
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Arch. Procaccini Sergio,
nel Fallimento 5/2018 - *****- Ditta individuale

Teramo, li 01/07/2024

Il C.T.U.
Arch. Procaccini Sergio

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Titolarità.....	3
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8

INCARICO

In data 10/06/2024, il sottoscritto Arch. Procaccini Sergio, con studio in Via Filippo Turati, 4 - 64100 - Teramo (TE), email archprocaccini@alice.it; info@studioprocaccini.it, PEC sergio.procaccini@pec.it, Tel. 0861 242330 - 329 6061048, Fax 0861 242330, veniva nominato C.T.U..

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nizza n° 20

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al piano primo, in comune di Tortoreto, Via Nizza n° 20.

Gli immobili sono siti in località "Lido" del comune di Tortoreto, a circa 60 ml, in linea d'aria, dal Lungomare Sirena, in zona completamente urbanizzata, lungo Via Nizza (strada a senso unico di marcia, direzione Sud-Nord, con una scarsa disponibilità di parcheggi pubblici).

Il fabbricato, di non recente edificazione, è stato realizzato con struttura portante in muratura e copertura in legno a falde, su due livelli (piani terra e primo).

Si accede all'unità immobiliare oggetto di valutazione da Via Nizza attraversando area comune ad altre unità immobiliari non interessate dalla presente procedura (catastalmente sub. 6); l'accesso all'appartamento al piano primo è garantito da scala interna (è assente l'impianto ascensore).

L'appartamento, attualmente, è composto da un corridoio/disimpegno, un soggiorno/angolo cottura, n° 3 camere, ripostiglio, n° 2 bagni oltre a balconi e lastrico solare non praticabile (lati Nord, Est ed Ovest). E' presente un locale sottotetto (non praticabile) accessibile da botola posta nel corridoio dell'appartamento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nizza n° 20

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- *****- Ditta individuale (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: *****

***** , *****

**** _ ***** (**)

nonché ai seguenti comproprietari:

- ***** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: *****

Nato/a a ***** il *****

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

- *****- Ditta individuale (Proprietà 1/2)

Gli immobili sono di proprietà del sig. ***** , nato a ***** (**), il ***** , codice fiscale *****.

La proprietà degli immobili è pervenuta al sig. ***** (di stato civile libero) in forza di:

- per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero (appartamento, ad uso abitazione, al piano primo, con ingresso tramite scala ad uso esclusivo, composto di soggiorno-pranzo, cucina, quattro camere da letto, bagno e disimpegni, oltre a balcone, terrazzo e lastrico solare non praticabile a livello - C.F. foglio 19, particella 447, sub. 9), atto di compravendita, a rog. Not. G. De Rosa, dell'11/11/2016, rep. 5503, trascritto il 18/11/2016, al n° 10123 di formalità, dalla sig.ra *****, nata a *****, il *****, codice fiscale *****,
- per diritti di proprietà pari ad 1/6 dell'intero (appartamento, ad uso abitazione, al piano primo, con ingresso tramite scala ad uso esclusivo, composto di soggiorno-pranzo, cucina, quattro camere da letto, bagno e disimpegni, oltre a balcone, terrazzo e lastrico solare non praticabile a livello - C.F. foglio 19, particella 447, sub. 9), atto di donazione, a rog. Not. G. De Rosa, dell'11/11/2016, rep. 5503, trascritto il 18/11/2016, al n° 10124 di formalità, dalla sig.ra *****, nata a *****, il *****, codice fiscale *****,
- per diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero, successione per legge del sig. ***** (nato a *****, il *****), apertasi in data 28/02/2014, trascritta il 12/03/2015, al n° 2607 di formalità.

Alla sig.ra ***** i diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero erano pervenuti in forza di:

- per diritti di proprietà pari ad 1/6 dell'intero, atto di donazione, a rog. Not. G. De Rosa, dell'11/11/2016, rep. 5503, trascritto il 18/11/2016, al n° 10123 di formalità, dalla sig.ra *****, nata a *****, il *****, codice fiscale ***** (in regime di comunione legale dei beni ;
- per diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero, successione del sig. ***** di cui sopra.

Alla sig.ra ***** i diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero erano pervenuti in forza della successione del sig. ***** di cui sopra.

Al sig. ***** la proprietà degli immobili (porzione del fabbricato di civile abitazione e precisamente l'appartamento posto al primo piano, con accesso autonomo a mezzo di un porto posto al piano terra ed un vano scala, composto da ingresso/pranzo/soggiorno, cucina n° 4 camere, disimpegno e servizio, con annesso lastrico solare non praticabile al lato Nord, oltre ad un balcone al lato Ovest ed un terrazzo al lato Est - C.F. foglio 19, particella 447, sub. 9) era pervenuta in forza dell'atto di donazione, a rog. Not. G. Capodivento, del 28/09/1999, rep. 34605, trascritto l'1/10/1999, al n° 7872 di formalità, dalla sig.ra *****, nata a *****, il *****, codice fiscale *****.

