

FALLIMENTO n° 65/2015

Massa dei Creditori

Contro

Giudice Delegato: Conciatori dott. Flavio

Tecnico incaricato: Arch. Sergio Procaccini

Teramo, li: 31/01/2025

Lo stimatore
Arch. Sergio Procaccini

Sergio
PROCACCINI
N. 462
Sez. A/a
Architetto

<i>Premessa</i>	3
<i>Risposta al quesito</i>	3



Lo scrivente Arch. Sergio Procaccini, con studio tecnico in Teramo, Via F. Turati n° 4, iscritto all'Albo degli Architetti, P., P. e C. della Provincia di Teramo, al n° 462, è stato incaricato, dalla curatela del fallimento della società ***** e del socio illimitatamente responsabile (sig. *****), nato a *****, il *****, codice fiscale *****) di redigere una relazione inerente all'*integrazione degli accertamenti peritali con particolare riferimento all'esame della corrispondenza dello stato attuale della struttura dell'immobile con la documentazione presente agli atti ovvero rinvenibile dai pubblici registri*, per quanto attiene agli immobili siti in comune di Teramo, contrada "Castrognò", distinti al C.F. del predetto comune, al foglio **33**, particella **267**, sub. **11** (ex subb. 9 e 3), di proprietà del socio fallito.

La relazione viene redatta sulla base:

- dell'accesso effettuato presso gli immobili nel Gennaio 2025 (alla presenza dei curatori);
- della documentazione fornita dalla curatela (perizie di stima dell'Arch. *****), allegati, ecc.);
- verifiche del caso.

Risposta al quesito

Gli immobili sono pervenuti, per la piena proprietà, al fallito, in forza di:

- atto di donazione, a rog. Not. M. Angeloni, del 23/09/2004, rep. 135672, trascritto il 29/09/2024, al n° 11624, con il quale ha accettato il diritto di nuda proprietà su *"appartamento, posto al piano terra, costituito da un pranzo-soggiorno, due camere, una cucina con retrocucina, un ripostiglio ed accessori, distinto nel Catasto dei Fabbricati, al foglio 33 n. 267 sub. 9, Contrada Castrognò, P. T. omissis.... E' annessa a detto appartamento e viene, quindi, anche donata la nuda proprietà di una piccola loggia di pertinenza, necessaria per l'accesso, distinta al Catasto Fabbricati, al foglio 33 n. 267 sub. 3" omissis;*
- ricongiungimento dell'usufrutto a seguito del decesso della sig.ra Scaramazza Vincenza, nata a Roma, il 26/02/1931.

Dalla lettura dell'atto di donazione di cui sopra, inoltre, si evince che *"non sono condominiali la loggia annessa all'immobile oggetto di donazione ed il vano scala poiché a servizio delle altre unità immobiliari del fabbricato"* (postilla "3").

Si riportano, a seguire, gli estratti dell'atto di donazione (descrittiva e postilla).

- Appartamento, posto al piano terra, costituito da un pranzo-soggiorno, due camere, una cucina con retrocucina, un ripostiglio ed accessori, distinto nel Catasto dei Fabbricati, al foglio 33 n. 267 sub. 9, Contrada Castrogno, P. T, zona 2, Cat. A/3, classe 3, vani 6,5, superficie catastale metri quadrati 157, rendita Euro 352,48, confinante con corte comune a più lati, salvo altri.

E' annessa a detto appartamento e viene, quindi, anche donata la nuda proprietà di una piccola loggia di pertinenza, necessaria per l'accesso, distinta nel Catasto dei Fabbricati, al foglio 33 n. 267 sub. 3.

