

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

## SEZIONE FALLIMENTARE

---

SENTENZA TRIBUNALE DI TERAMO N. 51/2014 REG. FALL.  
FALLIMENTO "\*\*\*Omissis\*\*"

---

GIUDICE DELEGATO : Dott. G. Cirillo  
CURATORE: Avv. Cristina Pulcini  
CONSULENTE TECNICO: Geom. Andrea Cantoresi



Campli, 28 giugno 2016

---

Geometra Andrea Cantoresi

## Sommario

Capo 1	Incarico .....	3
Capo 2	Ubicazione.....	3
Capo 3	Descrizione .....	3
Capo 4	Lotto Unico .....	3
	Titolarità .....	3
	Confini .....	4
	Consistenza .....	4
	Dati Catastali .....	4
	Condizioni.....	4
	Servitù .....	5
	Caratteristiche Costruttive Prevalenti.....	5
	Stato di Occupazione.....	5
	Provenienze Ventennali .....	5
	Formalità Pregiudizievoli.....	6
	Regolarità Edilizia .....	7
Capo 5	Stima / Formazione Lotti.....	7
Capo 6	Riepilogo Bando D'Asta .....	9
	Lotto Unico .....	9
Capo 7	Schema Riassuntivo Per La Pubblicità Del Fallimento.....	10
	Lotto Unico .....	10

## 1. INCARICO

Lo scrivente, Geom. Andrea Cantoresi, con studio in Campli (TE) in Via Quartiere Europa n. 9, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 1066 e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Teramo al n. 223, presenta la seguente relazione tecnica-estimativa su nomina del Curatore Avv. Cristina Pulcini autorizzata dall'Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott. G. Cirillo che con decreto del 02.03.2016, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio. Eseguite le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva-estimativa come in indice, l'altra di raccolta di allegati.

## 2. UBICAZIONE

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** – Appartamento ubicato in Montesilvano (PE), Via Marche n. 4. - Piano secondo;
- **Rif. 1** – Garage ubicato in Montesilvano (PE), Via Marche n. 4. - Piano seminterrato;

## 3. DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo e locale ad uso garage al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore (PE), frazione MONTESILVANO, Via Marche n. 4.

## 4. LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** – Appartamento ubicato in Montesilvano (PE), Via Marche n. 4. - Piano secondo;
- **Rif. 1** – Garage ubicato in Montesilvano (PE), Via Marche n. 4. - Piano seminterrato;

### TITOLARITA'

L'immobile oggetto del fallimento appartiene ai seguenti debitori:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (proprietà per 1/6)

Nonché ai seguenti comproprietari:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (proprietà per 1/6)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (nuda proprietà per 2/6 bene personale)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (nuda proprietà per 1/6)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (nuda proprietà per 1/6)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (usufrutto per 4/6)

L'immobile è posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (proprietà per 1/6)

Regime patrimoniale dei beni:

Si precisa che i diritti posti in vendita sono beni personali derivanti da successione ereditaria.

## **CONFINI:**

L'area su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte le porzioni di stima confina con Via Marche, S.S. 16 adriatica – Corso Umberto I°, p.la 674, salvo altri.

## **CONSISTENZA:**

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Percentuale</b>	<b>Sup. comm.</b>
Unità principale Abitazione al Piano Secondo	110,00	100%	110,00
Balconi scoperti dell'abitazione	39,90	25%	9,97
Garage al piano seminterrato, non collegato all'abitazione	14,00	50%	7,00
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>mq 126,97</b>

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## **DATI CATASTALI:**

### **Catasto fabbricati (CF)**

Dati Identificativi				Dati di classamento						
Sezione	foglio	Part.	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	389	5	1	A/2	2	6,5 vani	118 mq	469,98	2
	31	389	12	1	C/6	2	14 mq	16 mq	28,92	S1

### ***Corrispondenza catastale:***

Dal raffronto tra l'elaborato grafico redatto dal consulente, facente parte integrale della presente relazione, e la scheda catastale degli immobili, non sono state rilevate difformità sia per quanto riguarda la disposizione dei locali e la relativa consistenza.

Si precisa che le unità immobiliari individuate al catasto fabbricato di Montesilvano sono rimaste invariate dalla loro costituzione.

## **CONDIZIONI:**

### ***Analisi delle caratteristiche:***

#### ***Estrinseche***

- Ambiente economico sociale:*** Buono in Corso Umberto I°, poco distante dal centro del Comune di Montesilvano e adiacente al Comune di Pescara e a circa 700 ml dalla spiaggia di Montesilvano;
- Collegamenti stradali:*** Ottimi, sono facilmente raggiungibili, il centro di Montesilvano, l'asse attrezzato per Pescara e di facile raggiungimento il casello autostradale A14 di Città Sant'Angelo;
- Condizioni climatiche:*** Buone, tipiche della costa abruzzese con clima caldo estivo e non eccessivamente freddo d'inverno, vista la particolare vicinanza al mare adriatico e della protezione dalle perturbazioni atlantiche data dalla vicinanza della catena appenninica con il massiccio del Gran Sasso;
- Servizi sociali e commerciali:*** Ottimi in quanto la zona servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, scuole, impianti sportivi etc...

### *Intrinseche*

1. *Accessibilità*: Buona;
2. *Funzionalità generale*: Buona per il funzionamento distributivo degli spazi;
3. *Funzionalità impianti*: Presenti, al sopralluogo, non verificati se a norma;
4. *Grado di rifinitura*: Discreta;
5. *Stato di manutenzione*: Discreta;
6. *Esposizione*: Buona;
7. *Salubrità*: Buona;
8. *Panoramica*: Discreta, essendo inserita nell'ambiente urbano in parte affaccia su aree edificate ed in parte su Vie pubbliche.

### **SERVITU'**

Si precisa che per i beni in oggetto non è presente nessun atto di costituzione di servitù.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:**

Le porzioni immobiliari oggetto di stima si trovano in una palazzina sita nel Comune di Montesilvano, angolo Via Marche - Corso Umberto I°, e sono suddivise in un appartamento al piano secondo ed un locale garage al piano seminterrato, accessibile direttamente da Via Marche . I vari piani della palazzina sono collegati mediante vana scala interno e vano ascensore. L'appartamento con accesso dal ballatoio al piano secondo è composto di: ingresso, piccolo ripostiglio, cucina, soggiorno, corridoio, n. 2 camere e un bagno e due balconi. Le pareti sono tinteggiate, i pavimenti, i rivestimenti delle pareti della cucina e del bagno sono in piastrelle di ceramica, risalenti all'epoca della realizzazione del fabbricato. Gli infissi interni e il portoncino d'ingresso sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in metallo, dotati di vetro semplice con avvolgibili di plastica, risalenti all'epoca della realizzazione del fabbricato.

L'appartamento è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia, non è stato possibile recuperare la certificazione di conformità di tutti gli impianti (comuni ed esclusivi), l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 deve dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e di farsi carico degli onori e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura fallimentare da ogni responsabilità al riguardo.

Il locale a uso garage situato al piano seminterrato, con accesso diretto su Via Marche, è pavimentato con massetto cementizio e con pareti intonacate.

### **STATO DI OCCUPAZIONE:**

I beni oggetto di stima sono in questo momento occupati dalla madre del soggetto fallito.

### **PROVENIENZE VENTENNALI:**

Periodo	Proprietà	Atto			
Dal 27/07/1980 al 14/07/2012	****Omissis**** (proprietà per 1/2) ****Omissis**** (proprietà per 1/2)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Sede
		Notaio D'Ambrosio	27/07/1980	128804	Pescara

Periodo	Proprietà	Atto			
Dal 14/07/2012 al 04/02/2014	****Omissis**** (proprietà per 1/6) ****Omissis**** (proprietà per 1/6) ****Omissis**** (proprietà per 4/6)	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	N°	Protocollo N°
		Ufficio del Registro	14/07/2012	8180.1/2013	PE0196941

Periodo	Proprietà	Atto			
Dal 04/02/2014 al 09/06/2016	****Omissis**** (proprietà per 1/6) ****Omissis**** (proprietà per 1/6) ****Omissis**** (nuda propr. per 2/6) ****Omissis**** (nuda propr. per 1/6) ****Omissis**** (nuda propr. per 1/6) ****Omissis**** (usufrutto per 4/6)	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Sede
		Notaio Bulferi Marco	04/02/2014	21427	Pescara

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza fallimentare;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento è invariata;
- La situazione della proprietà è ora invariata.

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (proprietà per 1/6) - \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (proprietà per 1/6) - \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (nuda proprietà per 2/6 bene personale) - \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (nuda proprietà per 1/6) - \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (nuda proprietà per 1/6) - \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (usufrutto per 4/6)

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescara aggiornate al 09/06/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni:**

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2016 – Registro Particolare 2884 Registro Generale 4341  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 51 del 31/07/2014  
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Immobili siti in MONTESILVANO (PE)

## **REGOLARITA' EDILIZIA:**

Licenza edilizia n. 1788 del 14 marzo 1975 (domanda in data 27 luglio 1974)

- Variante in corso d'opera n. 278 dell'8 agosto 1978

- Concessione in sanatoria 47/1985 n. 559 del 29 marzo 1990 per il garage, (domanda in data 26 aprile 1986 prot.17468), non esiste il certificato di agibilità e come da prescrizione, è fatto obbligo di richiederlo.

- Certificato di abitabilità n. 17598 del 20 agosto 1979 (riferito all'abitazione)

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile accertare che l'unità immobiliare è conforme sia alle autorizzazioni comunali che all'accatastamento depositato presso l'Agenzia del Territorio di Pescara.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

## **5. STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

E' stato eseguito il rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto di fallimento, come da grafico riportato in allegato. La superficie residenziale degli immobili determinata è comprensiva delle tramezzature interne e delle tamponature esterne. Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici residenziali, per i balconi e per il locale adibito a garage.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la vetustà, le situazioni urbanistico/edilizio/catastale, le finiture, lo spazio manutentivo, l'esposizione, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito.

Sono stati tenuti in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La media dei prezzi dei beni analoghi determinati è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, eseguendo le opportune aggiunte o detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

La determinazione di stima del valore dei beni è resa nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, assieme a tutti gli annessi, connessi, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili, adiacenze e pertinenze, nel rispetto delle prescrizioni/vincoli derivanti dagli atti di provenienza, nullo escluso e accettato, così come si possiede e si ha diritto di possedere.

La vendita sarà effettuata a corpo e non a misura.

La documentazione allegata all'elaborato peritale è parte integrante e sostanziale della perizia.

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

- **Rif. 1:**
  - Appartamento ubicato in Montesilvano (PE), VIA MARCHE n. 4.  
Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza.  
Identificato al catasto fabbricato – Fg. 31, Part. 389, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A/2
  - Garage ubicato in Montesilvano (PE), VIA MARCHE n. 4.  
Garage sito al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza.  
Identificato al catasto fabbricato – Fg. 31, Part. 389, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C/6

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale abitazione al piano secondo			110,00	100%	110,00
Balconi scoperti all'abitazione			39,90	25%	9,97
Garage non collegato all'abitazione			14,00	50%	7,00
<b>Superficie commerciale totale</b>					<b>mq 126,97</b>
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI					Valore
VETUSTÁ - Età da 41 a 55 anni					0,75
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Est					0,93
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo					1,05
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo					0,98
FINESTRATURA - Con vetri ordinari					0,98
<b>Coefficiente globale</b>					<b>0,70</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.400,00</b>
---------------------------------------	-------------------

**Valore stimato dell'immobile:** €124.430,60 = € 1.400,00 x 0,70 x mq 126,97

**Valore quota del debitore:** € 124.430,60 x 1/6 = € 20.738,43

**Valore arrotondato:** € 20.700,00

Al valore di stima del bene in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura fallimentare, viene proposto un abbattimento di circa il 15% relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezzamento del 15% di € 20.700,00 = € 17.595,00

**Valore Finale di Stima arrotondato:** € 17.600,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Campli, lì 28 giugno 2016



Il C.T.U. Geom. Andrea Cantoresi

## 6.RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO:

- **Rif. 1:**
  - Appartamento ubicato in Montesilvano (PE), VIA MARCHE n. 4.  
Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza.  
Identificato al catasto fabbricato – Fg. 31, Part. 389, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A/2
  - Garage ubicato in Montesilvano (PE), VIA MARCHE n. 4.  
Garage sito al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza.  
Identificato al catasto fabbricato – Fg. 31, Part. 389, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C/6

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile accertare che l'unità immobiliare è conforme sia alle autorizzazioni comunali che all'accatastamento depositato presso l'Agenzia del Territorio di Pescara.

L'immobile è posto in vendita per il diritto di proprietà pari a (1/6)

**Prezzo a base d'asta:**

**€ 17.600,00**

## 7.SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA' FALLIMENTO

### LOTTO UNICO – PREZZO BASE D'ASTA: € 17.600,00

Rif. 1 – Appartamento e Garage			
<b>Ubicazione</b>	Montesilvano (PE) – Via Marche n. 4		
<b>Diritto Reale</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/6
<b>Tipologia Immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto fabbricati - Fg. 31 Part. 389 Sub 5 Zc 1 Categoria A/2	<b>Superficie</b>	110,00 mq
	Garage Identificato al catasto fabbricati - Fg. 31 Part. 389 Sub 12 Zc 1 Categoria C/6	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Analisi delle caratteristiche: Estrinseche 1) Ambiente economico sociale: Buono in Corso Umberto I°, poco distante dal centro del Comune di Montesilvano e adiacente al Comune di Pescara e a circa 700 ml dalla spiaggia di Montesilvano; 2) Collegamenti stradali: Ottimi, sono facilmente raggiungibile il centro di Montesilvano, l'asse attrezzato per Pescara e di facile raggiungimento il casello autostradale A14 di Città Sant'Angelo; 3) Condizioni climatiche: Buone, tipiche della costa abruzzese con clima caldo estivo e non eccessivamente freddo d'inverno, vista la particolare vicinanza al mare adriatico e della protezione dalle perturbazioni atlantiche data dalla vicinanza della catena appenninica con il massiccio del Gran Sasso; 4) Servizi sociali e commerciali: Ottimi in quanto la zona servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, scuole, impianti sportivi etc... Intrinseche 1) Accessibilità: Buona; 2) Funzionalità generale: Buona per la funzionalità distributiva degli spazi; 3) Funzionalità impianti: Presenti, al sopralluogo, non verificati se a norma; 4) Grado di rifinitura: Discreta; 5) Stato di manutenzione: Discreta; 6) Esposizione: Buona; 7) Salubrità: Buona; 8) Panoramica: Discreta, essendo inserita nel contesto urbano in parte affaccia su aree edificate ed in parte su Vie pubbliche.</p>		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione sito al secondo piano di un fabbricato di maggior consistenza, con garage al piano seminterrato.		
<b>Regime fiscale:</b>	Beni soggetti a tassazione come per legge		