



Tribunale di Chieti



Fallimento NOVAFIN s.p.a. n. 15 del 2010



Relazione di Stima



Giudice delegato: dott. Adolfo Ceccarini
Curatore avv. Giuseppina Ivone



Perizia del consulente: dott. Ing. Luigi Cerasoli.



Incarico



Il sottoscritto **dott. Ing. Luigi Cerasoli**, libero professionista, residente a Pescara in Strada Francescone 19, con studio professionale in Via Ognissanti 17, 66100 Chieti ed in Via Raffaello 18 65124 Pescara - Tel. 085 4216461 Fax. 085 4210873, email luigi@cerasoli.it, è stato nominato perito dall'Ill.mo Giudice Delegato per la stima degli immobili di proprietà della NOVAFIN S.p.a..



Premessa



I beni oggetto della presente perizia sono:

Appartamenti siti in un fabbricato ubicato a Chieti – Via Ferri n.27 – 66100 costituiti da:

- **Rif n. 2:** Appartamento ad uso abitativo sito al piano quarto (int.7)
- **Rif n. 3:** Appartamento ad uso abitativo sito al piano terzo (int.2) e ripostiglio.
- **Rif n. 4:** Appartamento ad uso abitativo sito al piano terzo (int.5)
- **Rif n. 5:** Appartamento ad uso abitativo sito al piano terzo (int.1)



Titolarità dell'immobile

Le unità immobiliari [redacted] rif. 2 (appartamento) rif.3 (appartamento e ripostiglio) rif.4(appartamento) rif.5 (appartamento) [redacted] e [redacted] oggetto della presente perizia, appartengono ai seguenti esecutati:

- **NOVAFIN S.P.A.** con sede in Chieti (Ch), Contrada San Salvatore n. 15 frazione Scalo, partita iva, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Chieti 00657890695 Proprietà 1/1

Pertanto l'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Novafin S.p.A. - Proprietà (1/1)

Ubicazione

I beni in oggetto risultano di seguito descritti:

Appartamenti siti in un fabbricato a Chieti in Via Ferri n.27 - 66100 e censiti al NCEU al:

- **rif. 2 (app.)** fg.37 particella 345 sub 24, z.c.1, Cat A/2, cl. 1, consistenza 7 vani – p. 4°
- **rif. 3 (app. e rip)** fg.37 particella 345 sub 19, z.c 1, Cat A/2, cl. 1, consistenza 8.5 vani – p. 3°
- **rif. 4 (app.)** fg.37 particella 345 sub 17, z.c 1, Cat A/2, cl. 1, consistenza 5 vani – p. 3°
- **rif. 5 (app.)** fg.37 particella 345 sub 18, z.c 1, Cat A/2, cl. 1, consistenza 6 vani – p. 3°

Descrizione

Appartamenti siti in un fabbricato a Chieti in Via Ferri n.27 - 66100 [redacted] rif. 2 (appartamento) rif.3 (appartamento e rip.) rif.4(appartamento) rif.5 (appartamento) [redacted] e [redacted].

Confine: Foglio 29, particelle 4375-4118-749-370

Gli appartamenti si trovano in un condominio sito in Via Ferri n. 27 a Chieti, in zona semicentrale, in prossimità della Caserma Berardi e delle strade di scorrimento veloce di collegamento all'autostrada e all'asse attrezzato Pescara Chieti.

L'area è servita dai mezzi pubblici e sono presenti molti esercizi commerciali.

L'accesso agli appartamenti avviene attraverso una scala condominiale ed un ascensore raggiungibili, tramite una breve scalinata e un percorso esterno pavimentato, dall'accesso di via Ferri.

rif.2 (Appartamento)

L'appartamento si trova al quarto piano ed è composto da un ingresso, cucina, tinello, bagno, soggiorno, wc, tre camere e due balconi.

Le finestre affacciano su tre lati.

La pavimentazione è in marmo nell'intera abitazione, gli infissi sono in alluminio e le porte interne sono di legno.

rif.3 (Appartamento e rip.)

L'appartamento si trova al terzo piano ed è composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno principale, cucina, tinello, wc, bagno, tre camere, balcone e veranda con infissi in alluminio.

Le finestre affacciano su tre lati

La pavimentazione è in marmo nell'intera abitazione, gli infissi sono in alluminio e le porte interne sono di legno.

rif.4 (Appartamento)

L'appartamento si trova al terzo piano ed è composto da ingresso, soggiorno, ripostiglio, cucina, due camere, bagno e balcone.

Le finestre affacciano su un unico lato.

La pavimentazione è in marmo nell'intera abitazione, gli infissi sono in alluminio e le porte interne sono di legno.

rif.5 (Appartamento)

L'appartamento si trova al terzo piano ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, wc, due camere.

Le finestre affacciano su tre lati.

La pavimentazione è in marmo nell'intera abitazione, gli infissi sono in alluminio e le porte interne sono di legno.

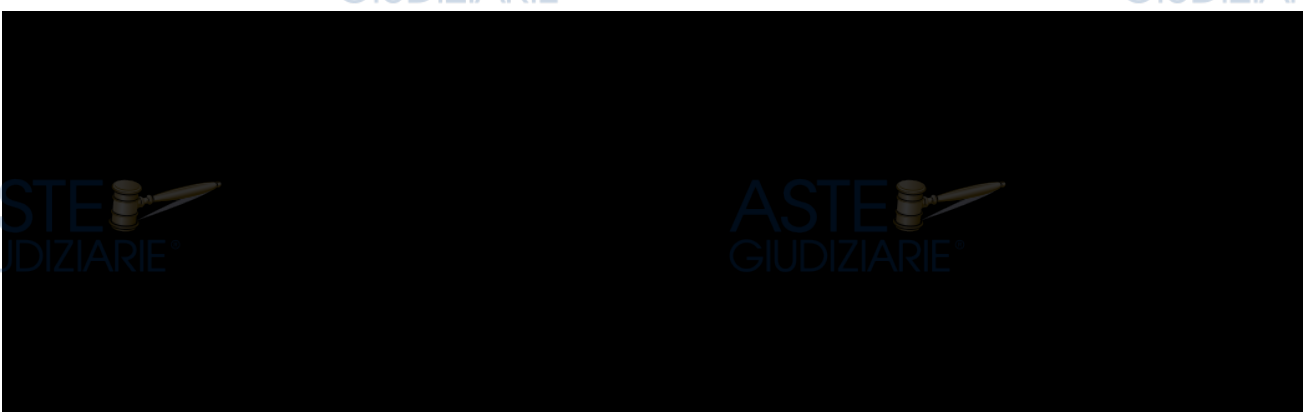
Confini

Appartamenti siti in un fabbricato a Chieti in Via Ferri n.27 - 66100 [redacted] **rif. 2**
(appartamento) rif.3 (appartamento e rip.) rif.4(appartamento) rif.5 (appartamento)
 [redacted] e [redacted]

Foglio 29, particelle 4375-4118-749-370

Consistenza

Appartamenti siti in un fabbricato a Chieti in Via Ferri n.27 - 66100 [redacted] **rif. 2 (app.) rif.3**
(app. e rip.) rif.4(app.) rif.5 (app.) [redacted] e [redacted]



Rif. 2 (appartamento) piano quarto

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Convenz. (mq)	Altezza (metri)
Abitazione Piano quarto	156.00	1,00	156.00	2,80
Balcone	18.53	0,33	6.11	
TOTALI	174.53		162.11	

Superficie Convenzionale complessiva: 162.11 mq - rif. 2 (appartamento)

Rif.3(appartamento e ripostiglio) piano terzo

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Convenz. (mq)	Altezza (metri)
Abitazione Piano terzo	156.00	1,00	156.00	2,80
Balcone	18.53	0,33	6.11	
Ripostiglio	6.44	0,33	2.12	
TOTALI	180.97		164.23	

Superficie Convenzionale complessiva: 164.23 mq - rif. 3 (appartamento e ripostiglio)

Rif. 4 (appartamento) piano terzo

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Convenz. (mq)	Altezza (metri)
Abitazione Piano terzo	90.80	1,00	90.80	2,80
Balcone	8.16	0,33	2.69	
TOTALI	98.96		93.49	

Superficie Convenzionale complessiva: 93.49 mq - rif. 4 (appartamento)

Rif. 5(appartamento) piano terzo

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Convenz. (mq)	Altezza (metri)
Abitazione Piano terzo	125.70	1,00	125.70	2,80
TOTALI	125.70		125.70	

Superficie Convenzionale complessiva: 125.70 mq - rif. 5 (appartamento)

--	--	--	--	--

Dati identificativi catastali ed eventuali variazioni riscontrate.

Appartamenti siti in un fabbricato a Chieti in Via Ferri n.27 - 66100 [redacted] rif. 2 (app.) rif.3 (app. e rip.) rif.4(app.) rif.5 (app.) [redacted] e [redacted]

**Rif. 2 (appartamento)**

Catasto Fabbricati								
Proprietà Novafin Spa con sede in Chieti – proprietaria per 1/1								
Indirizzo catastale : Via Ferdinando Ferri n. 27 piano 4								
Dati Identificativi			Dati di Classamento					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
37	345	24	1	A/2	1	7 vani	Euro 650,74	4

Rif. 3 (appartamento e ripostiglio)

Catasto Fabbricati								
Proprietà Novafin Spa con sede in Chieti – proprietaria per 1/1								
Indirizzo catastale : Via Ferdinando Ferri n. 27 piano 3 interno 2 scala A								
Dati Identificativi			Dati di Classamento					

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
37	345	19	1	A/2	1	8,5 vani	Euro 790,18	3

Rif. 4 (appartamento)

Catasto Fabbricati								
Proprietà Novafin Spa con sede in Chieti – proprietaria per 1/1								
Indirizzo catastale : Via Ferdinando Ferri n. 27 piano 3 interno 5 scala A								
Dati Identificativi			Dati di Classamento					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
37	345	17	1	A/2	1	5 vani	Euro 464,81	3

Rif. 5 (appartamento)

Catasto Fabbricati								
Proprietà Novafin Spa con sede in Chieti – proprietaria per 1/1								
Indirizzo catastale : Via Ferdinando Ferri n. 27 piano 3 interno 1 scala A								
Dati Identificativi			Dati di Classamento					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
37	345	18	1	A/2	1	6 vani	Euro 557,77	3

Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto corrisponde alle planimetrie catastali in atti.

Caratteristiche Costruttive

Appartamenti siti in un fabbricato a Chieti in Via Ferri n.27 - 66100 [redacted] **rif. 2 (app.) rif.3 (app. e rip.) rif.4(app.) rif.5 (app.)** [redacted] e [redacted]

Strutture verticali: Cemento armato
Solai: Laterocemento
Copertura: a falde in cemento armato
Manto di copertura: tegole in laterizio.
Pareti esterne: Intonaco con tinteggiatura,
Pavimentazione interna: gres
Pareti interne: intonaco con tinteggiatura
Infissi esterni: in alluminio
Infissi interni: in legno
Scale: in cemento armato con marmo
Impianto elettrico: da revisionare.
Impianto idrico: da revisionare.
Impianto termico: da revisionare.
Terreno esclusivo: lotto recintato.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: l'immobile si presenta in discrete condizioni generali.

Disponibilità dell'immobile

Appartamenti siti in un fabbricato a Chieti in Via Ferri n.27 - 66100 [redacted] **rif. 2 (app.) rif.3 (app. e rip.) rif.4(app.) rif.5 (app.)** [redacted] e [redacted]

Le unità immobiliari risultano utilizzate come residenza Psichiatrica per pazienti assistiti da personale e come alloggio del personale di assistenza.
Il contratto di locazione che comprende tutti gli immobili della presente perizia, è stato stipulato in data 10/03/2011 tra l'Avv. Giuseppina Ivone, curatrice del Fallimento n.15/2010 di Novafin srl, con sede in Chieti in Via Dei Frentani n.228 (locatore) e "Casa di Cura Abano Terme Polispecialistica e Termale Spa" con sede in Abano Terme, alla Piazza Cristoforo Colombo n.1, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante Dott. Nicola Petruzzi (conduttore), pattuendo un canone d'affitto pari a 34.391,00 euro per ogni annualità contrattuale.
Il contratto di locazione stipulato in data 10/03/2011 avrà durata di anni 6, a partire dalla data di sottoscrizione del contratto e quindi a tutto il 10/03/2017.

Titoli di proprietà

Appartamenti siti in un fabbricato a Chieti in Via Ferri n.27 - 66100 [redacted] rif. 2 (app.) rif.3 (app. e rip.) rif.4(app.) rif.5 (app.) [redacted] e [redacted]



Rif. 2 (App.)

Dal 13/10/1998 ad oggi

NOVAFIN S.p.a con sede a Chieti C.F. 00657890695

Atto di Compravendita

Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
Notaio Alfredo Pretaroli	13/10/1998	52393	

Trascrizione

Presso	Data	Reg. generale	Reg. particolare
Chieti	31/10/1998		10724

SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI PER IL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DEL FALLIMENTO

Rif. 3 (App. e rip.)

Dal 05/05/1999 ad oggi

NOVAFIN S.p.a con sede a Chieti C.F. 00657890695

Atto di Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
Notaio Alfredo Pretaroli	05/05/1999	164927	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. generale	Reg. particolare
Chieti	27/05/1999		6115

SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI PER IL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DEL FALLIMENTO

Rif. 4 (App.)

Dal 30/05/2000 ad oggi

NOVAFIN S.p.a con sede a Chieti C.F. 00657890695

Atto di Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
Notaio Alfredo Pretaroli	30/05/2000	56715	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. generale	Reg. particolare
Chieti	12/06/2000		6953

SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI PER IL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DEL FALLIMENTO

Rif. 5 (App.)

Dal 07/09/1999 ad oggi

NOVAFIN S.p.a con sede a Chieti C.F. 00657890695

Atto di Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
Notaio Pasquale Rozzi	07/09/1999	166979	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. generale	Reg. particolare
Chieti	24/09/1999		10865



Formalità Pregiudizievoli



Appartamenti siti in un fabbricato a Chieti in Via Ferri n.27 - 66100 [redacted] rif. 2 (app.) rif.3 (app. e rip.) rif.4(app.) rif.5 (app.) [redacted] e [redacted]

Iscrizioni

1. Ipoteca

Di Euro 3.000.000,00 accesa il 15/01/2009 al n. RP 87 a favore di DEUTSCHE BANK AKTIENGESELLSCHAFT con sede in Germania e contro NOVAFIN Spa, derivante da concessione a garanzia di finanziamento per Euro 11.300.766,34 giusta atto per Nota Rozzi del 18/12/2008 n. 216571 rep;

2. Ipoteca Giudiziale

iscritta a Teramo il 16/02/2010 ai numeri RP 390

di € 3.500.000,00 per TERCAS-Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo Spa, contro Angelini Maria Vincenzo e la Società Novafin Spa, derivante da decreto ingiuntivo di euro 2.886.384,44 emesso dal Tribunale di Teramo il 18/11/2009 n.224 rep

3. Ipoteca Legale

di € 3.880.676,02 accesa il 9/04/2010 al n. RP 1279 a favore di EQUITALIA PRAGMA Spa, contro la Società Novafin Spa, a garanzia di ruoli esattoriali per € 1.940.339,51

4. Ipoteca Giudiziale

di € 2.200.000,00 accesa il 13/04/2010 al n. RP 1318 a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti Spa, contro la Società Novafin Spa, derivante da decreto ingiuntivo di € 1.750.339,86 emesso dal Tribunale di Chieti il 1/04/2010 n.627 Rep

5. Sentenza dichiarativa di Fallimento

trascritta il 22/06/2010 al n. RP 7912 a carico della Società Novafin Spa, emessa dal Tribunale di Chieti il 5/05/2010 n.15 cron.;



Regolarità amministrativa dei fabbricati

Con nota del 2 febbraio 2011 è stato richiesto al Comune di Chieti accesso agli atti autorizzativi afferenti all'immobile oggetto di stima.

Alla data attuale il Comune di Chieti non è stato in grado di reperire indicazioni su concessioni edilizie, permessi di costruire, condoni o altri atti simili riferiti al fabbricato.



Stima / Formazione Lotti

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza con un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla costituzione di N. 9 LOTTI.



Lotto N. 2 formato da:

- Rif n. 2** : Appartamento ad uso abitativo sito al piano quarto, ubicato in Chieti (Ch) – Via Ferri n. 27- 66100 contraddistinto al Catasto Fabbricati:
- Foglio 37, particella 345, Sub 24, Cat. A/2, classe 1, consistenza 7 vani,

Identificativo corpo	Sup. Convvenz. (mq)	Valore unit. (€ /mq)	Valore complessivo (€)	Quota in vendita (%)	Valore lotto (€)
Rif. 2 – Appartamento	162,11	€ 1.200,00 (*)	€ 194.532,00	100	€ 194.532,00
TOTALE LOTTO:	162.11		€ 194.532,00		€ 194.532,00

Valore stimato complessivo di € 194.532,00

(*) Il valore tiene conto delle condizioni generali dell'immobile che necessita di opere di manutenzione di pavimenti e infissi.

