
TRIBUNALE DI TRENTO

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia di Valutazione Immobiliare del Tecnico Incaricato **Geom. Reginelli Osvaldo**, nella
procedura di Liquidazione Controllata nr. **01/2022**

Giudice Delegato:

Dott. Benedetto Sieff

Liquidatore:

Dott. Enrico Caprio

Nei confronti di:

“...omissis...”

SOMMARIO

| | |
|---|---|
| INCARICO | 3 |
| DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE..... | 3 |
| LOTTO UNICO..... | 3 |
| DESCRIZIONE..... | 3 |
| TITOLARITÀ | 3 |
| DATI CATASTALI | 3 |
| CONFINI..... | 4 |
| CONSISTENZA..... | 4 |
| STATO CONSERVATIVO | 4 |
| CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI | 4 |
| STATO DI OCCUPAZIONE..... | 5 |
| PROVENIENZE VENTENNALI..... | 5 |
| FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI | 5 |
| REGOLARITÀ EDILIZIA | 6 |
| METODO DI STIMA | 7 |
| VALUTAZIONE..... | 7 |

INCARICO

In data 23/06/2023, giusta autorizzazione del Giudice Delegato, lo scrivente Geom. Osvaldo Reginelli, veniva nominato Perito Estimatore.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

I beni oggetto della Procedura di Liquidazione e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 11841 Reg. Gen. 16654 del 17/10/2022 sono costituiti dai seguenti immobili, nel Comune di Montesilvano (PE), censiti al:

- 1) Catasto FABBRICATI - Foglio 5 Particella 898 Sub 2 Cat C/6 (**Diritti 1/2**)

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

- **LOTTO UNICO** – Diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di Locale Garage al Piano Terra ubicato a Montesilvano (PE) – Via Nilo, 22 piano T
Garage posto al piano terra composto da unico locale.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Garage al Piano Terra ubicato a Montesilvano (PE) – Via Nilo, 22 piano T
Garage al Piano Terra composto da unico locale, di forma rettangolare, inserito nel Complesso denominato “Venere 36”.
La porzione oggetto di valutazione è parte del Fabbricato “Venere 4”.

TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari di cui al presente lotto, risultano intestate a:

- “...omissis...” Proprietà $\frac{1}{2}$
- “...omissis...” Proprietà $\frac{1}{2}$

Oggetto di liquidazione sono i soli seguenti:

- “...omissis...” **Proprietà $\frac{1}{2}$**

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 5 | 898 | 2 | 2 | C6 | 7 | 18 | 21 mq | 38,11 € | T | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

CONFINI

Il Garage (Sub 2) confina catastalmente con:

- A nord con Sub 3
- A Sud spazi esterni comuni
- Ad Est con Sub 14
- Ad Ovest spazi esterni comuni

Salvo altri e/o variati

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Garage (sub 36) | 18,00 | 21,00 mq | 1,00 | 21,00 mq | 2,40 m | T |
| Totale superficie convenzionale¹: | | | | 21,00 mq | | |

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, si presenta in condizioni discrete, la porzione garage si presentano in condizioni di manutenzione definibili buone.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Fabbricato residenziale su più livelli
- Fondazioni e Str. verticali: c.a.
- Solai: laterocemento.
- Pareti esterne: intonacate e tinteggiate
- Pareti interne: in laterizio, intonacate e tinteggiate
- Pavimentazione interna: battuto di cemento
- Accesso: Serranda Metallica
- Impianto elettrico, idrico: presente, apparentemente funzionanti con necessità di revisionare ed adeguamento
- Spazi Esterni comuni pavimentati e recintati

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Semicentrale;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Buono;
- Prossimità al verde: normale;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Buona, i servizi commerciali, terziari e di pubblica utilità sono tutti facilmente raggiungibili;

¹ Trattasi di Superficie Principale adibita a Garage.