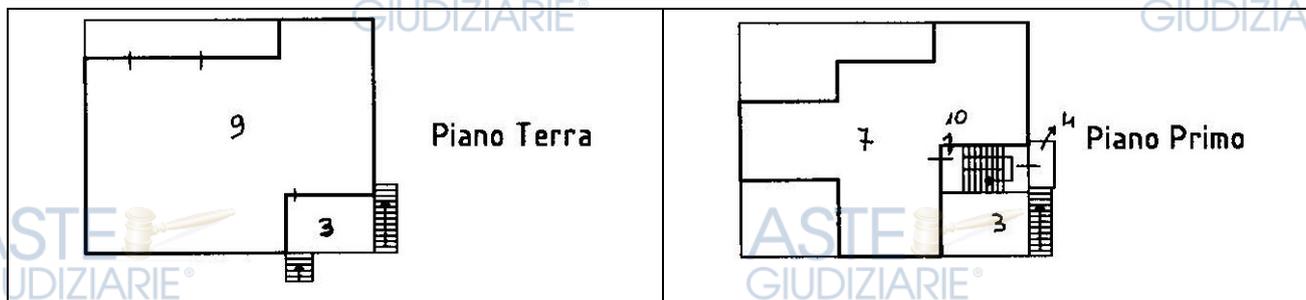
Descrittiva degli immobili oggetto di donazione

(3) aggiunti di piano che non sono condamnati la loggia annessa all'immobile oggetto di donazione ed il vano nudo posto al soppalco delle altre unità immobiliari del fabbricato.

Postilla n° 3

Per quanto riportato nell'atto, pertanto, sono di proprietà del fallito l'appartamento di civile abitazione al piano terra (sub. 9 - ora soppresso) e le annesse logge ai piani terra e primo (sub. 3 - ora soppresso).

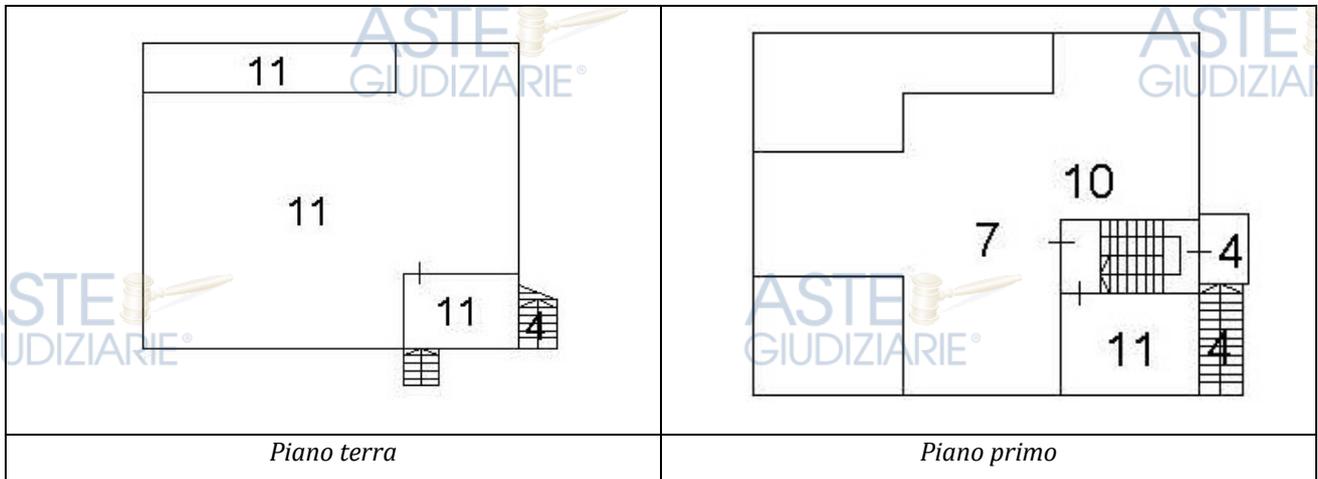
Nell'elaborato planimetrico in atti (del 30/06/2004) alla data di stipula dell'atto di donazione, al contrario di quanto riportato nel rogito, la porzione di fabbricato di cui al sub. 3 era identificata come bene comune non censibile ai subb. 5 (appartamento al piano seminterrato) e 9 (appartamento al piano terra - oggetto di vendita). Si riporta a seguire un estratto dell'elaborato planimetrico in atti alla data della stipula dell'atto di donazione di cui sopra.



