

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

UFFICIO FALLIMENTARE

**Perizia di Valutazione Immobiliare** dei Coadiutori Tecnici **Ing. D'Ambrosio Andrea, Arch. Di Pancrazio Raffaele e Cav. Geom. Osvaldo Reginelli**, nella Procedura Fallimentare n. 1/2020 del R.G.F.

Giudice Delegato **Dott. Flavio Conciatori**

Xxxxxxxxxx

con sede in Xxxxx (TE) xxxxxxxx,xxxxx  
Codice Fiscale e Partita Iva xxxxxxxx

Curatore Fallimentare:

**Dott. Massimo Mancinelli**

---

## LOTTI 5-6-7 E 8

---



## SOMMARIO

<b>Incarico</b> .....	3
<b>BENI IN PROCEDURA</b> .....	3
beni oggetto di stima .....	4
Titolarità .....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli .....	5
Normativa urbanistica .....	6
Titoli edilizi .....	6
<b>LOTTO N. 5</b> .....	8
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Stato di occupazione .....	9
Regolarità edilizia .....	10
<b>LOTTO N. 6</b> .....	10
Confini .....	10
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali .....	11
Stato conservativo .....	11
Parti Comuni .....	11
Stato di occupazione .....	11
Regolarità edilizia .....	11
<b>LOTTO N. 7</b> .....	12
Confini .....	12
Consistenza .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	12
Dati Catastali .....	13
Stato conservativo .....	13
Parti Comuni .....	13

Stato di occupazione.....	13
Regolarità edilizia .....	13
LOTTO N. 8.....	13
Confini.....	13
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	14
Dati Catastali.....	14
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni .....	15
Stato di occupazione.....	15
Regolarità edilizia .....	15
Metodo di Stima .....	15
Riepilogo valutazione.....	15
Lotto n. 5.....	16
Lotto n. 6.....	16
Lotto n. 7.....	17
Lotto n. 8.....	17
Riepilogo valutazioni.....	17

## INCARICO

All'udienza del 02/04/2024, i sottoscritti Ing. D'Ambrosio Andrea, Arch. Di Pancrazio Raffaele e Cav. Geom. Osvaldo Reginelli in data 06/09/2023 venivano nominati coadiutori tecnici della procedura per *“effettuare una nuova stima in capo alla società fallita, che permetta di individuare l'attuale prezzo di mercato ...”*.

## BENI IN PROCEDURA

I beni immobili attratti all'attivo della procedura di Fallimento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione della Sentenza Dichiarativa Reg. Part. n. 3347 e Reg. Gen. 4552 del 29/04/2020 sono i seguenti:

Comune di XXXXX (TE), censiti al:

- 1) Catasto FABBRICATI – Foglio 17 Particella 78 Sub 1 Cat. D/1;
- 2) Catasto FABBRICATI – Foglio 17 Particella 78 Sub 2 Cat. A/2;
- 3) Catasto FABBRICATI – Foglio 17 Particella 78 Sub 3 Cat. A/2.

**BENI OGGETTO DI STIMA**

Nella presente relazione, oggetto di stima, saranno trattati i seguenti beni, siti in Xxxxx, ed suddivisi in lotti per una più semplice vendibilità e individuati come segue:

**FABBRICATO “E”**

**LOTTO 5** - in base agli elaborati grafici di previsione e suddivisione in Lotti costituito da:  
**Appartamento posto al piano terra rialzato, oltre al locale uso fondaco posto al piano seminterrato e al garage al piano seminterrato comune anche ai lotti 5-6 e 7.**

ubicato a Xxxxx (TE) - XXXXXXXX n. xxxxx

L'unità immobiliare “abitazione” al piano terra rialzato suddivisa in: due ingressi, soggiorno/cucina, quattro camere di cui due con cabina armadio, due corridoi, due ripostigli e due bagni, mentre il locale fondaco al piano seminterrato ha accesso attraverso il garage costituito da unico locale comune anche ai lotti 6-7 e 8.

