
TRIBUNALE DI TERAMO

Liquidazione Controllata 38/2023 – art. 268 ss CCIII
Giudice: Dott.ssa Ninetta D’Ignazio
Liquidatore: Dott. Nicola D’Eugenio

LOTTO UNICO – APPARTAMENTO, GARAGE E CANTINA



Teramo, li 23/07/2024

Il Tecnico Valutatore
Ing. Claudio Reginelli

ORDINE DEGLI INGEGNERI TERAMO
1360 REGINELLI dott. CLAUDIO
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE

SOMMARIO

INCARICO.....	3
BENI IN PROCEDURA	3
TITOLARITÀ	3
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	4
PROVENIENZA	5
TITOLI EDILIZI	5
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	6
LOTTO UNICO	7
DATI CATASTALI	7
GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.....	7
CONFINI.....	7
CONSISTENZA.....	8
STATO CONSERVATIVO	8
STATO DI OCCUPAZIONE.....	8
REGOLARITÀ EDILIZIA	9
METODO DI STIMA	10
VALUTAZIONE.....	10
LOTTO UNICO	11

INCARICO

Lo scrivente **Ing. Claudio Reginelli**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n° 1360, all'Albo dei Consulenti Tecnici al n° 434 e dei Periti al n° 115 del Tribunale Civile e Penale di Teramo, **Valutatore Immobiliare Certificato Norma UNI 11558:2014:**

- **Certificato BUREAU VERITAS - CEPAS B01 n° 359 “Retail”,**
- **Certificato BUREAU VERITAS - CEPAS B02 n° 106 “Advanced”**
- **“Recognised European Valuer” Certificate REV-IT/IsIVI/2021/2,**

su richiesta del Dott. Nicola D'Eugenio, il quale ha chiesto allo scrivente di:

“Redazione di Perizia di Stima immobile sito in Via Leonardo da Vinci, 1”.

Dopo aver reperito la documentazione necessaria, fatte le opportune indagini di mercato nel settore immobiliare locale, effettuato sopralluogo sui beni, redige il presente Rapporto di valutazione immobiliare in accordo con gli **Standard Internazionali di Valutazione Immobiliare (IVS)**. che viene illustrato di seguito.

BENI IN PROCEDURA

I beni immobili in procedura di Liquidazione Controllata e riportati nella relativa Nota di Trascrizione della “DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO” Reg. Part. n. 1363 e Reg. Gen. 1879 del 01/02/2024 sono i seguenti:

Comune di NOTARESCO (TE), censiti al:

- 1) Catasto FABBRICATI – Foglio 23 Particella 452 Sub 31 Cat A/2 (diritti pari ad 1/3)

Lo scrivente ha costituito il lotto come segue:

LOTTO UNICO - Appartamento al piano 1 con garage e cantina

ubicato a Notaresco (TE) – Via Leonardo Da Vinci n. 1.

Diritti pari ad 1/3 su Appartamento posto catastalmente al piano piano primo in fabbricato di più ampie dimensioni composto da: Ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni, balcone, oltre garage e cantina al piano 1S.

TITOLARITÀ

La porzione immobiliare, oggetto della presente relazione, risulta intestata ai seguenti soggetti:

“...omissis...”

Proprietà 1/3

“...omissis...”

Proprietà 1/3

“...omissis...”

Proprietà 1/3

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato di cui le porzioni immobiliari, oggetto di valutazione, sono parte risultano le seguenti:

- Tipologia: Edificio a più livelli a destinazione mista: residenziale, commerciale ed uffici
- Fondazioni e Str. verticali: c.a.
- Pareti esterne: tamponature in laterizio, intonacate e tinteggiate
- Pavimentazione interna: in parte ceramica
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate
- Infissi esterni: infissi in legno
- Infissi interni porte in legno tamburato.
- Rivestimento bagno: ceramica e sanitari in vetrochina
- Rivestimento cucina: ceramica
- Impianto elettrico, termico, idrico: presenti, da verificarne il funzionamento ed eventualmente adeguare;
- Ascensore
- Garage con serranda metallica e pavimentazione “tipo industriale”

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

- Caratteristiche Ambientali: Normale, zona semicentrale;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: buona;
- Prossimità al verde: normale;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: buona;

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

- Stato di Conservazione: Normale, fabbricato di non recente realizzazione
- Tipologia: Fabbricato su più livelli a destinazione mista
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Normali