Nell'atto di cui sopra è riportato che la cessione, la divisione e la donazione di cui sopra sono fatte ed accettate con il trasferimento di tutte le ragioni, azioni e diritti spettanti sui beni e sui diritti così come sopra ceduti, assegnati e donati, loro aderenze, sovrastante e pertinenze, infissi e seminfissi, usi e comunioni, servitù attive e passive se e come esistano ed abbiano legale ragione di esistere o siano comunque nascenti, per quanto riguarda la divisione, per destinazione del padre di famiglia.

E' stata trascritta, in data 18/11/2016, al n° 10122 di formalità, l'accettazione tacita di eredità del sig. ***** unicamente a favore delle sigg.re ***** e *****.

Si precisa che l'atto di compravendita, a rog. Not. G. DE Rosa, dell'11/11/2016, rep. 5503, trascritto il 18/11/2016, al n° 11024 è stato annotato da formalità n° 2158/2019 per inefficacia parziale.

Con sentenza del 14/11/2018, (R.G: n° 1662/2017), è stata dichiarata l'inefficacia parziale, in pregiudizio ai creditori, del sopra indicato atto nella parte in cui la sig.ra ***** ha alienato al sig. ***** gli immobili oggetto di stima.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione allegata.

CONFINI

Gli immobili, nel loro complesso, confinano con proprietà *****, proprietà *****, **** a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	119,00 mq	141,00 mq	1	141,00 mq	3,79 m	primo
balcone/terrazzo	57,00 mq	59,00 mq	0,10	5,90 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				146,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,90 mq		

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità

L'altezza sopra riportata è quella massima dei locali.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni, dal piano pavimento. Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie (balcone/terrazzo) sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione.

La superficie commerciale degli immobili non contempla la consistenza del lastrico solare (in quanto non praticabile).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	447	9	1	A3	2	7 vani	155 mq	361,52 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Gli immobili intestano al sig. *****, nato a *****(**), il *****, codice fiscale ***** , proprietà 1/1.

In occasione del sopralluogo effettuato sono state accertate difformità tra quanto rilevato e quanto ripostato nella scheda catastale in atti riconducibili, essenzialmente, alla realizzazione di una tettoia e di una pergotenda,

ad una differente dimensione del lastrico solare, all'assenza del locale sottotetto (tra il piano primo ed il tetto) accessibile mediante botola.

Prima della firma del decreto di trasferimento di dovrà procedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Non risulta essere stata trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento sugli immobili oggetto di stima.

ULTERIORI PROCEDURE ESECUTIVE/CONCORSUALI.

Nei confronti del fallito non gravano ulteriori procedure esecutive/concorsuali.

CREDITI FONDIARI.

Si faccia riferimento al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarietà".

SANATORIA DELLE DIFFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICHE/RISPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI.

Le eventuali opere abusive dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente, ove e se sanabili, nel rispetto delle vigenti normative in materia.

Nel caso in cui le eventuali difformità non fossero sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato.

TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

Visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili sono soggetti a Tassa di Registro.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza, ecc..

IPOTESI DI COMODA DIVISIBILITA'.

Viste la natura e le caratteristiche degli immobili oggetto di procedura, a parere dello scrivente, non è possibile procedere ad una proposta di "comoda divisione" degli immobili in modo tale da attribuire ai singoli comunisti la piena proprietà di una porzione degli stessi.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione degli immobili è discreto.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Come per legge.

Per quanto possibile, si faccia anche riferimento all'elaborato planimetrico del fabbricato ed a quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, nel suo complesso è stato realizzato con struttura portante in muratura.

APPARTAMENTO

Esposizione: su più lati (non di rilievo).

Pareti interne: rivestite con intonaco civile tinteggiato e ceramica (servizi igienici).

Pareti esterne: tinteggiate (in parte con cappotto termico - lato Nord).

Pavimentazione interna: in pvc.

Pavimentazione esterna: con materiale antigelivo (solo per il balcone).

Infissi esterni: in alluminio (non a taglio termico) e persiane.

Infissi interni: in legno.

Parte dei locali sono controsoffittati.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, con un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

Impianto di riscaldamento/acs: con tubazioni incassate nelle murature, corpi radianti a colonna, caldaia a gas di città.

Sul lastrico solare (non praticabile), sprovvisto di protezioni (ringhiere/parapetti, ecc.), sono presenti camini/scarichi fumi/prese d'aria a servizio delle sottostanti unità immobiliari.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto comunicato in occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/09/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 01/12/2016
Reg. gen. 15513 - Reg. part. 2401
Quota: 1/3
Importo: € 30.000,00
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****, su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 01/12/2016
Reg. gen. 15514 - Reg. part. 2402
Quota: 1/3
Importo: € 20.000,00
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****, su maggiore consistenza.

