilmente non funzionante oltre ad alcuni radiatori in ghisa nelle varie porzioni di locale.

L'impianto elettrico, conforme all'epoca della costruzione, presenta un numero adeguato di interruttori, di prese di corrente a parete e di punti luce.

## **PARTI COMUNI Bene**

Le utilità comuni, sono:

- l'area su cui sorge il fabbricato;
- l'atrio di ingresso, i vani scala, pianerottoli e le porzioni pedonali esterne non esclusive.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI Bene**

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel corpo di fabbrica sud di via Cortina al

piano T, lato ovest, scala D.

Detto corpo di fabbrica presenta un piano interrato comune e collegato agli altri corpi con molteplici destinazioni, un piano terra a destinazione prevalentemente commerciale e di accesso ai soprastanti piani residenziali e presenta una forma lineare ed un sufficiente stato di manutenzione.

La struttura portante è intelaiata in cemento armato, con solai in laterocemento e tamponamenti in laterizio.

L'immobile oggetto di perizia (categoria C/1 - locali commerciali) presenta un modesto stato di finitura e di manutenzione.

### **STATO DI OCCUPAZIONE Bene**

L'immobile risulta in carico al Curatore fallimentare, Dott.ssa Cerasi Patrizia.

### **PROVENIENZE VENTENNALI Bene**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 28/11/1981 al 21/04/1982	*** omissis***	<b>Costituzione</b>			
Dal 21/04/1982 al 21/12/1991	*** omissis***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico ufficiale De Angelis	21/04/1982	54185	
Dal 21/12/1991 al 28/01/2016	*** omissis***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico ufficiale Vincenti Ennio	21/12/1991	72842	

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI Bene**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 30/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **atto giudiziario**

Iscrizione del 06/02/2020 Reg. gen. 1886 - Reg. part. 197 \*\*\* omissis\*\*\* Rep. 1516/10820 del 06/02/2020.

Ipoteca \*\*\* omissis\*\*\*.

- **atto giudiziario**

Iscrizione del 11/03/2020 Reg. gen. 3663 - Reg. part. 452 - \*\*\* omissis\*\*\* Rep. 755 del 13/05/2019.

Ipoteca Giudiziale derivante da \*\*\* omissis\*\*\*.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1719 del 2019

- **atto giudiziario**

Iscrizione del 09/06/2022 Reg. gen. 9088 - Reg. part. 1154 \*\*\* omissis\*\*\* Rep. 734/2022 del 31/05/2022.

Ipoteca Giudiziale derivante da \*\*\* omissis\*\*\*.

### **Trascrizioni**

- **atto giudiziario**

Trascrizione del 11/07/2023 Reg. Part. 8288 - Reg. Gen. 11454

\*\*\* omissis\*\*\* Rep. 112/2023 del 05/07/2023.

\*\*\* omissis\*\*\*.

### **NORMATIVA URBANISTICA Bene**

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Alba Adriatica, l'area su cui è stato costruito il complesso polifunzionale in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima (foglio 10 mappale 1322), ricade nel centro urbano in prossimità del lungomare, in Zona A - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA Bene**

Come risulta dalla documentazione acquisita in data 23 aprile 2024 presso l'Area Tecnica, Sportello Unico Edilizia, del Comune di Alba Adriatica (TE) il complesso edilizio è stato realizzato con:

- **Concessione di Costruzione n° 1126 del 24.07.1978** (protocollo n. 4627 del 24/08/1976);
- **Concessione di Costruzione (Voltura) n° 1126 del 07.08.1979** (protocollo n. 5744 del 25/07/1979);
- **Concessione di Costruzione in Variante n° 458 del 29.10.1980** (protocollo n. 3778/80 del 26/05/1980);
- **Concessione di Costruzione n° 711 del 14.03.1983** (protocollo n. 8108 del 22/11/1981).

L'intero complesso polifunzionale è stato dichiarato abitabile, ad eccezione dello scantinato e dell'albergo, con certificato A153 del 16 marzo 1983.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto del gas.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **Corrispondenza catastale ed urbanistica**

Dall'esame dello stato dei luoghi (stato di fatto) risultano alcune **discordanze interne** tra l'ultimo elaborato grafico progettuale assentito con C.E. n° 711 del 14.03.1983, la scheda catastale e lo stato di fatto rilevato. In particolare nell'ultimo elaborato grafico assentito non sono riportate alcune porzioni murarie, alcune di queste probabilmente strutturali, ubicate rispettivamente:

1. al centro del locale, lato est (riportata e rilevata invece nella scheda catastale);

2. nell'estremità ovest della vetrina sud (parzialmente riportata e rilevata nella scheda catastale);
3. nello spigolo interno sud-ovest del locale (non riportata e rilevata nell'elaborato grafico assentito e nella scheda catastale);
4. nella porzione centrale tra le due vetrine nord (non riportata e rilevata nell'elaborato grafico assentito e nella scheda catastale);
5. divisorio tra bagno ed antibagno, con relativa porta (riportata e rilevata invece nella scheda catastale).

Pertanto l'unità immobiliare non è conforme alla tavola progettuale e alla planimetria catastale ed è regolarizzabile con una **CILA a Sanatoria o tardiva** (art. 6 bis comma 5 del DPR 380/01) con sanzione amministrativa pari ad € 1.000, adeguamento della scheda catastale e con tutte le relative spese tecniche professionali e diritti di segreteria.

Le difformità relative all'unità oggetto di procedura sono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47.

Le difformità sono sanabili entro 120 giorni dalla data di acquisto del potenziale acquirente.

Va inoltre rilevato, prendendo in esame l'estratto di mappa catastale allegato, relativo alla Particella 1322, che la sagoma dei fabbricati insistenti sulla particella non è completa.

## **STIMA**

Il valore commerciale del bene oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

### **- Bene**

Immobile ubicato ad Alba Adriatica (TE) via Cortina n° 20 al piano T, scala D. L'immobile (categoria C/1 - Locali commerciali) presenta un modesto stato di finitura e di manutenzione.

Gli infissi esterni sono in alluminio con serrande metalliche.

Le porte interne sono ad anta in legno, del tipo tamburato.

La pavimentazione è in ceramica con analogo battiscopa.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con tinta lavabile.

Il w.c. ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica ed i sanitari sono anch'essi in ceramica.

L'impianto elettrico, conforme all'epoca della costruzione, presenta un numero adeguato di interruttori, di prese di corrente a parete e di punti luce.

E' identificato al catasto Fabbricati del Comune di Alba Adriatica (TE) al foglio 10 particella 1322 sub 98, via Cortina n° 20, Scala D Interno N/2, piano T, cat. C/1, classe 3, consistenza 82 mq., superficie catastale totale 94 mq., con la rendita di € 2.401,22.

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

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene</b> - Immobile Alba Adriatica (TE) - via Cortina n° 20, piano T	96,75 mq	900,00 €/mq	€ 87.075,00	100,00	€ 87.075,00
Valore di stima:					

Valore globale di stima: € 87.075,00

Deprezzamento del 10,00 %

**Valore finale di stima: € 78.367,50**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione di stima, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

## Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Visura catastale, storica;
- Estratto di mappa;
- Visura planimetrica;
- Pianta stato di fatto;
- Titoli edilizi;
- Ultimo grafico edilizio assentito;
- Abitabilità;
- Visura ipotecaria.

Giulianova, li 30 aprile 2024

arch. Tito Rapacchiale

