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***

Xxxxxxxxxxxxx
con sede in Martinsicuro (TE) via Roma,391
Codice Fiscale e Partita Iva xxxxxxxxxxxxx

Curatori Fallimentari:
Dott. Massimo Mancinelli

PALAZZINA "F" LOTTO N. 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
BENI IN PROCEDURA 3
beni oggetto di stima 3
TItolarità 4
Provenienze Ventennali 4
Formalità pregiudizievoli 4
Normativa urbanistica 4
TITOLI EDILIZI 5
LOTTO N. 1 omissis 5
LOTTO N. 2 omissis 5
LOTTO N. 3 omissis 5
LOTTO N. 4 6
Confini 6
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Stato di occupazione .....
Regolarità edilizia .....
METODO DI Stima .....
RIEPILOGO valutazione .....
Lotto n. 4 .....
RIEPILOGO VALUTAZIONI .....

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 02/04/2024, i sottoscritti Ing. D'Ambrosio Andrea, Arch. Di Pancrazio Raffaele e Cav. Geom. Osvaldo Reginelli 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 …"*.

A seguito di alcune vendite dei vari lotti inerenti le palazzine E-F-G dell'intero complesso ed a seguito dell'aggiornamento catastale , viene qui di seguito riportata la relazione estimativa limitatamente al **LOTTO n. 4 della Palazzina F** in quanto invenduto nell'asta del 07.10.2026.

Per chiarezza espositiva si riportano i dati invariati contenuti nelle precedenti consulenze con la sola rettifica della valutazione e dei nuovi dati catastali.

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 MARTINSICURO (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.

Variati a seguito Frazionamenti/pregeo prot. 2026/98825 del 19.08.2026 e prot. 2026/98901 del 20.08.2026 e DOCFA pratica n. TE 0102287 codice riscontro 00A4882A0 Registro ufficiale 00089170.16-09-2026 U con i quali il **LOTTO n. 4 viene identificato con i seguenti dati al CF Foglio 17 p.lla 1006 sub. 17 cat. C/2 classe 2 cons. 143 sup. catatale 158 RENDITA € 561,29**

BENI OGGETTO DI STIMA

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

FABBRICATO "F"

LOTTO 1 - OMISSIS.

LOTTO 2 - OMISSIS

.

LOTTO 3 - OMISSIS

LOTTO 4 - Locale uso magazzino posto al piano seminterrato

ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Roma n. 391

Unità immobiliare è costituita al piano seminterrato da un locale ad uso magazzino.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto FABBRICATI Foglio 17 P.lla 1006 sub. 17 cat. C/2 classe 2 cons. 143 sup. catastale 158 RENDITA € 561,29

TITOLARITA'

I beni oggetto di procedura risultano intestati ai seguenti soggetti:

- ***Xxxxxxxxxxxxx***
  con sede in Martinsicuro (TE) via Roma,391
  Codice Fiscale e Partita Iva xxxxxxxxxxxxx

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:

- Con 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 Xxxxxxxxha 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

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

Xxxxxxxx
A favore di massa dei creditori

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 Via Roma, al civico 391, in prossimità del centro urbano del comune di Martinsicuro 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 Martinsicuro in Zona industriale, artigianale e commerciale di completamento (Art. 33 N.T.A.).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sull'area insiste il vincolo paesaggistico (Dlgs 42/2004).
In corso di elaborazione vi è una proposta di accordo di programma tra la procedura fallimentare e il Comune di Martinsicuro per il cambio di destinazione urbanistica dell'intera area di proprietà della società fallita posta ad est dell'area di sedime di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (Lotto 4)

TITOLI EDILIZI

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Il fabbricato, per quanto è stato possibile accertare mediante accesso agli atti presso il Comune di Martinsicuro, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità Lotto 4, denominato **palazzina "F"** si compone di un piano seminterrato, un piano terra rialzato ed un piano primo; con una struttura portante composta da pilastri in c.a. in opera e solai in laterocemento, le tamponature sono in laterizio, mentre le pareti esterne sono composte in parte da muratura con mattoni a vista di cm 27.
La copertura è a tetto piano e non praticabile sormontata da massetto in cls.
Il piano seminterrato ha un'altezza pari a circa mt.2.36/ 2,40 ed è composto, come da previsioni di frazionamento in più lotti dalla procedura fallimentare, da:
- Garage 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 è situato a sud del fabbricato ed accessibile mediante l'ingresso sul lato est del fabbricato.
I locali di previsione : 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 2), accessibile mediante un ingresso indipendente o vano scala interno e inoltre è collegato con i locali garage e ripostiglio mediante una scala interna.
- I locali ufficio (Lotto 1), sono posti a sud del fabbricato e risultano accessibili da due ingressi, mediante scale
esterne.
Il piano primo (Lotto 3) è composto da: appartamento .
Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica.

LOTTO N. 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO 1 - omissis

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO N. 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO 2 - omissis

LOTTO N. 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO 3 - omissis

LOTTO N. 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO 4 - Locale uso magazzino posto al piano seminterrato
ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Roma n. 391
Unità immobiliare è costituita al piano seminterrato da un locale ad uso magazzino.
Catasto FABBRICATI Foglio 17 P.lla 1006 sub. 17 cat. C/2 classe 2 cons. 143 sup. catastale 158 RENDITA € 561,29
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 di corte 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/ 2.36 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	157,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **24/06/1977**	XXXXXXXX. proprietà fino al 24/06/1977	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 78
Dal **24/06/1977** al **09/09/2024**	XXXXXXXXXXXXX C.F.: xxxxxxxxxxxxx	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 attuali
Foglio 17 P.lla 1006 sub. 17 cat. C/2 classe 2 cons. 143 sup. catastale 158 RENDITA € 561,29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
U	17	1006	17	1	C/2	2	143	158	561,29 €	S1	

Corrispondenza catastale
Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale aggiornata
Vi è corrispondenza con quanto presente nell'atto di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento in quanto fa riferimento ai dati dai quali è derivata l'attuale unità immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

Da sopralluoghi effettuati inizialmente nel luglio 2024 ed allo stato attuale l'immobile oggetto di valutazione risultava in stato di totale abbandoni con demolizione di alcuni parti (finestre, muri, pav. impianti ecc)abbandono.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto di un complesso immobiliare avente parti comuni fra aree coperte e scoperte come da elaborato planimetrico aggiornato con DOCFA pratica n. TE 0102287 codice riscontro 00A4882A0 Registro ufficiale 00089170.16-09-2026 U
L'accesso all'immobile avviene dalla rampa per l'ingresso al garage comune ai lotti 1-2.

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, per beni immobili similari 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, le caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore con particolare riferimento alle opere necessarie (a carico dell'acquirente) per rendere le porzioni immobiliari di ogni Lotto totalmente indipendente dagli altri: opere murarie,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

impiantistiche, allacci utenze (acqua, luce, gas ecc), regolarizzazione stato d'uso e/o cambiamento di destinazione con l'Autorità Comunale e/o Enti preposti,

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 del Lotto, 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 con **PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ASTA DEL 07.10.2026 IN BASE ALLA QUALE IL LOTTO 4 E' STATA DESERTA AL PREZZO DI € 25.670,00.**

LOTTO N. 1

Omissis

LOTTO N. 2

Omissis

LOTTO N. 3

Omissis

LOTTO N. 4

Valore base d'asta del 07.10.2026…… € 25.670,00

Deprezzamento : si ritiene congruo un deprezzamento pari al 15 % -€ 3.850,00

Valore di stima aggiornato in cifra tonda € 21.800,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO VALUTAZIONE

Identificativo corpo	Valutazione Complessiva	Valore in procedura
LOTTO N° 4 - Locale uso magazzino posto al piano seminterrato	€ 25.670,00	**€ 21.800,00**

Assolto il proprio mandato, i sottoscritti Coadiutori Tecnici depositano la relazione di stima AGGIORNATA PER IL LOTTO 4 presso Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Teramo, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e restano a disposizione per eventuali chiarimenti.
Teramo,li 12.10.2026

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

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Teramo
Iscrizione Albo N. 659
Geom. Osvaldo Reginelli

ELENCO ALLEGATI

LOTTO N 4

- **Allegato A** Inquadramento territoriale
- **Allegato B** Divisione in Lotti
- **Allegato C** Particolare area pertinenziale
- **Allegato C.1** Particolare planimetria ambito intervento diretto
- **Allegato D** Documentazione catastale
- **Documentazione fotografica**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009