Non è stata trascritta, a favore della massa dei creditori, la sentenza dichiarativa di fallimento sui beni oggetto di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto riportato negli atti di provenienza, gli immobili sono stati realizzati in data antecedente a quella dell'1/09/1967.

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici comunali, limitatamente all'immobile oggetto di stima, è stata rilasciata la concessione edilizia n° 195/83, del 6/10/1983.

L'unità immobiliare in oggetto:

- è sprovvista dell'autorizzazione di agibilità/abitabilità;
- è dotata di attestato di prestazione energetica del 12/10/2016, n° 670440000084190, a firma dell'Ing. *
*****, secondo il quale l'appartamento ricade in classe energetica "G", con EP gl, nren 286.21 kWh/mq anno.

In occasione del sopralluogo effettuato, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente, alla realizzazione di una tettoia e di una pergotenda, a differenti quote misurate (altezza utile dei locali, larghezza balcone), ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto è stato possibile accertare gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili, si propone la vendita degli stessi in un unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nizza n° 20

Appartamento di civile abitazione al piano primo, in comune di Tortoreto, Via Nizza n° 20. Gli immobili sono siti in località "Lido" del comune di Tortoreto, a circa 60 ml, in linea d'aria, dal Lungomare Sirena, in zona completamente urbanizzata, lungo Via Nizza (strada a senso unico di marcia, direzione Sud- Nord, con una scarsa disponibilità di parcheggi pubblici). Il fabbricato, di non recente edificazione, è stato realizzato con struttura portante in muratura e copertura in legno a falde, su due livelli (piani terra e primo). Si accede all'unità immobiliare oggetto di valutazione da Via Nizza attraversando area comune ad altre unità immobiliari non interessate dalla presente procedura (catastalmente sub. 6); l'accesso all'appartamento al piano primo è garantito da scala interna (è assente l'impianto ascensore). L'appartamento, attualmente, è composto da un corridoio/disimpegno, un soggiorno/angolo cottura, n° 3 camere, ripostiglio, n° 2 bagni oltre a balconi e lastrico solare non praticabile (lati Nord, Est ed Ovest). E' presente un locale sottotetto (non praticabile) accessibile da botola posta nel corridoio dell'appartamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 447, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 57.291,00

Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo.

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 quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, ecc.

Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche le quotazioni pubblicizzate dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le abitazioni che, per la zona del comune di Tortoreto ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra:

- un minimo di € 1.650/mq ed un massimo di € 2.450,00/mq per abitazioni civili;
- un minimo di € 1.100,00/mq ed un massimo di € 1.650,00/mq per abitazioni di tipo economico.

A seguito di verifiche ipotecarie effettuate, è stato accertato che, nelle aree limitrofe a quella in cui ricadono gli immobili in procedura, nell'ultimo periodo, sono stati oggetto di vendita:

- con atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 22/04/2024, rep. 265317, trascritto il 3/05/2024, al n° 5493 di formalità, in Via G. Rossini, un appartamento posto al piano primo con annessi balconi a livello, riportato al C.F. al foglio 19, particella 1655, sub. 5, della superficie catastale totale di mq 51, al prezzo di € 90.000,00 (anno di costruzione 1974, classe energetica "F");
- con atto di compravendita a rog. Not. S. Piccirilli, del 10/04/2024, rep. 1850, trascritto il 16/04/2024, al n° 4720 di formalità, in Via Pepe, un appartamento ad uso civile abitazione, posto al secondo piano della superficie catastale totale di mq 56, un locale ad uso cantina al primo piano sottostrada della superficie catastale di mq 4 ed un posto auto esterno al piano terra della superficie catastale di mq 13, il tutto distinto al C.F. al foglio 19, particella 2147, subb. 46 - 47 - 48, al prezzo di € 104.000,00 (anno di ultimazione 1992, classe energetica "A4");

Il valore commerciale a metro quadrato considerato tiene conto anche delle difficoltà di vendita degli immobili per diritti e non per l'intero.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tortoreto (TE) - Via Nizza n° 20	146,90 mq	780,00 €/mq	€ 114.582,00	50,00%	€ 57.291,00
Valore di stima:					€ 57.291,00

Valore di stima: € 57.291,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 40.103,70

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 40.0000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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.

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Inquadramento territoriale
 - 2) Documentazione catastale
 - 3) Documentazione comunale
 - 4) Documentazione fotografica
 - 5) Ispezioni presso il SPI dell'Agenzia delle Entrate
- Teramo, li 01/07/2024

Il C.T.U.
Arch. Procaccini Sergio