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ad uso residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Sufficiente
- Grado delle rifiniture: Normale
- Piano: 1 catastale;
- Affaccio: su aree circostanti.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica

PROVENIENZA

I beni sono pervenuti agli attuali proprietari in virtù di:

- Atto di COMPRAVENDITA del 07/10/1996 Notaio Elena Clementini Repertorio n. 59 Racc. 21 trascritto in data 10/10/1996, al n° 7981 di formalità;

dal Sig. "...omissis...",

al quale era pervenuto in proprietà in forza di:

- Atto di COMPRAVENDITA del 04/11/1993 Notaio ANGELONI MARCO Repertorio n. 90682 Voltura n. 5770.1/1993 in atti dal 10/12/1993;

dalla ditta costruttrice "...omissis..." Proprietà fino al 04/11/1993.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione dell'apertura della procedura di Liquidazione;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

TITOLI EDILIZI

Il fabbricato di cui le porzioni immobiliari oggetto di stima sono parte è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla competente autorità del Comune di Notaresco:

- Concessione Edilizia n. 103/88 del 09/14/1988;
- Concessione Edilizia n. 185/91 del 25/07/1991;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto Di Apertura Della Procedura Di Liquidazione Del Patrimonio;**
Trascritto a Teramo il 01/02/2024 Reg. gen. 1879 - Reg. part. 1363
A favore di MASSA DEI CREDITORI L.C. 38/2023 TRIB TE
Contro "...omissis..."
Relativamente all'unità negoziale: Catasto FABBRICATI – Foglio 23 Particella 452 Sub 31
Per il diritto di Proprietà Per la quota di 1/3

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA**
Iscritto a Teramo il 04/09/2019 Reg. gen. 12723 - Reg. part. 1774
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Totale: € 35.000,00
Gravante su Catasto FABBRICATI – Foglio 23 Particella 452 Sub 31
Per il diritto di Proprietà Per la quota di 1/3

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

LOTTO UNICO

Appartamento al piano 1 con garage e cantina

Diritti pari ad 1/3 su Appartamento posto catastalmente al piano piano primo in fabbricato di più ampie dimensioni composto da: Ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni, balcone, oltre garage e cantina al piano 1S.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	452	31	-	A/2	2	7 vani	118 mq	451,90 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale

Si segnala la presenza di copertura in legno e metallo su balcone lato Est non indicata in planimetria.

GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Sulla base della conformazione strutturale dei beni, della consistenza superficiale e della dotazione di spazi vivibili, nonché della natura impiantistica, tenendo altresì in considerazione la presenza di un solo garage ed una cantina, le porzioni immobiliari **non risultano comodamente divisibili in natura.**

CONFINI

La porzione Appartamento (Piano Primo) confina catastalmente con:

- Nord con Vano scala (Sub 19)
- Sud con spazi esterni
- Est spazi esterni;
- Ovest spazi condominiali

La porzione Garage (Piano S1) confina catastalmente con:

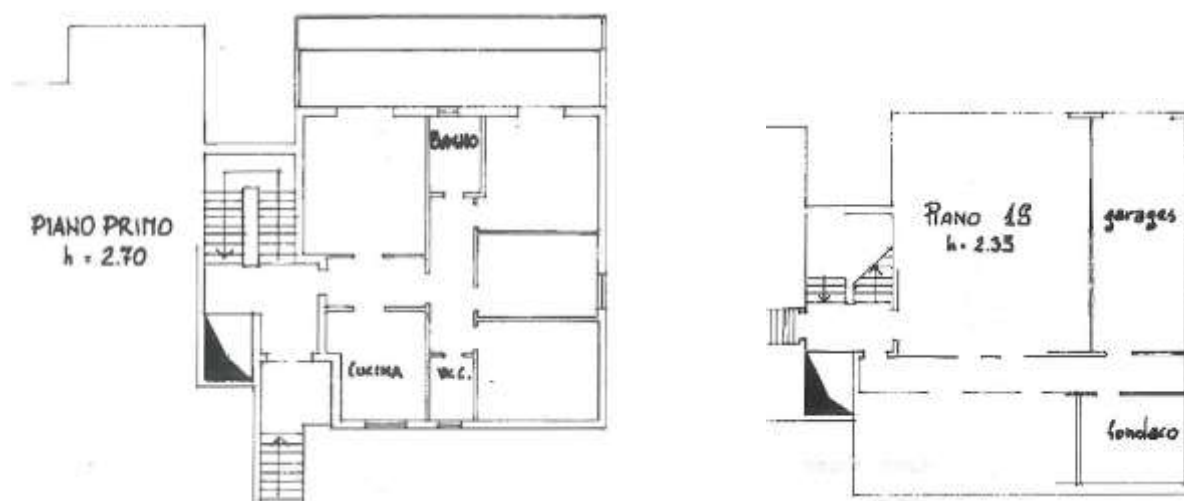
- Nord con Sub 15
- Sud con terrapieno
- Est con spazi esterni di manovra;
- Ovest corridoio condominiale Sub 25