Ai fini catastali i beni di cui al presente lotto fanno parte di un unico complesso distinto al: catasto fabbricati Foglio 17 P.lla 78 Sub 1, pertanto da frazionarsi prima dell'emissione del decreto di trasferimento post asta/vendita in base all'”*elaborato grafico suddivisione in lotti*” (Lotto n. 5)

**LOTTO 6** - in base agli elaborati grafici di previsione e suddivisione in Lotti costituito da:  
**Locale taverna posto al piano terra rialzato, oltre al locale uso centrale termica posto al piano seminterrato e garage al piano seminterrato comune anche ai lotti n. 5-7 e 8.**

ubicato a Xxxxx (TE) - XXXXXXXX n. xxxxx

L'unità immobiliare “taverna” al piano terra rialzato suddivisa in: ingresso-taverna, una cucina e un bagno, mentre il locale centrale termica al piano seminterrato ha un accesso esterno sul lato ovest e un accesso interno attraverso il garage costituito da unico locale comune anche ai lotti 5-7 e 8.

Ai fini catastali i beni di cui al presente lotto fanno parte di un unico complesso distinto al: catasto fabbricati Foglio 17 P.lla 78 Sub 1, pertanto da frazionarsi prima dell'emissione del decreto di trasferimento post asta/vendita in base all'”*elaborato grafico suddivisione in lotti*” (Lotto n. 6)

**LOTTO 7** - in base agli elaborati grafici di previsione e suddivisione in Lotti costituito da:  
**Appartamento posto al piano primo oltre al locale uso fondaco posto al piano seminterrato e garage al piano seminterrato comune anche ai lotti n. 5-6 e 8.**

ubicato a Xxxxx (TE) - XXXXXXXX n. xxxxx

L'appartamento al piano primo è suddiviso in: ingresso-cucina, quattro camere, due bagni, un corridoio, un ripostiglio e porticato sul lato ovest e balcone lato est; mentre il locale ad uso fondaco al piano seminterrato con accesso dal garage comune anche ai lotti n. 5-6 e 8;

Ai fini catastali i beni di cui al presente lotto fanno parte di un unico complesso distinto al: catasto fabbricati Foglio 17 P.lla 78 Sub 1, 2 e 3, pertanto da frazionarsi prima dell'emissione del decreto di trasferimento post asta/vendita in base all'”*elaborato grafico suddivisione in lotti*” (Lotto n. 7)

**LOTTO 8** - in base agli elaborati grafici di previsione e suddivisione in Lotti costituito da:  
**Appartamento posto al piano primo oltre locale uso fondaco posto al piano seminterrato e garage al piano seminterrato comune anche ai lotti n. 5-6 e 7.**

ubicato a Xxxxx (TE) - XXXXXXXX n. xxxxx

L'appartamento al piano primo è suddiviso in: quattro camere, un bagno, un corridoio, ed un balcone al lato est; mentre il locale ad uso fondaco al piano seminterrato con accesso dal garage comune anche ai lotti n. 5-6 e 7.

Ai fini catastali i beni di cui al presente lotto fanno parte di un unico complesso distinto al: catasto fabbricati Foglio 17 P.lla 78 Sub 1, 2 e 3, pertanto da frazionarsi prima dell'emissione del decreto di trasferimento post asta/vendita in base all'”*elaborato grafico suddivisione in lotti*” (Lotto n. 8)

## TITOLARITÀ

---

I beni oggetto di procedura risultano intestati ai seguenti soggetti:

- **Xxxxxxxxxx**  
*con sede in Xxxxx (TE) xxxxxxxx,xxxxx*  
*Codice Fiscale e Partita Iva xxxxxxxx*

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

I beni sono pervenuti alla società in fallimento per averli realizzati su appezzamento di Terreno di cui alla precedente identificazione catastale (come da visura allegata), acquistato in virtù di:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Alberto Ielo, in data 02/05/1961, registrato al Vol. 926 n°4405 e n° 3852, la società Xxxxx ha acquistato i diritti di piena proprietà su area distinta al Catasto al Foglio 17 e particelle 78, 114, 115 e particelle frazionate 80/a, 113/a, 117/a.
- Con atto di compravendita a rogito del Notaio Alberto Ielo, in data 16/05/1963, registrato al n°1363, la società Xxxxx ha acquistato i diritti di piena proprietà su area distinta al Catasto al Foglio 17 e particella frazionata 80/b;
- Con atto di compravendita a rogito del Notaio Alberto Ielo, in data 03/06/1963, registrato al n°1425, la società Xxxxx ha acquistato i diritti di piena proprietà su area distinta al Catasto al Foglio 17 e particella 117/b;
- Con atto di compravendita a rogito del Notaio Alberto Ielo, in data 04/02/1964, registrato al n°1033, la società Xxxxx ha acquistato i diritti di piena proprietà su area distinta al Catasto al Foglio 17 e particella 116/b;
- Con atto di compravendita a rogito del Notaio Alberto Ielo, in data 30/12/1973, registrato al n°2493, la società ha acquistato i diritti di piena proprietà su area distinta al Catasto al Foglio 17 e particelle 112/b, 118, 176/b, 119;
- Con Decreto del Prefetto di Teramo del 17/09/1975, protocollo n°8035, Div. 4°, la società Xxxxx ha acquisto i diritti di piena proprietà su area distinta al Catasto al Foglio 17 e particelle 72, 73, 74, 116, 131.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenda delle Entrate di Teramo aggiornate al 09/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