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: discreto;
- Tipologia: Fabbricato su più livelli a destinazione residenziale
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Buone, ampia area comune, pavimentata con zone verdi.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Buone;
- Grado delle rifiniture: Tipiche per locali garage;
- Affaccio: assente;

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta libero da cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

La proprietà degli attuali soggetti proprietari è pervenuta loro in forza di:

- ATTO PUBBLICO di COMPRAVENDITA del 25/05/2005 Repertorio n.: 88376 Rogante: MASSIMO D'AMBROSIO Trascrizione del 26/05/2005 (Registro generale n. 8863 Registro particolare n. 5354)

Dai sig.ri:

"...omissis..." Proprietà 1/2

"...omissis..." Proprietà 1/2

I quali lo avevano acquistato in virtù di:

- Atto di VENDITA del 13/01/2000 Notaio BULFERI GIOVANNI Repertorio n. 129981 - Trascrizione in data 28/01/2000 – (Registro generale n. 1013 Registro particolare n. 647)

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Iscritto a Pescara il 28/09/2007 Reg. gen. 18759 - Reg. part. 3723

Importo: € 457.500 Capitale: € 188.660,76

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis...", "...omissis..."

Note: Gravante su Beni in Montesilvano: Foglio 5 Particella 898 Sub 16 e Sub 2 ANNOTAZIONE presentata il 18/02/2021

Registro particolare n. 450 Registro generale n. 2513

RESTRIZIONE DI BENI relativo al Sub 16

Trascrizioni

DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Trascritto a Pescara il 17/10/2022 Reg. gen. 16645 Reg. Part. 11841

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis..."

Note: Gravante su Beni in Montesilvano: Foglio 5 Particella 898 Sub 2 (proprietà ½)

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare, il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla competente autorità del Comune di Montesilvano:

- Concessione Edilizia di Lottizzazione n. 7566 del 10/07/1998
- Concessione Edilizia di Costruzione n. 7649 del 21/09/1998
- Concessione Edilizia del 20/05/1999 (Ex Legge 662/96) in variante alla precedente
- Ultimazione dei Lavori in data 08/10/1999
- Richiesta di Agibilità presentata in data 08/10/1999

Per quanto è stato possibile accertare sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto assentito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non necessita di APE.

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i. si precisa che per l'unità immobiliare (Garage) in esame non vi è necessità di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento.

METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili, a seguito di una indagine di Mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti (6-12 mesi), per beni immobili aventi destinazione d'uso (Garage) appartenente allo stesso segmento di mercato del bene oggetto di stima, tenendo presente: la destinazione d'uso, il livello di piano, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Individuati i comparabili ed applicando successivamente il Metodo Estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni, nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui valori di stima sono stati ricercati presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure giudiziarie;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

VALUTAZIONE



Mappa dei Comparabili

| Ricerca di Mercato | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------|
| Localizzazione | Via Nilo | Via Vestina | Via vestina |
| Prezzo di Vendita | € 25.000,00 | € 22.000,00 | € 25.000,00 |
| Superficie | 23 mq | 29 mq | 20 mq |
| Stato di Manutenzione | Discreto | Discreto (P1S) | Buono |
| Prezzo Unitario | €/mq 1.086 | €/mq 758 | €/mq 1.250 |
| Prezzo Medio Unitario | 1.031 €/mq | Derivante da indagine di mercato | |

All'esito della ricerca di mercato è stato applicati fattore correttivo per tenere conto principalmente della l'influenza negativa della vendita di una quota (diritti ½) rispetto all'intero.

Il fattore correttivo utilizzato risulta pari a: $f = 0,95$

| Identificativo corpo | Superficie | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| LOTTO UNICO – Diritti pari ad ½ Garage ubicato a Montesilvano (PE) – Via Nilo 22 piano T | 21 mq | 1.000,00 €/mq | € 21.000,00 | 50% | € 10.500,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 10.000,00 |

Valore di stima: € 10.000,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | % |
| Variazione di Mercato | 5,00 | % |

Valore proposto per la vendita a base d'asta: € 9.000,00

Il valore del LOTTO UNICO in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 9.000,00 in c.t. considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati tra gli altri l'influenza negativa della vendita di una quota (1/2) rispetto all'intero, oltre a quant'altro incidente nella procedura.

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

Teramo, li 23/10/2023

Lo Stimatore
Geom. Reginelli Osvaldo

ELENCO ALLEGATI

LOTTO UNICO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visura catastali
- Planimetrie Catastali

C. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA