

---

# 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**

**Xxxxx.**

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

Curatore Fallimentare:

**Dott. Massimo Mancinelli**

---

## LOTTI NN. 1-2-3 E 4

---



## SOMMARIO

<b>Incarico</b> .....	4
<b>BENI IN PROCEDURA</b> .....	4
beni oggetto di stima .....	4
TITolarità .....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli .....	5
Normativa urbanistica .....	6
<b>TITOLI EDILIZI</b> .....	6
<b>LOTTO N. 1</b> .....	7
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Stato di occupazione .....	9
Regolarità edilizia .....	9
<b>LOTTO N. 2</b> .....	9
Confini .....	9
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali .....	10
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni .....	11
Stato di occupazione .....	11
Regolarità edilizia .....	11
<b>LOTTO N. 3</b> .....	11
Confini .....	11
Consistenza .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	12
Dati Catastali .....	12
Stato conservativo .....	12
Parti Comuni .....	13

<b>Stato di occupazione.....</b>	<b>13</b>
<b>Regolarità edilizia .....</b>	<b>13</b>
<b>LOTTO N. 4.....</b>	<b>13</b>
<b>Confini.....</b>	<b>13</b>
<b>Consistenza .....</b>	<b>13</b>
<b>Cronistoria Dati Catastali .....</b>	<b>13</b>
<b>Dati Catastali.....</b>	<b>14</b>
<b>Stato conservativo .....</b>	<b>14</b>
<b>Parti Comuni .....</b>	<b>14</b>
<b>Stato di occupazione.....</b>	<b>14</b>
<b>Regolarità edilizia .....</b>	<b>14</b>
<b>METODO DI Stima.....</b>	<b>15</b>
<b>RIEPILOGO valutazione.....</b>	<b>16</b>
<b>Lotto n. 1 .....</b>	<b>16</b>
<b>Lotto n. 2 .....</b>	<b>16</b>
<b>Lotto n. 3 .....</b>	<b>16</b>
<b>Lotto n. 4.....</b>	<b>16</b>
<b>RIEPILOGO VALUTAZIONI.....</b>	<b>17</b>



## 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 “F”

**LOTTO 1** - in base agli elaborati grafici di previsione e suddivisione in Lotti costituito da:  
**Uffici posti al piano terra rialzato oltre al locale uso fondaco al piano seminterrato e al garage al piano seminterrato comune anche al lotto n. 2.**

ubicato a XXXXX (TE) - XXXXX n. xxxxx

L'unità immobiliare è costituita da uffici al piano terra rialzato suddivisi in: due ingressi, quattro locali ad uso ufficio, disimpegno, spogliatoio e un bagno, mentre il locale fondaco al piano seminterrato e il garage costituito da un unico locale comune anche al lotto n. 2.

Ai fini catastali i beni di cui al presente lotto fanno parte di un unico complesso distinto al: catasto fabbricati Foglio 17 P.Illa 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. 1)

**LOTTO 2** - in base agli elaborati grafici di previsione e suddivisione in Lotti costituito da:  
**Locale foresteria al piano terra rialzato oltre al locale uso fondaco posto al piano seminterrato e al garage al piano seminterrato comune anche al lotto n. 1.**

ubicato a XXXXX (TE) - XXXXX n. xxxxx

L'unità immobiliare è costituita da locali al piano terra rialzato suddivisi in: locale foresteria, refettorio, n. 3 wc oltre al locale pluriuso e veranda/balcone con doppio accesso di cui uno dal vano scala principale comune anche al lotto n. 3 ed uno esclusivo sul lato est; mentre il locale fondaco al piano seminterrato con accesso mediante rampa scale di collegamento dal garage al piano superiore-foresteria e il garage costituito da un unico locale comune anche al lotto n. 1.

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. 2)

**LOTTO 3** - in base agli elaborati grafici di previsione e suddivisione in Lotti costituito da:  
**Appartamento al piano primo, locale uso fondaco annesso al locale garage posto al piano seminterrato.**

ubicato a Xxxxx (TE) - Xxxxx n. xxxxx

L'unità immobiliare "abitazione" al piano primo suddivisa in: ampio ingresso soggiorno/angolo cottura, ripostiglio, n. 2 disimpegni, wc, veranda e balcone sul lato est, oltre a n. 5 camere, due wc e disimpegno zona notte oltre alla terrazza sul lato ovest, il tutto collegato al piano inferiore dal vano scale comune anche al lotto n. 2; mentre il locale garage con annesso fondaco al piano seminterrato ha accesso direttamente dall'esterno mediante piccolo scivolo sul lato nord dell'edificio.

