

TRIBUNALE DI TERAMO
(Sezione Fallimentare)

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 16/2018 Reg. Fall.

Giudice Delegato: Dott Giovanni Cirillo

Curatore: Dott. Avv. Maria Rosaria Dalena

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA, li 19/06/2019

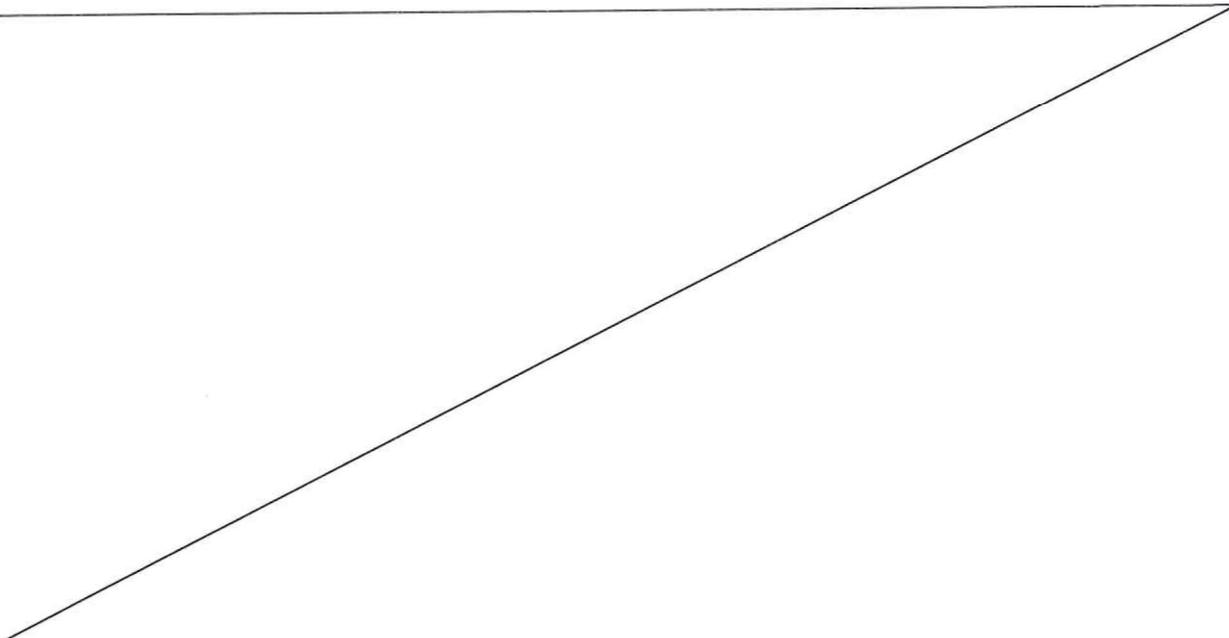
IL TECNICO STIMATORE

Geom. Aleandro Romagni

Geometra
Aleandro Romagni

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione beni Immobili	3
Laboratorio artigianale ubicato a Casoli di Atri - Via delle Maggiolate snc.....	3
Lotto	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni	4
Condizioni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Regolarità urbanistica	5
Stima /Formazione Lotto	6



INCARICO

Il sottoscritto Geom. Aleandro Romagni, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 1231, con [REDACTED] è stato nominato coadiutore tecnico stimatore nel fallimento in epigrafe.

PREMESSA

Il bene unico appartenente alla procedura è costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Laboratorio artigianale sito in Fraz. Casoli di Atri (TE), Via delle Maggiolate snc.

DESCRIZIONE

LABORATORIO ARTIGIANALE SITO IN FRAZ. CASOLI DI ATRI (TE), VIA DELLE MAGGIOLATE

Laboratorio artigianale sito al piano terra di una palazzina residenziale ubicata in Fraz. Casoli di Atri (TE), Via delle Maggiolate snc, composto da n.1 laboratorio, n. 2 servizi igienici, n.1 ufficio, n. 3 depositi, n.1 disimpegno, n.1 locale termico, n. 1 balcone, n. 2 corti esterne ad uso esclusivo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- Laboratorio artigianale ubicato in Fraz. Casoli di Atri (TE), Via delle Maggiolate snc.

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare oggetto di stima appartiene al soggetto fallito:

- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Con sede in [REDACTED]

L'unità immobiliare viene posta in vendita per i seguenti diritti:

- Pari alla piena proprietà (Proprietà 1/1)

Essa risulta essere di piena esclusiva proprietà della ditta [REDACTED]

L'unità immobiliare è pervenuta al fallito, oltre a maggiore consistenza, in forza di:

- atto di compravendita a rog. Not. M. Faieta del 26/09/2006, repertorio 5386, trascritto in data 24/11/2006, al n° 11750.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con vano scala, e aree comuni su tre lati.



CONSISTENZA BENE N° 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	262,00 mq	282,00 mq	1	282,00 mq	3,30 m	terra
Balcone	22,00 mq	24,00 mq	0,30	7,20 mq	0,00 m	terra
Area esterna	182,00 mq	182,00mq	0,05	9,10 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				297,90 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Le superfici e le altezze sopra riportate sono da intendersi quali indicative.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Bene	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
BENE	21	371	8	-	C/3	3	267 mq	307 mq	634,31	T

PRECISAZIONI

Per la determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare in procedura, si è scelto il metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura fallimentare, gli oneri e le spese per la regolarizzazione catastale, per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica, il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La stima è effettuata a misura.

L'unità immobiliare è soggetta a Tassa di Registro.

La vendita della stessa è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sull'unità immobiliare e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dall'atto di provenienza, ecc..

CONDIZIONI

Lo stato di manutenzione del laboratorio artigianale è sufficiente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: in c.a.

Tamponature e tramezzature: in laterizio e cartongesso.

Solaio: in latero-cemento.

Pavimentazione interna: zona laboratorio in quarzo, zona uffici, servizi e depositi in grès bianco.

Rivestimento delle murature esterna: intonaco civile.

Rivestimento delle murature interna: intonaco civile.

Infissi interni:

- zona laboratorio, uffici e servizi: porte in legno tamburato,

Infissi esterni:

- Zona laboratorio finestre in ferro tinta bianca e porte con struttura in ferro e pannelli sandwich.
- Zona uffici e servizi: finestre in alluminio bianco con doppio vetro e grata.

Impianto elettrico, idrico, termico: a norma (come da certificazione allegata alla richiesta di agibilità).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è attualmente libera.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 27/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritta a Teramo il 21/12/2018

Reg. gen. 17828 – Repertorio 16 del 28/03/2018

Quota: 1/1 su p.lla 371 sub. 8.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Il laboratorio artigianale sito al piano terra di una palazzina residenziale ubicata in Casoli di Atri (TE), Via delle Maggiolate snc, composto da n.1 laboratorio, n. 2 servizi igienici, n.1 ufficio, n. 3 depositi, n. 1 disimpegno, n.1 locale termico, n. 1 balcone, n. 2 corti esterne ad uso esclusivo, è stato edificato in virtù di:

- ◆ Permesso di Costruire n. 97/2001 del 12/11/2001 per ristrutturazione e ampliamento edificio esistente;
- ◆ Permesso di Costruire n. 09/2004 del 30/01/2004 per variante per ampliamento mediante sopraelevazione;
- ◆ Permesso di Costruire n. 27/2006 del 18/04/2006 per variante per ampliamento mediante sopraelevazione;
- ◆ Permesso di abitabilità del 21/06/2006.

Precisazioni

Dall'esame degli elaborati grafici allegati al PDC 09/2004 si rilevano alcune difformità rispetto allo stato attuale dell'immobile. In particolare:

- I pilastri sono stati erroneamente disegnati lievemente traslati rispetto allo stato di fatto;
- Pianta piano terra lato nord, zona con forme ad archi, sagome lievemente difformi;
- Laboratorio lato nord, alla base del secondo arco è stato realizzato un divisorio in cartongesso con la creazione di un deposito.
- Prospetto est, ovest, prospetto sud aperture difformi;
- La superficie utile interna del laboratorio rilevata dalle misurazioni effettuate in loco è maggiore, a causa dell'errata indicazione dello spessore dei muri che risulta essere di 10 cm rispetto ai 30 cm indicati nel Permesso di Costruire.
- Si precisa che con tale Permesso di Costruire è stata cambiata la destinazione d'uso del locale laboratorio portandola a magazzino. Successivamente è stata rilasciato il Permesso di Abitabilità del 21/06/2006 indicando il locale come magazzino. Ma allo stato di fatto esso ha svolto le funzioni di laboratorio artigianale. E' necessario un cambio di destinazione d'uso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

- Laboratorio artigianale ubicato in Fraz. Casoli di Atri (TE), Via delle Maggiolate snc

Laboratorio artigianale sito al piano terra di una palazzina residenziale ubicata in Fraz. Casoli di Atri (TE) Via delle Maggiolate snc, composto da n.1 laboratorio, n. 2 servizi igienici con n. 2 antibagni, n.1 ufficio, n. 3 depositi, n.1 disimpegno, n.1 locale termico, n. 1 balcone, n. 2 corti esterne ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part 371, Sub. 8, Categoria C3, Classe 3, Consistenza 267 mq, Superficie Catastale 307 mq, Rendita 634,31. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: €. 134.055,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 – Laboratorio artigianale sito in Casoli di Atri (TE)	297,90 mq	450,00€/mq	€ 134,055,00	100,00	€ 134.055,00
Totale BENE N.1:					€ 134.055,00

PROPOSTA DI VENDITA

Il bene sopra descritto presenta caratteristiche tali da ritenere opportuno la vendita della stessa in un'unica **unità immobiliare**. Tale scelta si giustifica con l'opportunità di mantenere inalterata l'attuale destinazione ed organizzazione funzionale, al fine di rendere più ampia possibile l'appetibilità del bene sul mercato.

TOTALE VALORE DEL LOTTO/BENE €. 134.055,00

Il valore del bene in procedura, proposta per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli fattori incidenti nella procedura estimativa è determinabile **€. 100.541,00** in cifra tonda **(Euro centomilacinquecentoquarantuno/00)**



considerando un abbattimento pari a circa il **25%** rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato

Lo scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e, ritenendo di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, resta in ogni caso a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Con Osservanza.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 19/06/2019

Il Coadiutore Tecnico Stimatore

(Geom. **Aleandro Romagni**)



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Alessandro Romagni'. Overlaid on the signature is a blue rectangular stamp. The stamp contains the following text: 'Collegio Provinciale di Teramo' at the top, 'Iscrizione Albo' followed by the number '125' in the middle, and 'Geometra Aleandro Romagni' at the bottom.

