

TRIBUNALE DI TERAMO

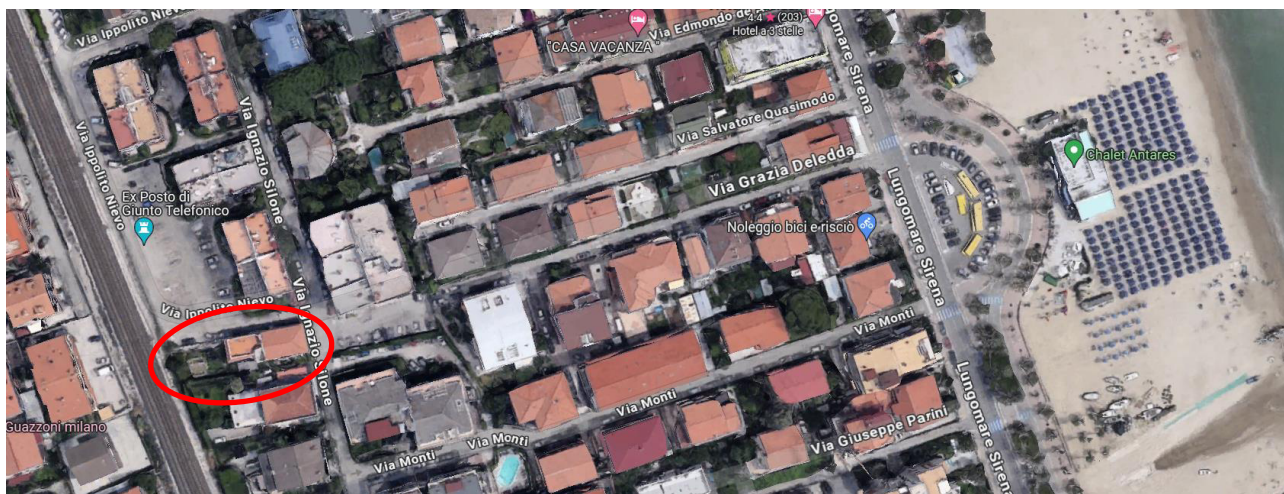
UFFICIO FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE N° 55/2012

Procedura n. 55/2012 RF "xxxxxxxxxx".
Giudice Delegato: Dott. Flavio Conciatori
Curatore Fallimentare: Dott. Piergiorgio Di Domenico
Coadiutori Tecnici: Studio "Reginelli & Partners"
Geom. Osvaldo Reginelli
Ing. Claudio Reginelli

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



AGGIORNATA PER VENDITA DIRITTI 1/1



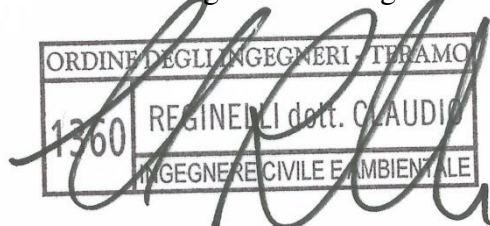
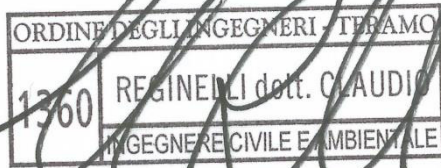
Teramo, li 03.01.2025

I Coadiutori Tecnici

Cav. Geom. Osvaldo Reginelli

Ing. Claudio Reginelli

SOMMARIO

INCARICO	4
PREMESSE	4
LOTTO UNICO	6
DESCRIZIONE IMMOBILI	6
PERTINENZE	7
PROVENIENZA.....	7
DATI CATASTALI.....	7
CONFINI CATASTALI	8
SITUAZIONE EDILIZIA.....	8
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	8
ATTI PREGIUDIZIEVOLI:	8
CONFIGURAZIONE DEI BENI E STATO MANUTENTIVO GENERALE DEGLI STESSI	9
MISURAZIONE	9
METODO DI STIMA ADOTTATO	10
ANALISI DELLE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	11
ANALISI DELLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE	11
VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI	11
REGIME FISCALE	12
GESTIONE	12
RIPILOGO VALUTAZIONE:	12