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. 3)

**LOTTO 4** - in base agli elaborati grafici di previsione e suddivisione in Lotti costituito da:  
**Locale uso magazzino posto al piano seminterrato**

ubicato a Xxxxx (TE) - Xxxxx n. xxxxx

Unità immobiliare è costituita al piano seminterrato da un unico locale ad uso magazzino/deposito di altezza utile 2,40 m, con accesso dalla rampa scivolo sul lato est comune ai lotti n. 1 e 2.

Ai fini catastali il bene di cui al presente lotto fa 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. 4)

## TITOLARITÀ

---

I beni oggetto di procedura risultano intestati ai seguenti soggetti:

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

## 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 Xxxxx 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'Agenzia 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' Xxxxx.  
Contro: Xxxxx.

## 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 Xxxxx, 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 "F" di cui fanno parte i lotti 1-2-3 e 4 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 "F" 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 "F" si compone di un piano seminterrato, un piano terra rialzato ed un piano primo; con un'area pertinenziale fra coperto e scoperto di mq 1.470,00 oltre agli spazi di accesso comune con la palazzina "E". 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 con intonaco. Le scale esterne ed interne per l'accesso alle unità sono rivestite in marmo travertino.

La copertura è a tetto piano e non praticabile sormontata da massetto in cls, con necessità di interventi di manutenzione ai fini dell'impermeabilizzazione.

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

- Garage (Lotti n. 1 e 2) e locali ripostiglio accessibili dalla rampa carrabile posta a sud-est del fabbricato o mediante una scala interna che consente il collegamento con il locale foresteria.
- locale magazzino (Lotto n. 4) è situato a sud del fabbricato ed accessibile mediante l'ingresso est del fabbricato.

I locali garage, ripostigli e magazzino non sono rifiniti, la pavimentazione è in cemento e le pareti interne sono intonacate, il garage è dotato di serranda in lamiera.

Il piano terra ha un'altezza pari a circa mt. 3,00 ed è composto da:

- Foresteria (Lotto n. 2), accessibile mediante un ingresso indipendente o vano scala interno e inoltre è collegato con i locali garage e ripostiglio mediante una scala interna.
- Il locale refettorio (Lotto n.2) è posto a nord-est ed accessibile mediante una scala esterna posta ad est oltre all'accesso dal vano scala interno.
- I locali uffici posti (Lotto n. 1) a sud del fabbricato risultano accessibili da due ingressi indipendenti/esclusivi di cui uno sul lato est ed uno sul lato ovest, mediante scale esterne.

Il piano primo, ha un'altezza pari a circa mt. 3,00, ed è composto da: appartamento con soggiorno-cucina, due locali ripostiglio, tre locali w.c. e n. 5 camere da letto.

L'appartamento (Lotto n. 3) al piano primo si presenta con finiture di pregio, la pavimentazione è in parte in parquet in parte in marmo, i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica e completi di sanitarie e rubinetteria, gli infissi sono in alluminio e doppio vetro, l'immobile è dotato di impianto idro-termico con termosifoni e impianto di condizionamento aria caldo/freddo, 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, gas non sono collegati.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica.

### LOTTO N. 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

#### **LOTTO 1 - Uffici posti al piano terra rialzato oltre al locale uso fondaco al piano seminterrato e al garage al piano seminterrato comune anche al lotto n. 2.**

ubicato a Xxxxx (TE) - Xxxxx n. xxxxx

L'unità immobiliare è costituita da uffici al piano terra rialzato suddivisi in: due ingressi, quattro locali ad uso ufficio, disimpegno, spogliatoio e un bagno, mentre il locale fondaco al piano seminterrato e il garage costituito da un unico locale comune anche al lotto n. 2.

Ai fini catastali i beni di cui al presente lotto fanno parte di un unico complesso distinto al: catasto fabbricati Foglio 17 P.IIa 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. 1)

## CONFINI

- L'unità immobiliare posta al piano terra rialzato confina a nord con il vano scala a servizio dei lotti n. 2 e 3, ad est, sud ed ovest con spazio esterno area pertinenziale di corte da frazionarsi in base all'"elaborato "particolare area pertinenziale fabbricati E - F e G" (parte della attuale p.IIa 78), salvo altri se/o variati;

il fondaco posto al piano seminterrato confina con: a nord con garage lotto n. 3, a est con garage lotti n. 1 e 2, a sud con il magazzino lotto n. 4 e ad ovest con terrapieno/area esterna corte, salvo altri se/o variati.

Il garage comune con il lotto n. 2 confina con: terrapieno corte esterna sui lati nord ed est, con rampa scivolo e fondaco lotto n. 2 sul lato sud e con garage lotto n. 3 e fondaco lotto n. 1 sul lato ovest.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	137,55 mq	170,20 mq	1	170,20 mq	3,00 m	T
fondaco	18,42 mq	21,40 mq	0,50	10,70 mq	2,40 m	T
Garage comune 1/2	62,14 mq	91,86 mq	0,50	22,96 mq		
Totale superficie convenzionale:				203,86 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	XXXXX. C.F.: xxxxx	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg 17, Part. 78, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 65.664,00 Piano S1-T-1-2

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.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

Da sopralluoghi effettuati in luglio 2024 l'immobile oggetto di valutazione risultava non occupato 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 "F", 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 non occupato ed in stato di abbandono.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati per quanto è stato possibile accertare presso gli archivi comunali.

## **LOTTO N. 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**LOTTO 2 - Locale foresteria al piano terra rialzato oltre al locale uso fondaco posto al piano seminterrato e al garage al piano seminterrato comune anche al lotto n. 1.**

ubicato a Xxxxx (TE) - Xxxxx n. xxxxx

L'unità immobiliare è costituita da locali al piano terra rialzato suddivisi in: locale foresteria, refettorio, n. 3 wc oltre al locale pluriuso e veranda/balcone con doppio accesso di cui uno dal vano scala principale comune anche al lotto n. 3 ed uno esclusivo sul lato est; mentre il locale fondaco al piano seminterrato con accesso mediante rampa scale di collegamento dal garage al piano superiore-foresteria e il garage costituito da un unico locale comune anche al lotto n. 1.

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. 2)

## CONFINI

L'unità immobiliare posta al piano terra rialzato confina a nord con il garage comune ai lotti n. 1-2-3, a sud con il lotto n. 4, ad ovest con spazio esterno area pertinenziale di corte da frazionarsi in base all'elaborato "particolare area pertinenziale fabbricati E - F e G" (parte della attuale p.lla 78), a sud con il vano scala comune anche al lotto n. 3, salvo altri se/o variati; il fondaco posto al piano seminterrato confina a nord con il lotto n. 3, a est con il lotto n. 2 e il garage stessa proprietà e in condivisione con i lotti 2 e 3, a sud con il lotto n. 1, salvo altri se/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	94,33 mq	119,62 mq	1	119,62 mq	3,00 mt	T
portico	6,44 mq	6,44 mq	0,30	1,93 mq	3,00 mt	T
cantina	21,72 mq	26,74 mq	0,50	13,37 mq	2,40 m	S1
Garage comune 1/2	62,14 mq	91,86 mq	0,50	22,96 mq		
Totale superficie convenzionale:				157,88 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	XXXXX. C.F.: xxxxx	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg 17, Part. 78, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 65.664,00 Piano S1-T-1-2

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 salvo 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.

## 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 "F", 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 conforme ai titoli edilizi rilasciati.

## LOTTO N. 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

### **LOTTO 3 - Appartamento al piano primo, locale uso fondaco annesso al locale garage posto al piano seminterrato.**

ubicato a Xxxxx (TE) - Xxxxx n. xxxxx

L'unità immobiliare "abitazione" al piano primo suddivisa in: ampio ingresso soggiorno/angolo cottura, ripostiglio, n. 2 disimpegni, wc, veranda e balcone sul lato est, oltre a n. 5 camere, due wc e disimpegno zona notte oltre alla terrazza sul lato ovest, il tutto collegato al piano inferiore dal vano scale comune anche al lotto n. 2; mentre il locale garage con annesso fondaco al piano seminterrato ha accesso direttamente dall'esterno mediante piccolo scivolo sul lato nord dell'edificio.

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. 3)

## CONFINI

L'appartamento posto al piano primo avente scala comune al lotto n. 3 confina su tutti e quattro i lati con spazio esterno, area di corte p.lla 78, salvo altri se/o variati; il fondaco posto al piano seminterrato confina a nord e ovest con spazio esterno area pertinenziale di corte da frazionarsi in base all'"*elaborato particolare area pertinenziale fabbricati E - F e G*" (parte della attuale p.lla 78), ad est con il garage stessa proprietà e in condivisione con i lotti 1 e 2, a sud con il lotto n. 1, salvo altri se/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	247,50 mq	300,31 mq	1	300,31 mq	3,00 mt	1
balconi	31,48 mq	36,77 mq	0,30	11,03 mq	3,00 mt	1
garage	36,40 mq	41,66 mq	0,50	13,11 mq	2,40 mt	S1
Totale superficie convenzionale:				324,45 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	XXXXX. C.F.: xxxxx	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg 17, Part. 78, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 65.664,00 Piano S1-T-1-2

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:

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
				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.