Lotto N. 3 formato da:

Rif n. 3 : Appartamento ad uso abitativo sito al piano terzo e ripostiglio esterno ricavato nel vano scala, ubicato in Chieti (Ch) – Via Ferri n. 27- 66100 contraddistinto al Catasto Fabbricati:

- Foglio 37,particella 345, Sub 19,Cat. A/2,classe 1,consistenza 8,5 vani,

Identificativo corpo	Sup. Convenz. (mq)	Valore unit. (€ /mq)	Valore complessivo (€)	Quota in vendita (%)	Valore lotto (€)
Rif. 3 – Appartamento	164,23	€ 1.200,00 (*)	€ 197.076,00	100	€ 197.076,00
TOTALE LOTTO:	164,23		€ 197.076,00		€ 197.076,00

Valore stimato complessivo di € 197.076,00

(*) Il valore tiene conto delle discrete condizioni generali dell'immobile che necessita solo di una leggera manutenzione ordinaria .

Lotto N. 4 formato da:

Rif n. 4 : Appartamento ad uso abitativo sito al piano terzo, ubicato in Chieti (Ch) – Via Ferri n. 27- 66100 contraddistinto al Catasto Fabbricati:

- Foglio 37,particella 345, Sub 17,Cat. A/2,classe 1,consistenza 5 vani,

Identificativo corpo	Sup. Convenz. (mq)	Valore unit. (€ /mq)	Valore complessivo (€)	Quota in vendita (%)	Valore lotto (€)
Rif. 4 – Appartamento	93.49	€ 1.200,00 (*)	€ 112.188,00	100	€ 112.188,00
TOTALE LOTTO:	93.49		€ 112.188,00		€ 112.188,00

Valore stimato complessivo di € 112.188,00

(*) Il valore tiene conto delle discrete condizioni generali dell'immobile che necessita solo di una leggera manutenzione ordinaria .

Lotto N. 5 formato da:

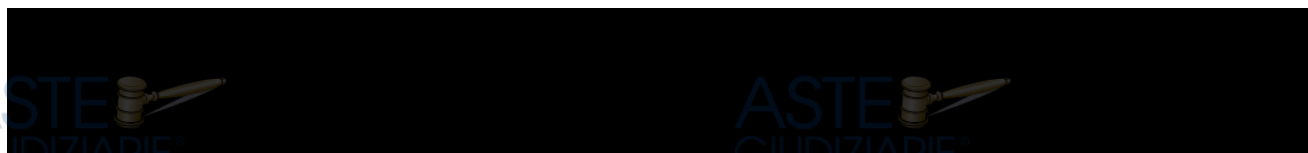
Rif n. 5 : Appartamento ad uso abitativo sito al piano terzo, ubicato in Chieti (Ch) – Via Ferri n. 27- 66100 contraddistinto al Catasto Fabbricati:

- Foglio 37,particella 345, Sub 18,Cat. A/2,classe 1,consistenza 6 vani,

Identificativo corpo	Sup. Convenz. (mq)	Valore unit. (€ /mq)	Valore complessivo (€)	Quota in vendita (%)	Valore lotto (€)
Rif. 5 – Appartamento	125.70	€ 1.200,00 (*)	€ 150.840,00	100	€ 150.840,00
TOTALE LOTTO:	125.70		€ 150.840,00		€ 150.840,00

Valore stimato complessivo di € 150.840,00

(*) Il valore tiene conto delle discrete condizioni generali dell'immobile che necessita solo di una leggera manutenzione ordinaria .



Riserve e particolarità da segnalare

- Non è stato possibile accertare la legittimità edilizia del fabbricato non essendo stata reperita dal Comune di Chieti alcuna documentazione a riguardo.
- L'immobile risulta utilizzato come residenza Psichiatrica per pazienti assistiti da personale.

Conclusioni

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

Chieti, 11/11/2011

Dott. Ing. Luigi Cerasoli