Registro generale n. 4552

Registro particolare n. 3347 Presentazione n. 4 del 29/04/2020

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 23/01/2020 Numero di repertorio 9/2020

Atto Giudiziario Tribunale Di Teramo

- Descrizione 617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
A favore di: Massa Dei Creditori Della Societa' Xxxxxxxxxx  
Contro: Xxxxxxxxxx

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il complesso immobiliare sorge su un terreno di superficie complessiva catastale pari a circa 60.990 mq, lungo il tracciato della strada urbana principale Xxxxxxxx, al civico xxxxx, in prossimità del centro urbano del comune di Xxxxx e nelle immediate vicinanze di attività florovivaistiche, nuclei abitati sparsi e altre attività produttive-artigianali/industriali.

La destinazione urbanistica dell'intero complesso, identificato con il lotto n°1, ricade nell'attuale PRG vigente del Comune di Xxxxx in Zona industriale, artigianale e commerciale di completamento (Art. 33 N.T.A.).

Sull'area insiste il vincolo paesaggistico (Dlgs 42/2004).

Inoltre è in fase di perfezionamento un accordo di programma tra il Comune di Xxxxx e la Curatela Fallimentare in merito al cambio di destinazione urbanistica/lottizzazione sull'intero compendio immobiliare.

L'area pertinenziale dell'intera palazzina "E" di cui fanno parte i lotti 5-6-7 e 8 oggetto della presente relazione estimativa rimarrà a destinazione residenziale.

## TITOLI EDILIZI

---

Per quanto è stato possibile accertare presso gli archivi del Comune di Xxxxx la palazzina "E" di che trattasi risulta essere stata realizzata secondo i seguenti titoli edilizi:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 1 settembre 1967 e in particolare in data 31 settembre 1961 come da concessione riportata nell'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità del 25 febbraio 1991 relativa ai fabbricati odierni "E" "F" e "G".

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

- Concessione edilizia del 31/10/1973;
- Concessione edilizia n°152 del 02/09/1974;
- Concessione edilizia in variante n°759 del 25/10/1979.

Salvo altri e/o varianti non reperiti presso i predetti archivi Comunali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato palazzina "E" si compone di un piano seminterrato, un piano terra rialzato ed un piano primo; con un'area pertinenziale fra coperto e scoperto di circa mq 1.667 oltre agli spazi di accesso comune con la palazzina "F". La struttura portante è composta da pilastri in c.a. in opera e solai in laterocemento, le tamponature sono in laterizio, mentre le pareti esterne sono rivestite in parte con mattoni a vista e in parte intonacate. Le scale esterne ed interne per l'accesso alle unità sono rivestite in marmo.

La copertura è a tetto piano e non praticabile sormontata da massetto in cls.

Il piano seminterrato ha un'altezza pari a circa mt. 2,40, è composto da:

- Garage (Lotti n. 5-6-7 e 8), centrale termica e tre ripostigli accessibili da una rampa carrabile posta a sud del fabbricato o mediante vano scala interno. I locali sono dotati di pareti intonacate e pavimentazione in calcestruzzo.

Il piano terra, di altezza pari a circa mt. 3,10 è composto da:

- Appartamento (Lotto n. 5) con locale soggiorno-cucina, quattro camere da letto e due bagni con accesso da scala esterna indipendente, due ripostigli e una cabina armadio;

- Locale taverna (Lotto n. 6) composto da un angolo cucina, un bagno e un ampio locale.

Il pavimento è costituito in parte da piastrelle di gres in parte in marmettoni, le pareti e il soffitto di entrambi gli appartamenti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in legno con vetro singolo e le porte sono in legno tamburato. L'impianto elettrico e di illuminazione è realizzato con canaline

sotto traccia e i bagni risultano pavimentati e rivestiti in piastrelle di ceramica completi di sanitari e rubinetteria.

L'intero piano terra risulta difforme sia nella destinazione d'uso che nella distribuzione interna dei locali.

**Pianta piano terra stato attuale**



**Pianta piano terra stato autorizzato**



P. T. RI ALZATO h= mt 310

Il pavimento è in parquet, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati, le porte sono in legno tamburato, l'impianto elettrico e di illuminazione è realizzato con canaline sotto traccia e il bagno risulta pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica completo di sanitari e rubinetteria.

Al piano primo, le abitazioni sono dotate di impianto di riscaldamento a pavimento, e sono così suddivise:

- Sub n. 2 (Lotto n. 8) Appartamento con soggiorno, cucina tre camere da letto e un bagno.
- Sub n. 3 (Lotto n. 7) Appartamento con soggiorno-cucina, quattro camere da letto e due bagni.

Il pavimento del sub 2 è costituito da piastrelle di gres, mentre il sub 3 ha la pavimentazione in marmettoni e graniglia, entrambi hanno pareti e il soffitto intonacati e tinteggiati, le porte sono in legno tamburato, l'impianto elettrico e di illuminazione è realizzato con canaline sotto traccia, e gli ambienti sono dotati di impianti idro-termico con termosifoni, con necessità di adeguamenti e verifiche funzionali poiché nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificarne la funzionalità ed il corretto uso poiché le utenze: acqua, luce e gas non sono collegati.

I bagni risultano pavimentati e rivestiti in piastrelle di ceramica, completi di sanitari e rubinetteria.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica.

## LOTTO N. 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

### **LOTTO 5 - Appartamento posto al piano terra rialzato, oltre al locale uso fondaco posto al piano seminterrato e al garage al piano seminterrato comune anche ai lotti 5-6 e 7.**

ubicato a Xxxxx (TE) - XXXXXXXX n. xxxxx

L'unità immobiliare "abitazione" al piano terra rialzato suddivisa in: due ingressi, soggiorno/cucina, quattro camere di cui due con cabina armadio, due corridoi, due ripostigli e due bagni, mentre il locale fondaco al piano seminterrato ha accesso attraverso il garage costituito da unico locale comune anche ai lotti 6-7 e 8.

Ai fini catastali i beni di cui al presente lotto fanno parte di un unico complesso distinto al: catasto fabbricati Foglio 17 P.lla 78 Sub 1, pertanto da frazionarsi prima dell'emissione del decreto di trasferimento post asta/vendita in base all'"*elaborato grafico suddivisione in lotti*" (Lotto n. 5)

## CONFINI

L'appartamento situato al piano terra rialzato confina a nord, est e ovest con spazio esterno area pertinenziale di corte da frazionarsi in base all'"*elaborato "particolare area pertinenziale fabbricati E-F e G"*" (parte dell'attuale p.lla 78), ad ovest con il vano scala dei lotti 7 e 8, a sud con il lotto n. 6 salvo altri se/o variati; il fondaco posto al piano seminterrato confina a nord ed ovest con terrapieno/area esterna corte sub. 78, ad est con il lotto n. 7 e a sud lotto n. 6 salvo altri se/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	130,40 mq	163,53 mq	1	163,53 mq	3,10 mt	T
cantina	14,55 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	2,40 mt	S1
Garage comune anche ai sub 6-7 e 8 per i diritti pari a 1/4	202,67 mq	216,23 mq	0,50	27,00 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				199,53 mq		

I beni di che trattasi sono oggetto di progetto divisionale al fine di realizzare nell'intera palazzina più Lotti funzionali per una più facile commerciabilità.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/06/1977	XXXXX. proprietà fino al 24/06/1977	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 78
Dal 24/06/1977 al 09/09/2024	XXXXXXXXXXXX C.F.: xxxxxxxx	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg 17, Part. 78, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 257,71 Piano 1

I dati catastali corrispondono ai dati reali.

## DATI CATASTALI

Le porzioni immobiliari oggetto del presente lotto allo stato attuale risultano comprese nell'ambito dell'intero complesso edilizio così distinto:

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.	
U	17	78	1	1	DI				65.664,00 €	S1-T-1-2		

Pertanto prima dell'emissione del decreto di trasferimento post asta/vendita le unità di cui trattasi dovranno essere censite in base all'effettiva consistenza mediante frazionamento/variazione catastale.

### **Corrispondenza catastale**

In base alle considerazioni di cui sopra si può affermare che le porzioni immobiliari risultano riportate nelle schede di accatastamento nell'effettiva consistenza "disposizione dei locali" ma facenti parte dell'intero complesso edilizio, fatto salve alcune piccole difformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica planimetrica esistente.

Vi è corrispondenza con quanto presente nella nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento, poiché le porzioni immobiliari di cui al presente lotto fanno parte dell'intera unità immobiliare foglio 17 p.lla 78 sub 1, 2 e 3.

## STATO CONSERVATIVO

Da sopralluoghi effettuati in luglio 2024 l'immobile oggetto di valutazione risultava in stato di abbandono.

## PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto di un complesso immobiliare con necessità di frazionamento dell'area pertinenziale palazzina "E", pertanto con aree comuni fra aree coperte e scoperte come da elaborato grafico "particolare area pertinenziale fabbricati E-F e G"

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta disabitato ed in stato di abbandono.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere in parte conforme ai titoli edilizi rilasciati.

## LOTTO N. 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**LOTTO 6 - Locale taverna posto al piano terra rialzato, oltre al locale uso centrale termica posto al piano seminterrato e garage al piano seminterrato comune anche ai lotti n. 5-7 e 8.**

ubicato a XXXXX (TE) - XXXXXXXXX n. XXXXX

L'unità immobiliare "taverna" al piano terra rialzato suddivisa in: ingresso-taverna, una cucina e un bagno, mentre il locale centrale termica al piano seminterrato ha un accesso esterno sul lato ovest e un accesso interno attraverso il garage costituito da unico locale comune anche ai lotti 5-7 e 8.

Ai fini catastali i beni di cui al presente lotto fanno parte di un unico complesso distinto al: catasto fabbricati Foglio 17 P.lla 78 Sub 1, pertanto da frazionarsi prima dell'emissione del decreto di trasferimento post asta/vendita in base all'"elaborato grafico suddivisione in lotti" (Lotto n. 6)

## CONFINI

L'unità immobiliare posta al piano terra confina a nord muro in aderenza con il lotto n. 5 e vano scala dei lotti 7 e 8, lati est, sud ed ovest spazio esterno area pertinenziale di corte da frazionarsi in base all'"elaborato "particolare area pertinenziale fabbricati E-F e G" (parte dell'attuale p.lla 78), salvo altri se/o variati; il fondaco posto al piano seminterrato confina con: a nord con il lotto n. 5, ai lati est e sud con il garage, stessa proprietà e in condivisione con i lotti 5-7 e 8, ad ovest con area esterna corte sub. 78, salvo altri se/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	135,76 mq	146,58 mq	1	146,58 mq	3,10 mt	T
Cantina con centrale termica	33,59 mq	42,11 mq	0,30	12,63 mq	2,40 mt	S1
Garage comune anche ai sub 5-7 e 8 per i diritti pari a 1/4	202,67 mq	216,23 mq	0,50	27,00 mq	2,40 mt	S1
Totale superficie convenzionale:				186,21 mq		

I beni di che trattasi sono oggetto di progetto divisionale al fine di realizzare nell'intera palazzina più Lotti funzionali per una più facile commerciabilità.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/06/1977	XXXXXX. proprietà fino al 24/06/1977	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 78
Dal 24/06/1977 al 09/09/2024	XXXXXXXXXXXX C.F.: xxxxxxxx	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg 17, Part. 78, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 79 mq

Rendita € 257,71  
Piano 1

I dati catastali corrispondono ai dati reali.

## DATI CATASTALI

Le porzioni immobiliari oggetto del presente lotto allo stato attuale risultano comprese nell'ambito dell'intero complesso edilizio così distinto:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
U	17	78	1	1	D1				65.664,00 €	S1-T-1-2	

Pertanto prima dell'emissione del decreto di trasferimento post asta/vendita le unità di cui trattasi dovranno essere censite in base all'effettiva consistenza mediante frazionamento/variazione catastale.

### **Corrispondenza catastale**

In base alle considerazioni di cui sopra si può affermare che le porzioni immobiliari risultano riportate nelle schede di accatastamento nell'effettiva consistenza "disposizione dei locali" ma facenti parte dell'intero complesso edilizio, fatto salve alcune piccole difformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica planimetrica esistente.