## 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 "F", 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 conforme ai titoli edilizi rilasciati.

## LOTTO N. 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

### LOTTO 4 - Locale uso magazzino posto al piano seminterrato

ubicato a Xxxxx (TE) - Xxxxx n. xxxxx

Unità immobiliare è costituita al piano seminterrato da un unico locale ad uso magazzino/deposito di altezza utile 2,40 m, con accesso dalla rampa scivolo sul lato est comune ai lotti n. 1 e 2.

Ai fini catastali il bene di cui al presente lotto fa 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. 3)

## CONFINI

Il magazzino situato al piano seminterrato confina a nord con i lotti n. 1 e 2, ad est con parte della rampa d'accesso al garage dei lotti 1, 2 e 3, a sud, est ed ovest con spazio esterno area pertinenziale di corte da frazionarsi in base all'elaborato "particolare area pertinenziale fabbricati E - F e G" (parte della attuale p.lla 78), salvo altri se/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino	145,14 mq	157,90 mq	1	157,90 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				157,90 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 Terreni Fg. 17, Part. 78

Dal 24/06/1977 al 09/09/2024

XXXXX. C.F.: xxxxx

Catasto Fabbricati  
Fg 17, Part. 78, Sub. 1  
Categoria D1  
Rendita € 65.664,00  
Piano S1-T-1-2

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.

## 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 "F", 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 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.

LOTTO N. 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N. 1 Uffici piano terra rialzato con fondaco esclusivo e garage comune ad altro bene al piano seminterrato	203,86 mq	295,00 €/mq	59.885,00 €	100,00%	€ 59.885,00
Valore di stima in cifra tonda:					€ 60.000,00

Deprezzamenti

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

Valore di stima in cifra tonda: € 45.000,00

LOTTO N. 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N. 2 Foresteria piano terra rialzato con annesso fondaco e garage comune ad altro bene al piano seminterrato	157,88 mq	355,00 €/mq	56.047,00 €	100,00%	56.047,00 €
Valore di stima in cifra tonda:					56.000,00 €

Deprezzamenti

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

Valore di stima in cifra tonda: € 42.000,00

LOTTO N. 3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N. 3 Appartamento piano primo rialzato con fondaco e garage esclusivi al piano seminterrato	324,45 mq	405,00 €/mq	131.402,00€	100,00%	131.402,00€
Valore di stima in cifra tonda:					131.400,00€

Deprezzamenti

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

Valore di stima in cifra tonda: € 98.550,00

LOTTO N. 4

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N. 4 Magazzino al piano seminterrato	157,90 mq	255,00 €/mq	40.264,00 €	100,00%	40.260,00 €
Valore di stima in cifra tonda:					40.200,00 €

Deprezzamenti

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

Valore di stima in cifra tonda: € 30.200,00

## RIEPILOGO VALUTAZIONI

Identificativo corpo	Valutazione Complessiva	Valore in procedura
<b>LOTTO N° 1 - Uffici posti al piano terra rialzato oltre al locale uso fondaco al piano seminterrato e al garage al piano seminterrato comune anche al lotto n. 2.</b>	€ 60.000,00	€ 45.000,00
<b>LOTTO N° 2 - Locale foresteria al piano terra rialzato oltre al locale uso fondaco posto al piano seminterrato e al garage al piano seminterrato comune anche al lotto n. 1.</b>	56.000,00 €	€ 42.000,00
<b>LOTTO N° 3 - Appartamento al piano primo, locale uso fondaco annesso al locale garage posto al piano seminterrato.</b>	131.400,00€	€ 98.550,00
<b>LOTTO N° 4 - Locale uso magazzino posto al piano seminterrato</b>	40.200,00 €	€ 30.200,00

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 30/09/2024

Aggiornamento 16/03/2026

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



*R. 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. RILIEVO STATO DEI LUOGHI**

Elaborati grafici

**G. DOCUMENTAZIONE COMUNALE**

**LOTTO N 1**

– Documentazione fotografica

**LOTTO N 2**

– Documentazione fotografica

**LOTTO N 3**

– Documentazione fotografica

**LOTTO N 4**

– Documentazione fotografica