La porzione Cantina (Piano S1) confina catastalmente con:

- Nord con Sub 15
- Sud con terrapieno
- Est corridoio condominiale Sub 25
- Ovest con Terrapieno

Salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA¹



Planimetrie Catastali

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Rapporto Mercantile	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	91,00 mq	103,00 mq	1,00	103,00 mq	2,70 m	1
Balcone		18,00 mq	0,30	5,40 mq	-	1
Garage	24,00 mq	28,00 mq	0,50	14,00 mq	2,35	-1
Cantina	10,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	2,35	-1
Totale superficie convenzionale:				125,90 mq		

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di non di recente realizzazione (1988-1991) si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti, la porzione immobiliare necessita di limitati interventi di manutenzione ordinaria, dunque presenta uno stato manutentivo discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Le porzioni immobiliari di cui al presente lotto risultano occupate dalla Sig.ra "...omissis..." in forza di Contratto di Comodato Uso Gratuito dal 02/07/2020 con durata a tempo indeterminato (vita natural durante) registrato presso l'Ufficio dell' Agenzia delle Entrate di Atri.

¹ Superfici ed Altezze da dati catastali

Per quanto è stato possibile accertare, vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio.

Si segnala la presenza di copertura in legno e metallo su balcone lato Est non indicata in planimetria. L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria delle eventuali difformità presenti ove sanabili, nei modi di legge.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / 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 la porzione immobiliare in esame **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 di cui ai lotti in oggetto, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili/Market Comparison Approach (MCA), a seguito 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 destinazione d'uso, il livello di piano, 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 e/o urbanistica, le caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Individuando 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 dei Lotti, 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 esecutive e/o concorsuali;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

VALUTAZIONE



Mappa Comparabili

Ricerca di mercato	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Localizzazione	Via Villa Scapoli	Via Colleventano	Via Colleventano
Tipologia	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Anno di Costruzione	ca1980	ca 1970	ca 1970
Prezzo di Vendita	€ 115.000,00	€ 95.000,00	€ 105.000
Piano	T	T	1
Superficie	115 mq	95	108 mq
Prezzo Unitario	€/mq 1.000	€/mq 1.000	€/mq 972
Prezzo Medio Unitario	990 €/mq		

Si assume coefficiente di ponderazione pari ad $f = 0,70$ in considerazione delle condizioni di manutenzione interna, del margine di trattativa commerciale e delle caratteristiche intrinseche, pertanto il prezzo medio di stima è pari ad € 690,00 €/mq.

LOTTO UNICO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto UNICO – Appartamento al piano 1 con garage e cantina ubicato a Notaresco (TE) – Via Leonardo Da Vinci n. 1.	125,90 mq	690,00 €/mq	€ 86.871,00	33,00%	€ 28.667,43
Valore di stima:					€ 29.000,00

Valore di stima: € 29.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Incidenza negativa della Vendita di quota di diritti	10,00	%

Valore proposto per la vendita a base d'asta per i diritti pignorati: € 22.000,00

Il valore dei diritti pari ad **1/3 di Piena Proprietà** (LOTTO UNICO) in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 22.000,00 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 rispetto all'intero**, oltre a quant'altro incidente nella procedura.

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

Teramo, li 23/07/2024

Il Tecnico Valutatore
Ing. Reginelli Claudio

ELENCO ALLEGATI

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Elaborato Planimetrico
- Visura catastale
- Planimetria Catastale

C. ELABORATO GRAFICO

- Planimetria

D. PROVENIENZA

- Atto di Compravendita

E. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note

F. DOCUMENTAZIONE VARIA

- Contratto di Comodato

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA