

**TRIBUNALE DI CHIETI - SEZIONE FALLIMENTARE**

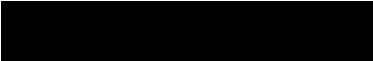
**FALLIMENTO N°6/2022**

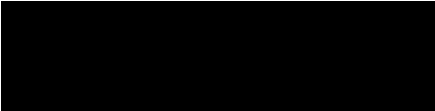
**GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO CHIAUZZI**

**CURATORE: AVV. PIERLUIGI PENNETTA**

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE DI PERIZIA**

Io sottoscritto **geom. Massimo Marino**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n°1370, con provvedimento del Curatore in data 10 giugno 2022 autorizzato dal Giudice Delegato il 15.06.2022, sono stato incaricato di procedere alla trascrizione della sentenza di fallimento ed alla stima dei beni immobili della società 

 La sentenza di fallimento è stata trascritta in data 1° settembre 2022 a carico delle 17 unità immobiliari (otto censite nel Catasto Fabbricati e nove censite nel Catasto Terreni) di cui la predetta società risultava ancora proprietaria, mentre la stima ha riguardato la sola unità immobiliare sita in Ripa Teatina alla Via Leonardo da Vinci n°14 in quanto gli al-

tri immobili sono stati poi assegnati in proprietà alla società [REDACTED] con Decreto di Trasferimento repertorio n°64 del 27 gennaio 2023, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n°9/2020.

Per l'espletamento del mandato conferitomi, alle ore 15,30 del giorno 17 aprile 2023, mi sono recato presso l'immobile da periziare in Ripa Teatina alla Via Leonardo da Vinci n°14 dove, come concordato telefonicamente, è intervenu-


[REDACTED]

data e redatto il relativo verbale (allegato "A").

Successivamente, alle ore 18,30 del giorno 20 aprile 2023, mi sono nuovamente recato presso l'immobile in Ripa Teatina alla Via Leonardo da Vinci n°14 [REDACTED]

[REDACTED] to possibile questa volta effettuare tutti i necessari accertamenti e rilievi di misure, redigendo al termine il relativo verbale (allegato "B").

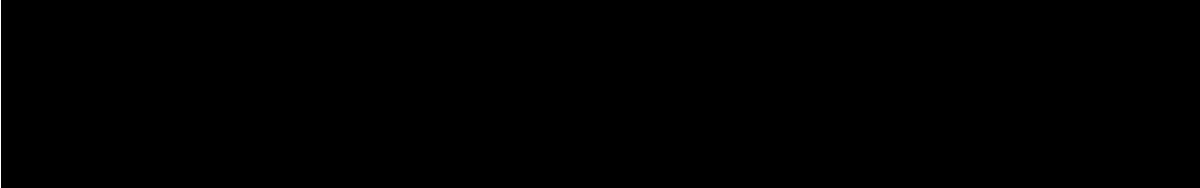
[REDACTED]



Ciò premesso - previa acquisizione di documenti e di dati normativi, progettuali ed autorizzativi e preve verifiche telematiche presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti (Sezione Territorio e Servizi di Pubblicità Immobiliare) - espongo quanto segue precisando preliminarmente che il criterio di valutazione adottato per la stima dell'unità immobiliare è quello di tipo sintetico-comparativo basato sulla libera contrattazione di mercato con riferimento a parametri medi in funzione del dato ubicazionale, delle caratteristiche tecniche, strutturali e realizzative, dell'epoca di costruzione, del grado delle rifiniture e delle condizioni di conservazione e di manutenzione, delle potenzialità utilizzative e delle destinazioni d'uso consentite, nonché di tutti gli elementi distintivi e qualificativi riferibili all'immobile stesso.

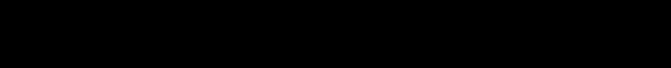
Quanto sopra tenendo conto, tra l'altro, delle risultanze di mercato in ambito locale e di attendibili verifiche, del contributo derivante dai parametri riportati nelle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), delle riscontrate difformità di natura urbanistica, della tipologia e della qualità degli impianti tecnologici e di tutto

quanto incidente sulla determinazione della valenza del bene, nonché considerando, in maniera prudentiale e con equilibrato apprezzamento, la crisi in generale all'origine della contrazione della domanda e la realtà socio-economica dell'ambito territoriale nel quale l'immobile è ricompreso.



biliare urbana ad uso abitativo ricavata al terzo piano sottotetto dell'edificio condominiale sito in Ripa Teatina alla Via Leonardo da Vinci n°14, evidenziato in giallo nello stralcio planimetrico catastale, munito di ascensore e realizzato nella seconda metà degli anni 2000 dalla stessa società fallita con strutture portanti di cemento armato, murature di tamponamento a cassetta, divisori interni di laterizi forati, solai intermedi di laterocemento e copertura generale a tetto.

Detto appartamento è riportato in catasto al foglio di mappa 12 con il numero di particella 4504 sub 11 (categoria A/2 - classe 1 - consistenza vani 3 - rendita catastale € 224,66), si compone di ingresso, soggiorno-cucina, camera da letto e bagno, usufruisce di un basso ripostiglio sottotetto (di circa mq. 20 e dell'altezza variabile da m. 1,37 a m. 0,73

pari ad un'altezza media di m. 1,05 circa) e di un balcone a livello di circa mq. 4,50, sviluppa una superficie lorda di circa mq. 52 (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni), ha altezze variabili da un minimo di m. 1,37 ad un massimo di m. 3,06 pari ad un'altezza media di m. 2,21 circa e confina con il ballatoio di smonto del vano scala-ascensore e corte condominiali e con apparta-  
 causa.

L'appartamento versa in normale stato di conservazione e di manutenzione in generale, è stato rifinito con l'adozione di materiali, fissi ed infissi, di buona fattura e qualità caratterizzanti unità abitative di tipo medio ed è dotato di impianto citofonico con apri-portone elettrico, di impianto elettrico per illuminazione ed elettrodomestici, di impianto idrico con circuiti di acqua calda e fredda e di impianto autonomo di riscaldamento con radiatori di alluminio alimentati da una caldaia pensile a gas metano installata nella zona cucina.

Più precisamente, l'appartamento è internamente intonacato e tinteggiato, è pavimentato (come pure il basso ripostiglio sottotetto) con mattonelle di ceramica da cm. 33x33 complete di battiscopa da cm. 8x1 ed è munito di portoncino

d'ingresso blindato, di porte di legno e di finestra e portafinestra di legno con vetrocamera complete l'una di tapparella di plastica e l'altra di persiana di legno; il bagno è dotato di abbaino di legno con vetrocamera, è provvisto di vaso, lavabo, bidet, cabina doccia, pozzetta lavapanni ed attacco per lavatrice, è pavimentato con mattonelle di ceramica da cm. 20x20 ed ha le pareti rivestite, per un'altezza di m. 2,05, con piastrelle di ceramica da cm. 25x20; mentre il balcone è pavimentato con mattonelle di ceramica da cm. 15x15 ed è delimitato da muretti laterali e ringhiera metallica.

### **Valore**

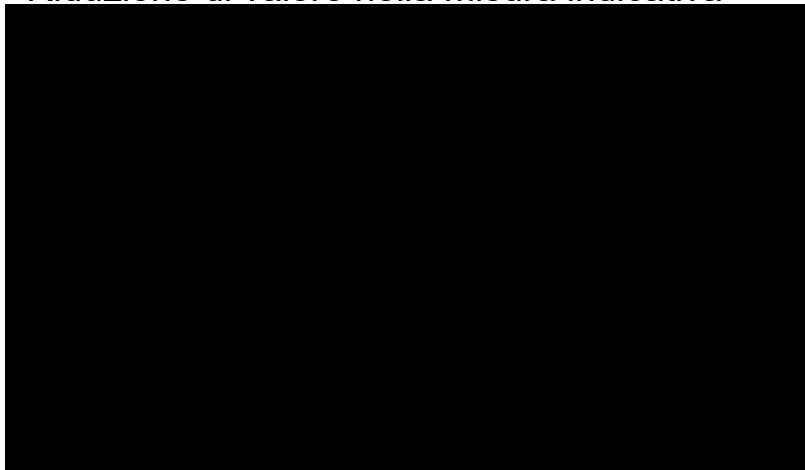
#### **Unità abitativa**

- |   |                 |
|---|-----------------|
| – Superficie lorda  | mq. 52,00       |
| – Incidenza del balcone   |                 |
| mq. 4,50 x 1/3 =  | mq. 1,50        |
| – Incidenza del basso ripostiglio sottotetto  |                 |
| mq. 20 x 1/5 =  | <u>mq. 4,00</u> |
| Totale superficie ragguagliata  | mq. 57,50       |
| – Parametro comparativo medio di stima ricomprensente anche l'incidenza delle pertinenze comuni e delle sistemazioni esterne: € 800,00/mq.; |                 |

per cui

mq. 57,50 x € 800,00 = € 46.000,00

– Riduzione di valore nella misura indicativa



€ 46.000,00 x 0,20 = € 9.200,00

**Valore dell'unità immobiliare € 36.800,00**

**Al riguardo si precisa:**

- **che** l'appartamento è pervenuto alla società fallita a seguito dell'avvenuta costruzione di un fabbricato a tre piani sul lotto di terreno di complessivi mq. 1.360 (in catasto al foglio di mappa 12 con i numeri di particella 1239, 1253, 1254, 1241, 1257 e 1240) acquistato dalla detta società con atto per notaio Angelo Ciampoli del 29 dicembre 2004, registrato a Chieti il 25.01.2005 al n°211/1T ed ivi trascritto il 28.01.2005 al n°1692 R.P.;
- **che** il fabbricato nel quale è ricompreso l'appartamento in questione è stato realizzato dalla stessa società fallita in

forza dei seguenti titoli abilitativi: Permesso di Costruire n°5 del 27.01.2005, Permesso di Costruire in variante n°33 del 04.10.2005, Permesso di Costruire in variante n°16 del 24.04.2006, D.I.A. n°66 del 03.11.2006, D.I.A. n°37 del 22.06.2007 e D.I.A. n°83 del 16.10.2007;

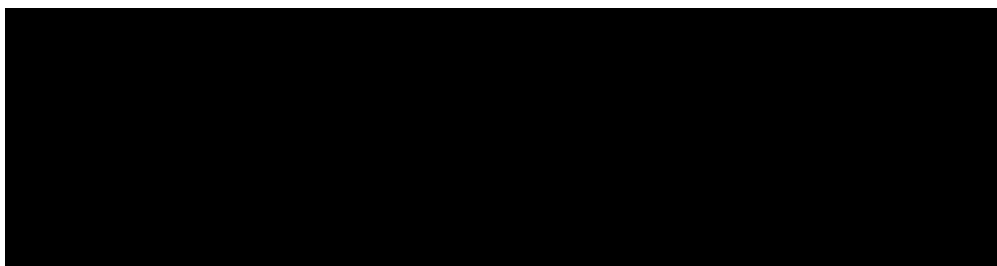
- **che** il detto fabbricato è munito del certificato di agibilità n°13 del 29.02.2008;
- **che** lo stato di fatto dell'appartamento non risulta conforme né agli elaborati progettuali di cui alla D.I.A. n°83 del 16.10.2007 riguardante il recupero abitativo del sottotetto, né alla planimetria di accatastamento in visura di cui al modello DOCFA prot. n°CH0039388 del 15.02.2008;
- **che** le difformità riscontrate riguardano, come si evince anche dalla comparazione tra la planimetria di accatastamento e quella dello stato di fatto allegate, l'arretramento di circa cm. 65 della tamponatura tra i locali abitativi e la contigua soffitta, che ha conseguentemente comportato sia l'aumento della superficie utile abitativa (circa mq. 47 in luogo dei circa mq. 40 assentiti), sia la diminuzione dell'altezza media interna dei locali abitativi (m. 2,21 in luogo dei m. 2,43 assentiti).

Si precisa, inoltre, che alla data dell'8 maggio 2023, presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Chieti - Servizio Pubblicità Immobiliare sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

**Trascrizioni contro**

**– Nota n°16373 R.G. e n°12989 R.P. dell'01.09.2022**

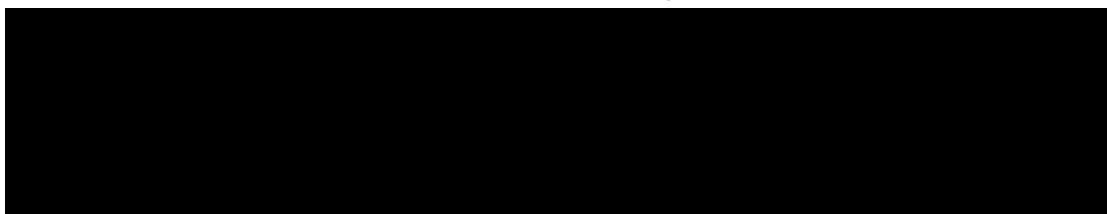
Sentenza dichiarativa di fallimento repertorio n°661 del 10.05.2022 emessa dal Tribunale di Chieti a favore della



**Iscrizioni contro**

**– Nota n°7574 R.G. e n°894 R.P. del 16.06.2020**

Ipoteca giudiziale di € 54.080,00 (a garanzia della somma di € 30.000,00) in forza della sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Chieti il 27 luglio 2019 - repertorio



Allegati che formano parte integrante e sostanziale della presente relazione di perizia

A) Verbale di sopralluogo del 17.04.2023.

- B) Verbale di sopralluogo del 20.04.2023.
- C) Decreto di trasferimento di beni immobili del 27.01.2023.
- D) Stralcio planimetrico catastale in scala 1/2000.
- E) Planimetria di accatastamento.
- F) Pianta dello stato di fatto dell'immobile in scala 1/100.
- G) Ispezione ipotecaria dell'8.05.2023.
- H) Veduta d'insieme del fabbricato.

Quanto sopra in evasione all'incarico ricevuto.

In fede.

Chieti, li 9 maggio 2023

**Il Consulente Tecnico**

**geom. Massimo Marino**