ELENCO ALLEGATI

LOTTO UNICO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Elaborato Planimetrico
- Elenco Subalterni
- Planimetria Catastali

C. ELABORATI GRAFICI

- Tav.1-2-3:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

INCARICO

Gli Scriventi, **Geom. Osvaldo Reginelli e Ing. Claudio Reginelli (studio Reginelli & Partners)**, con studio in Teramo, via Alfonso Di Vestea 1, iscritti all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo, rispettivamente, presentano la seguente **relazione tecnico-estimativa AGGIORNATA in base alle risultanze della scrittura privata di permuta in data 31.12.2024**, come da dispositivo autorizzativo in data **30.09.2024** da parte del **GD Dott. Flavio Conciatori** in base al supplemento in variazione al programma di liquidazione del Curatore Fallimentare **dott. Piergiorgio Di Domenico**, quale Coadiutori Tecnici per gli adempimenti tecnici relativi ai beni di cui al Fallimento in epigrafe di proprietà della Società "**xxxxxx(xxxxxx)**" di cui alla sentenza rep. 58/2012 del 06.06.2012 (procedura n. 55/2012 R.F.)

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, gli Scriventi redigono il presente elaborato relativo all'AGGIORNAMENTO della relazione di stima della **porzione immobiliare, oggetto di permuta a favore della massa dei creditori, pari alla PIENA PROPRIETA**, di cui alla proposta divisionale redatta dagli scriventi in data 10.06.2024, diviso in due parti: una descrittiva estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

PREMESSE

- CHE, ricevuto l'incarico per le seguenti operazioni:
 - *Verifiche dell'esatto perimetro delle proprietà immobiliari oggetto di procedura;*
 - *Eventuale integrazione e/o rettifica della trascrizione della sentenza di fallimento sui beni immobili, come meglio accertati;*
 - *Verifiche ipocatastali e comunali (edilizie urbanistiche) di tutti i beni immobili;*
 - *Stima dei beni immobili in procedura;*
 - *Verifiche delle quote di proprietà in procedura, della divisibilità di detti beni e predisposizione progetti divisionali;*
 - *Collaborazione con il Curatore per eventuali transazioni con i comproprietari per lo scioglimento della comunione;*
 - *Eventuali adempimenti catastali e comunali, ove necessari, a seguito di progetto divisionale;*
 - *Eventuale integrazione e modifiche della trascrizione della sentenza a seguito dello scioglimento della comunione;*
 - *Eventuale stima dei beni mobili in procedura ove presenti;*
 - *Predisposizione della necessaria documentazione ex Art.173 cpc ai fini della pubblicazione dei bandi di vendita immobiliari;*
 - *Attività del custode giudiziario;*
 - *Predisposizione dei Decreti di trasferimento dei beni immobili e relativi adempimenti di aggiornamento ispezioni ipocatastali, registrazione, trascrizione e cancellazione gravami di tutte le unità immobiliari in procedura oggetto di vendita;*

- delle ulteriori ed eventuali pratiche che dovessero rendersi necessarie con riferimento al compendio immobiliare e mobiliare;
- predisposizione Attestati di Prestazione Energetica (APE) di tutti i beni immobili in procedura necessari ai fini della pubblicità e dell'emissione dei futuri decreti di trasferimento;
- descrivere e stimare i beni del compendio della procedura,
- CHE, gli Scriventi hanno redatto la relazione di stima dell'intero compendio immobiliare e della proposta divisionale per eventuale permuta in data 10.06.2024 completo di allegati;
- CHE il Curatore Fallimentare in data 24.09.2024 ha presentato al GD , il supplemento al programma di Liquidazione in base alla proposta divisionale /permuta proposta dagli scriventi;
- CHE il Giudice Delegato Dott. Flavo Conciatori in data 30.09.2024 ha emesso provvedimento autorizzativo per le operazioni di vendita in base alla variazione del PdL;
- CHE in data 31.12.2024 è stata sottoscritta la scrittura provata di permuta fra il Curatore Fallimentare e un Comproprietario dei beni oggetto di permuta;
- CHE, gli Scriventi pertanto hanno dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter redigere la presente relazione tecnica estimativa con Allegati limitata alla sola porzione immobiliare acquisita dalla Curatela dalla scrittura privata di permuta datata 31.12.2024 in PIENA PROPRIETA';
- CHE, più volte si sono recati presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;
- CHE, raccolti alcuni documenti, hanno predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla presente relazione tecnico descrittiva che in parte corrispondono agli allegati alla originaria consulenza del 10.06.2024;
- CHE, hanno proceduto alla valutazione dei beni.

Tutto ciò premesso, gli scriventi rassegnano il seguente elaborato tecnico estimativo.

I beni oggetto della stima, in base all'incarico ricevuto, vengono suddivisi e/o raggruppati in modo da formare delle porzioni immobiliari, tali da redigere una stima in base alle caratteristiche tecniche e commerciali relative all'indagine di mercato.

Pertanto si ritiene di disporre i beni in un unico lotto come qui di seguito descritto.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE IMMOBILI

Il presente lotto costituisce una porzione dell'intero edificio che allo stato attuale è costituito da un unico corpo di fabbrica suddiviso in tre unità immobiliari catastali, con area pertinenziale dalla superficie complessiva di circa mq 370,00 catastali.

Il tutto avente allo stato attuale catastalmente proprietà indivise e pertanto da frazionare in base all'elaborato grafico allegato per l'esatta individuazione del LOTTO oggetto della presente Valutazione.

L'intero edificio è ubicato nel Comune di Tortoreto (TE), in Via Ignazio Silone.

L'intero opificio è costituito da un unico corpo di fabbrica disposto su tre livelli, di cui:

- il **piano terra** suddiviso in due unità immobiliari catastali distinte, quali:
 - 1) unità foglio 26 p.lla 630 sub. 3 è costituito appartamento suddiviso un soggiorno con accesso dall'esterno attraverso un porticato, un disimpegno, una cucina , un tinello con accesso all'atrio corpo scale comune con altre unità, un bagno, due camere , oltre un piccolo spazio delimitato da pannelli prefabbricati (denominato cucina rustica –in parte), distaccato dall'appartamento descritto e di un'area perinenziale destinata a marciapiedi, camminamenti sul lato est e sud e di uno spazio destinato a giardino/orto sul lato ovest a confine con la ferrovia;
 - 2) unità **foglio 26 p.lla 630 sub. 4** è costituito da altra porzione di spazio delimitato da pannelli prefabbricato, collegato al descritto “denominato cucina rustica”, un porticato collegato al atrio corpo scale comune con altre unità, e di un'area perinenziale destinata a giardino/orto ed in parte a parcheggio sul lato nord-ovest rispetto al porticato. Tali due unità risultano essere proprietà indivise pari ad ½ cadauno fra i comproprietari attuali catastali
- Il **piano primo** (foglio 26 p.lla 630 sub. 7) di proprietà di terzi
- il **piano secondo o sottotetto** (foglio 26 p.lla 630 sub. 8) costituito da una soffitta con altezza da 0.00 ad un massimo di m.1.75 nella zona di colmo della copertura a tre falde, oltre ad una terrazza con accesso dal corpo scale comune. Tale unità risulta essere proprietà indivisa con fra i comproprietari..

In base alla scrittura Permuta, solo una porzione del Piano terra e precisamente solo parte dell'unità attualmente censita al foglio 26 p.lla 630 sub.3 è stata oggetto di attribuzione alla Massa dei Creditori così come in dettaglio evidenziata nell'allegato elaborato grafico e pertanto da frazionarsi in sede di vendita.

PERTINENZE

Proprietà per 1/1 dell'intero sugli immobili:

in Tortoreto Lido –Via Ignazio Silone

PORZIONE DA FRAZIONARSI dell'attuale unità:

cf FOGLIO 26 P.LLA 630 SUB.3 Unità abitativa A/3 vani 6.5 al piano terra

Si precisa che l'attuale intestatario corrisponde a quello della procedura Fallimentare (trascrizione sentenza di fallimento) ed a quello dei dati catastali (successivo punto c3) ma per i soli diritti di ½ (pertanto da aggiornarsi).

PROVENIENZA

Diritti di proprietà per ½ su immobili CF foglio 26 p.la 630 sub. 3 (da frazionarsi)

I diritti di proprietà sui beni sono pervenuti alla ditta **xxxxx nata a xxxxx il xxxxx, per successione del De cuius xxxxx apertasi il 23.04.2003 registrata a Giulianova il 25.01.2013 al n.71/9990** e trascritta il 16.05.2013 al n. 4975 reg. part. e n. 6596 reg. generale, **e del De Cuius xxxxx apertasi il 06.08.2003 registrato a Giulianova il 22.02.2013 al n.157/9990** e trascritta il 27.07.2013 al n. 7169 reg. part. e n. 9617reg. generale.

I sigg. xxxxx e xxxxx avevano ricevuto l'area per giusti titoli anteriori al ventennio e successivamente realizzato il fabbricato, come da titoli edilizi di cui al successivo paragrafo.

Mentre per la porzione oggetto della presente relazione per una quota pari diritti residui di ½ in base alla scrittura privata di permuta.

DATI CATASTALI

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Tortoreto i beni sono censiti con i seguenti dati:

Proprietà per diritti pari ad ½ :

xxxxx nata a xxxxx il xxxxx c.f. xxxxx;

- Fg. **26**, P.la **630** sub. 3 zona c. 1, Categ. A/3, classe 2, consistenza 6.5 vani, superficie catastale totale 125 m², escluso aree scoperte 111 m², –Rendita € **335,70** Via Ignazio Silone n.28, Piano T ; (da frazionarsi in base all'elaborato grafico allegato ed oggetto di permuta)

ESISTE, QUINDI, CORRISPONDENZA DEL NOMINATIVO TRA PROCEDURA DEL FALLIMENTO E DATI CATASTALI.

CONFINI CATASTALI

- Intero Opificio (p.lla 630) -

A Nord con: p.lla 612 (viabilità)

Ad Est con: con **Via Ignazio Silone** P.lla 1571

A Sud con: p.lla1053

Ad Ovest con: FF.S.

Salvo altri e/o variati

Mentre per quanto attiene la porzione oggetto della presente valutazione:

A Nord con: p.lla 612 (viabilità)

Ad Est con: con **Via Ignazio Silone** P.lla 1571

A Sud con: in parte con la p.lla1053 e in parte con residua porzione sub. 3

Ad Ovest con: in parte con residua porzione sub. 3 e in parte con spazio comune

SITUAZIONE EDILIZIA

Come risulta da verifiche ed accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Tortoreto, risulta la seguente situazione edilizia:

Le opere relative alla costruzione dell'opificio oggetto di valutazione sono state realizzate in virtù di:

-concessione edilizia n. 159/82 del 09.08.1983;

-Concessione a sanatoria n.219 Pr.Arch.105/C del 27.03.2013 -Condono edilizio L.47/85- che rappresenta lo stato dei luoghi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla Certificazione energetica si precisa che l'edificio non risulta essere dotato di Attestato di prestazione energetica, sarà cura degli scriventi redigerla dopo la regolarizzazione del frazionamento delle porzioni immobiliari di cui alla permuta e/o in assenza, prima dell'emissione del Decreto di trasferimento.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 31.01.2006 al n.357 reg. part. e al n. 1955 reg. generale di € 11.312,48 piu interessi e spese per un totale di € 20.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Adriatico Teramano soc.Coop. ARL CF 01469670671, contro xxxxx sui beni in Tortoreto CF foglio 26 p.lla 630 sub.3- sub. 4 e sub.5 per diritti pari ad 1/2;*

- **Trascrizione del 14.05.2008 reg.part. 4964** e reg. gener. 8183- **Verbale di Pignoramento Immobili** pubblico ufficiale Tribunale di Teramo rep. 792 del 05.05.2008 soggetto a favore Banca Popolare di Ancona SPA CF 00078240421 contro contro xxxxx sui beni in Tortoreto CF foglio 26 p.lla 630 sub.3- sub. 4 e sub.5 per diritti pari ad ½;
- Trascrizione del 14.02.2014 al n. 1350 reg. part. e al n. 1729 reg. generale, sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Teramo rep. 58/2012 del 07.06.2012 a favore della Massa dei creditori del fallimento xxxxx, snc. Contro xxxxx sui beni in Tortoreto CF foglio 26 p.lla 630 sub.3- sub. 4 (per i diritti pari ad 1/2) e sub.8 per diritti pari ad 1/4

come da note allegate.

DA AGGIORNARSI IN BASE ALLA SCRITTURA PRIVATA DI PERMUTA.

CONFIGURAZIONE DEI BENI E STATO MANUTENTIVO GENERALE DEGLI STESSI

In merito alla configurazione dei beni si fa riferimento alle indicazioni sopra riportate nel Paragrafo ***“Ubicazione e natura dei beni oggetto di stima” e precisamente come da scrittura privata di permuta del 31.12.2024:***

parte del bene appartamento piano terra con parte della corte individuato al C.F. al foglio 3 p.lla 630 sub. 3, e precisamente: il locale tinello, la cucina, parte del disimpegno, il soggiorno, la camera, il porticato sul lato est e la corte esterna sul lato est e parte del lato sud, il tutto individuato negli elaborati grafici Tav. 1-2-3 con colorazione in “Giallo”, oltre al diritto d’uso sullo spazio antistante il vano scale e il tinello, con possibilità di apertura di un vano porta sulla parete nord finestrata/di recinzione per il collegamento con la viabilità, come da campitura obliqua rossa base verde riportato nei predetti elaborati grafici allegati Tav. 1-2-3.

MISURAZIONE

Si è effettuato il rilievo planimetrico del bene trovandolo, esattamente conforme, come da grafici “Concessione a sanatoria n.219 Pr.Arch.105/C del 27.03.2013 -Condominio edilizio L.47/85- che rappresenta lo stato dei luoghi” nel paragrafo ***“cs) Situazione edilizia”***, ai dati delle schede di accatastamento sub 3- sub.4 e sub.8 (DA FRAZIONARSI E REGOLARIZZARSI PRESSO GLI ENTE PREPOSTI).

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato sulla superficie netta .

Piano Terra: (parte del sub.3)

a) Abitazione – area pertinenziale:

- Abitazione.....= mq. 73,00 (100%)= mq. 73,00

-area pertinenziale ...=mq. 48,00 (10%)=mq. 4,80

METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la determinazione del valore di mercato dell'opificio in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo monoparametrico, 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 presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia, la destinazione d'uso, le caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore, con particolare allo STATO manutentivo con presenza di manto di copertura del manufatto "cucina rustica" in materiale "Eternit" da bonificare (ANCHE SE OGGETTO DI ATTRIBUZIONE AL COMPROPRIETARIO CON LA SCRITTURA PRIVATA DI PERMUTA), alla vetustà degli impianti tecnologici da aggiornare in base alle vigenti norme.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in crisi (con particolare riferimento alle attività produttive) in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima, OLTRE E PRINCIPALMENTE ALLE SPESE PER LE OPERE NECESSARIE DI DIVISIONE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI E DI ADEGUAMENTO VARI DEGLI IMPIANTI ECC)

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, 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 esecutive/concordatarie e fallimentari;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive: con particolare riferimento all'impiantistica da revisionare e da dividere in maniera autonoma per singola unità, allo stato manutentivo, al manto di copertura in materiale non ecologico sul manufatto in pannelli prefabbricati di tamponamento (cucina rustica) DA BONIFICARE A CARICO DEL COMPROPRIETARIO, e di tutti altri elementi che incidono sulla valutazione dell'immobile in positivo ed in negativo, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

- 1) Ambiente economico sociale: discreto in quanto trattasi di zona residenziale urbanizzata a confine con la linea ferroviaria .
- 2) Collegamenti stradali: sufficiente.
- 3) Condizioni climatiche: buone, tipiche della costa adriatica