Vi è corrispondenza con quanto presente nella nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento, poiché le porzioni immobiliari di cui al presente lotto fanno parte dell'intera unità immobiliare foglio 17 p.lla 78 sub 1, 2 e 3.

## STATO CONSERVATIVO

Da sopralluoghi effettuati in luglio 2024 l'immobile oggetto di valutazione risultava in stato di abbandono.

## PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto di un complesso immobiliare con necessità di frazionamento dell'area pertinenziale palazzina "E", pertanto con aree comuni fra aree coperte e scoperte come da elaborato grafico "*particolare area pertinenziale fabbricati E-F e G*"

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta disabitato ed in stato di abbandono.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere parzialmente conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**LOTTO 7 - Appartamento posto al piano primo oltre al locale uso fondaco posto al piano seminterrato e garage al piano seminterrato comune anche ai lotti n. 5-6 e 8.**

ubicato a Xxxxx (TE) - XXXXXXXXX n. xxxxx

L'appartamento al piano primo è suddiviso in: ingresso-cucina, quattro camere, due bagni, un corridoio, un ripostiglio e porticato sul lato ovest e balcone lato est; mentre il locale ad uso fondaco al piano seminterrato con accesso dal garage comune anche ai lotti n. 5-6 e 8;

Ai fini catastali i beni di cui al presente lotto fanno parte di un unico complesso distinto al: catasto fabbricati Foglio 17 P.lla 78 Sub 1, 2 e 3, pertanto da frazionarsi prima dell'emissione del decreto di trasferimento post asta/vendita in base all'"*elaborato grafico suddivisione in lotti*" (Lotto n. 7)

**CONFINI**

L'unità immobiliare posta al piano primo confina a nord con il lotto n. 8, ai lati est, sud ed ovest con area esterna pertinenziale di corte da frazionarsi in base all'"*particolare area pertinenziale fabbricati E-F e G*" (parte dell'attuale p.lla 78), salvo altri se/o variati; il fondaco posto al piano seminterrato confina a nord con area esterna corte sub. 78, a est con il lotto n. 8, a sud con il garage, stessa proprietà, e in condivisione con i lotti 5-6 e 8, e ad ovest con il lotto n. 5, salvo altri se/o variati.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	131,26 mq	149,61 mq	1	149,61 mq	3,00 mt	1
balconi	60,07 mq	60,07 mq	0,30	18,02 mq	3,00 mt	1
cantina	18,61 mq	20,74 mq	0,50	10,37 mq	2,40 mt	T
Garage comune anche ai sub 5-6 e 8 per i diritti pari a 1/4	202,67 mq	216,23 mq	0,50	27,00 mq	2,40 mt	S1
Totale superficie convenzionale:				205,00 mq		

I beni di che trattasi sono oggetto di progetto divisionale al fine di realizzare nell'intera palazzina più Lotti funzionali per una più facile commerciabilità.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/06/1977	XXXXXX. proprietà fino al 24/06/1977	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 78
Dal 24/06/1977 al 09/09/2024	XXXXXXXXXXXX C.F.: xxxxxxxx	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg 17, Part. 78, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 257,71 Piano 1

I dati catastali corrispondono ai dati reali.

## ASTE GIUDIZIARIE

# DATI CATASTALI

Le porzioni immobiliari oggetto del presente lotto allo stato attuale risultano comprese nell'ambito dell'intero complesso edilizio così distinto:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
U	17	78	1	1	D/1				65.664,00 €	S1-T-1-2	
U	17	78	3	1	A/2	2	7 vani	Tot: 150 mq	433,82 €	1	

Pertanto prima dell'emissione del decreto di trasferimento post asta/vendita le unità di cui trattasi dovranno essere censite in base all'effettiva consistenza mediante frazionamento/variazione catastale.

### Corrispondenza catastale

In base alle considerazioni di cui sopra si può affermare che le porzioni immobiliari risultano riportate nelle schede di accatastamento nell'effettiva consistenza "disposizione dei locali" ma facenti parte dell'intero complesso edilizio, fatto salve alcune piccole difformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica planimetrica esistente.

Vi è corrispondenza con quanto presente nella nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento, poiché le porzioni immobiliari di cui al presente lotto fanno parte dell'intera unità immobiliare foglio 17 p.lla 78 sub 1, 2 e 3.

## STATO CONSERVATIVO

Da sopralluoghi effettuati in luglio 2024 l'immobile oggetto di valutazione risultava in stato di abbandono.

## PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto di un complesso immobiliare con necessità di frazionamento dell'area pertinenziale palazzina "E", pertanto con aree comuni fra aree coperte e scoperte come da elaborato grafico "*particolare area pertinenziale fabbricati E-F e G*"

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta disabitato ed in stato di abbandono.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere parzialmente conforme ai titoli edilizi rilasciati.

## LOTTO N. 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**LOTTO 8 - Appartamento posto al piano primo oltre locale uso fondaco posto al piano seminterrato e garage al piano seminterrato comune anche ai lotti n. 5-6 e 7.**  
ubicato a Xxxxx (TE) - XXXXXXXX n. xxxxx

L'appartamento al piano primo è suddiviso in: quattro camere, un bagno, un corridoio, ed un balcone al lato est; mentre il locale ad uso fondaco al piano seminterrato con accesso dal garage comune anche ai lotti n. 5-6 e 7.

Ai fini catastali i beni di cui al presente lotto fanno parte di un unico complesso distinto al: catasto fabbricati Foglio 17 P.lla 78 Sub 1, 2 e 3, pertanto da frazionarsi prima dell'emissione del decreto di trasferimento post asta/vendita in base all'"*elaborato grafico suddivisione in lotti*" (Lotto n. 8)

## CONFINI

L'appartamento posto al piano primo confina ai lati nord, est ed ovest con area esterna pertinenziale di corte da frazionarsi in base all'elaborato "*particolare area pertinenziale fabbricati E-F e G*" (parte dell'attuale p.lla 78), a sud con il lotto n. 7, salvo altri se/o variati; il fondaco posto al piano seminterrato confina ai lati nord ed est con area esterna corte sub. 78, a sud con il garage, stessa proprietà, e in condivisione con i lotti 5-7 e 8, ad ovest con il lotto n. 7, salvo altri se/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	67,63 mq	78,49 mq	1	78,49 mq	3,00 mt	1
balconi	22,41 mq	22,41 mq	0,30	6,72 mq	3,00 mt	1
Garage comune anche ai sub 5-6 e 8 per i diritti pari a 1/4	202,67 mq	216,23 mq	0,50	27,00 mq	2,40 mt	S1
Totale superficie convenzionale:				112,21 mq		

I beni di che trattasi sono oggetto di progetto divisionale al fine di realizzare nell'intera palazzina più Lotti funzionali per una più facile commerciabilità.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/06/1977	XXXXXX. proprietà fino al 24/06/1977	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 78
Dal 24/06/1977 al 09/09/2024	XXXXXXXXXXXX C.F.: xxxxxxxx	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg 17, Part. 78, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 257,71 Piano 1

I dati catastali corrispondono ai dati reali.

## DATI CATASTALI

Le porzioni immobiliari oggetto del presente lotto allo stato attuale risultano comprese nell'ambito dell'intero complesso edilizio così distinto:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
U	17	78	1	1	D1				65.664,00 €	S1-T-1-2	
U	17	78	2	1	A2	1	5 vani	Tot: 79mq	257,71 €	1	

Pertanto prima dell'emissione del decreto di trasferimento post asta/vendita le unità di cui trattasi dovranno essere censite in base all'effettiva consistenza mediante frazionamento/variazione catastale.

### **Corrispondenza catastale**

In base alle considerazioni di cui sopra si può affermare che le porzioni immobiliari risultano riportate nelle schede di accatastamento nell'effettiva consistenza "disposizione dei locali" ma facenti parte dell'intero complesso edilizio, fatto salve alcune piccole difformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica planimetrica esistente.

Vi è corrispondenza con quanto presente nella nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento, poiché le porzioni immobiliari di cui al presente lotto fanno parte dell'intera unità immobiliare foglio 17 p.lla 78 sub 1, 2 e 3.

## **STATO CONSERVATIVO**

Da sopralluoghi effettuati in luglio 2024 l'immobile oggetto di valutazione risultava in stato di abbandono.

## **PARTI COMUNI**

L'immobile è inserito in un contesto di un complesso immobiliare con necessità di frazionamento dell'area pertinenziale palazzina "E", pertanto con aree comuni fra aree coperte e scoperte come da elaborato grafico "*particolare area pertinenziale fabbricati E-F e G*"

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta disabitato ed in stato di abbandono.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta essere parzialmente conforme ai titoli edilizi rilasciati.

## **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, previa applicazione di adeguati parametri di raccordo, 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 attuale e futura, le caratteristiche ai fini energetici, **oltre e principalmente alla valutazione degli oneri necessari per la realizzazione di opere e adeguamento impiantistica, allacci alle utenze per fornitura acqua, luce e gas, per le porzioni immobiliari oggetto di valutazione tali da renderli totalmente autonome, previa regolarizzazione anche ai fini edilizi/urbanistici comunali e sovracomunali oltre che per eventuali cambiamenti di destinazione d'uso, il tutto a carico della parte acquirente con esonero da ogni onere da parte degli organi della procedura fallimentare; 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.

## RIEPILOGO VALUTAZIONE

### LOTTO N. 5

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N. 5 Appartamento PT con garage PS1	199,53 mq	475,00 €/mq	94.776,00 €	100,00%	94.776,00 €
Valore di stima in cifra tonda:					94.800,00 €

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore di stima in cifra tonda: € 71.100,00

### LOTTO N. 6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N. 6 Appartamento PT con garage PS1	186,21 mq	350,00 €/mq	65.173,00 €	100,00%	65.173,00 €
Valore di stima in cifra tonda:					65.170,00 €

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore di stima in cifra tonda: € 48.900,00

## LOTTO N. 7

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N. 7 Appartamento P1 con garage PSI	205,00 mq	485,00 €/mq	99.425,00 €	100,00%	99.425,00 €
Valore di stima in cifra tonda:					99.400,00 €

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore di stima in cifra tonda: € 74.600,00

## LOTTO N. 8

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N. 8 Appartamento P1 con garage PSI	112,21 mq	400,00 €/mq	44.884,00 €	100,00%	44.884,00 €
Valore di stima in cifra tonda:					44.900,00 €

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore di stima in cifra tonda: € 33.700,00

## RIEPILOGO VALUTAZIONI

Identificativo corpo	Valutazione Complessiva	Valore in procedura
<b>LOTTO N° 5 - Appartamento posto al piano terra rialzato, oltre al locale uso fondaco posto al piano seminterrato e al garage al piano seminterrato comune anche ai lotti 5-6 e 7.</b>	€ 94.800,00	€ 71.100,00
<b>LOTTO N° 6 - Locale taverna posto al piano terra rialzato, oltre al locale uso centrale termica posto al piano seminterrato e garage al piano seminterrato comune anche ai lotti n. 5-7 e 8.</b>	€ 65.170,00	€ 48.900,00
<b>LOTTO N° 7 - Appartamento posto al piano primo oltre al locale uso fondaco posto al piano seminterrato e garage al piano seminterrato comune anche ai lotti n. 5-6 e 8.</b>	€ 99.400,00	€ 74.600,00

<b>LOTTO N° 8 - Appartamento posto al piano primo oltre locale uso fondaco posto al piano seminterrato e garage al piano seminterrato comune anche ai lotti n. 5-6 e 7.</b>	€ 44.900,00	€ 33.700,00
---	-------------	-------------

I sottoscritti Coadiutori Tecnici depositano la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento degli incarichi conferiti dalla S.V. e restano a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 27/09/2024  
 Aggiornamento 16/03/2026

I Coadiutori Tecnici  
 Ing. D'Ambrosio Andrea  
 Arch. Di Pancrazio Raffaele  
 Cav. Geom. Reginelli Osvaldo



Raffaele  
 DI  
 PANCRAZIO  
 N. 102  
 Sez. A/a  
 Architetto

*Raffaele Di Pancrazio*



*Osvaldo Reginelli*

**A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Vista Satellitare per tutti i Lotti

**B. DIVISIONE IN LOTTI**

Individuazione planimetrica dei Lotti

**C. PARTICOLARE AREA PERTINENZIALE**

**C.1 PLANIMETRIA AMBITO INTERVENTO DIRETTO**

**D. ISPEZIONI IPOTECARIE**

Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note per tutti i Lotti.

**E. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

Visure catastali, estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico elenco subalterni.

**F. DOCUMENTAZIONE COMUNALE**

**G. RILIEVO STATO DEI LUOGHI**

Elaborati grafici

**LOTTO N 5**

– Documentazione fotografica

**LOTTO N 6**

– Documentazione fotografica

**LOTTO N 7**

– Documentazione fotografica

**LOTTO N 8**

– Documentazione fotografica