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE

- 1) Accessibilità: buona per quanto riguarda la strada comunale Via Ignazio Silone e sufficiente della viabilità sul lato nord (in ditta catastale di prop. privata) anche se di uso pubblico;
- 2) Funzionalità generale: discreta. La funzionalità distributiva degli spazi è discreta;
- 3) Grado di rifinitura: sufficiente, con alcuni segni di deterioramento per la vetustà della porzione immobiliare al piano terra (abitazione sub.3).
- 4) Stato di manutenzione: discreta;
- 5) Esposizione: discreta;
- 6) Salubrità: discreta;
- 7) Panoramicità: l'area di pertinenza dell'intero edificio confina sul lato ovest con la linea ferroviaria, sul lato nord ed est con viabilità e sul lato sud tramite minimo distacco con area esterna di altro fabbricato;
- 8) Dotazione di spazi esterni all'edificio: discreta, in quanto dotato di corte pertinenziale recintata con accesso attraverso un cancello carrabile e sufficiente spazio di manovra

VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

Piano Terra: (parte del sub.3)

b) Abitazione – area pertinenziale:

- Abitazione.....= mq. 73,00 (100%)= mq. 73,00

-area pertinenziale ...= mq. 48,00 (10%)=mq. 4,80

VALORE PER 1/1= Sommano mq. 77,80 x €/mq.650,00= € 58.570,00 in c.t.

Maggiorazione per mancato onere di

bonifica della copertura in eternit della

cucina rustica (si prevedono quota parte).....€ 3.200,00

TOTALE € 61.770,00 in c.t.

Senza deprezzamenti poiché la valutazione si riferisce alla PIENA PROPRIETA'.

Mentre, occorre considerare la quota parte delle spese necessarie per la divisione dell'unità Sub.3 in due come sopra riportato, valutabile in circa € 6.500,00 comprensivo di spese tecniche/amministrative comunali che restano a carico dell'acquirente.

Pertanto il valore complessivo commerciale netto resta determinato in:

€ (61.770,00-6.500,00) = € 55.270,00

il **valore del bene in procedura**, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura fallimentare è determinabile in **€ 41.450,00 (euro quarantunomilaquattrocentocinquanta/00)**, considerando un abbattimento di circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, ma con un gradiente commerciale di vendita superiore, quali diritti di piena proprietà rispetto ai diritti pari ad ½ e/o ¼.

REGIME FISCALE

I beni non sono soggetti ad I.V.A.

GESTIONE

Attualmente l'immobile è occupato dal comproprietario con deposito di mobili e arredi.

RIPILOGO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale dell'immobile in base ai diritti di piena proprietà, oggetto di valutazione:

viene determinato in complessive € **55.270,00** (diconsi Euro cinquantacinquemiladuecentosettanta/00).

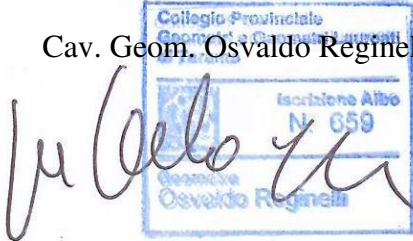
IL VALORE DEL BENE IN PROCEDURA, PROPOSTO PER LA VENDITA, IN CONSIDERAZIONE DELLA MANCANZA DI GARANZIA PER VIZI, DELLE MODALITA' DI PAGAMENTO E DEGLI ALTRI FATTORI INCIDENTI NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE E' DETERMINABILE IN € **41.450,00 (Euro quarantunomilaquattrocentocinquanta/00), CONSIDERANDO UN ABBATTIMENTO DI CIRCA IL 25% RISPETTO AL VALORE COMMERCIALE RELATIVO AD UNA LIBERA CONTRATTAZIONE DI MERCATO ed in considerazione delle spese quale quota parte per gli adempimenti di frazionamento e variazioni catastali e comunali.**

Gli scriventi rassegnano la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e restano a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Teramo, li 03.01.2025

I Coadiutori Tecnici
Cav. Geom. Osvaldo Reginelli



Ing. Claudio Reginelli