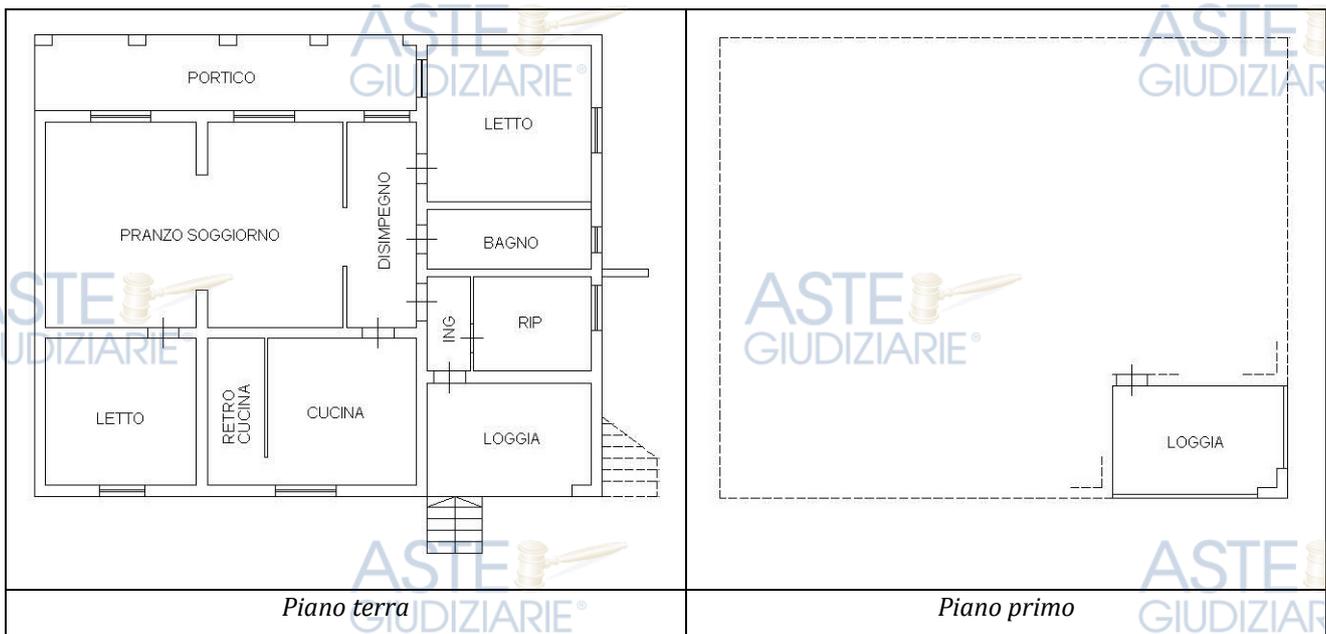
Estratto dell'elaborato planimetrico del 30/06/2004 - Fuori scala grafica

Alla data attuale, a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati dal tecnico stimatore (arch. *****), i subb. 9 e 3 sono stati soppressi ed hanno generato, a seguito di fusione, l'attuale sub. 11 (oggetto di vendita).

Si riportano, a seguire un estratto dell'elaborato planimetrico in atti (dal 7/06/2022) e la planimetria catastale del sub. 11.



Estratto dell'elaborato planimetrico in atti dal 7/06/2022 - Fuori scala grafica



Estratto della planimetria catastale del sub. 11 - Fuori scala grafica

Pertanto, alla data attuale, gli immobili oggetto di stima nell'elaborato peritale dell'***** del 20/06/2022 e di vendita da parte della curatela (sub. 11), sono composti da un appartamento di civile abitazione al piano terra e da una loggia a piano primo.

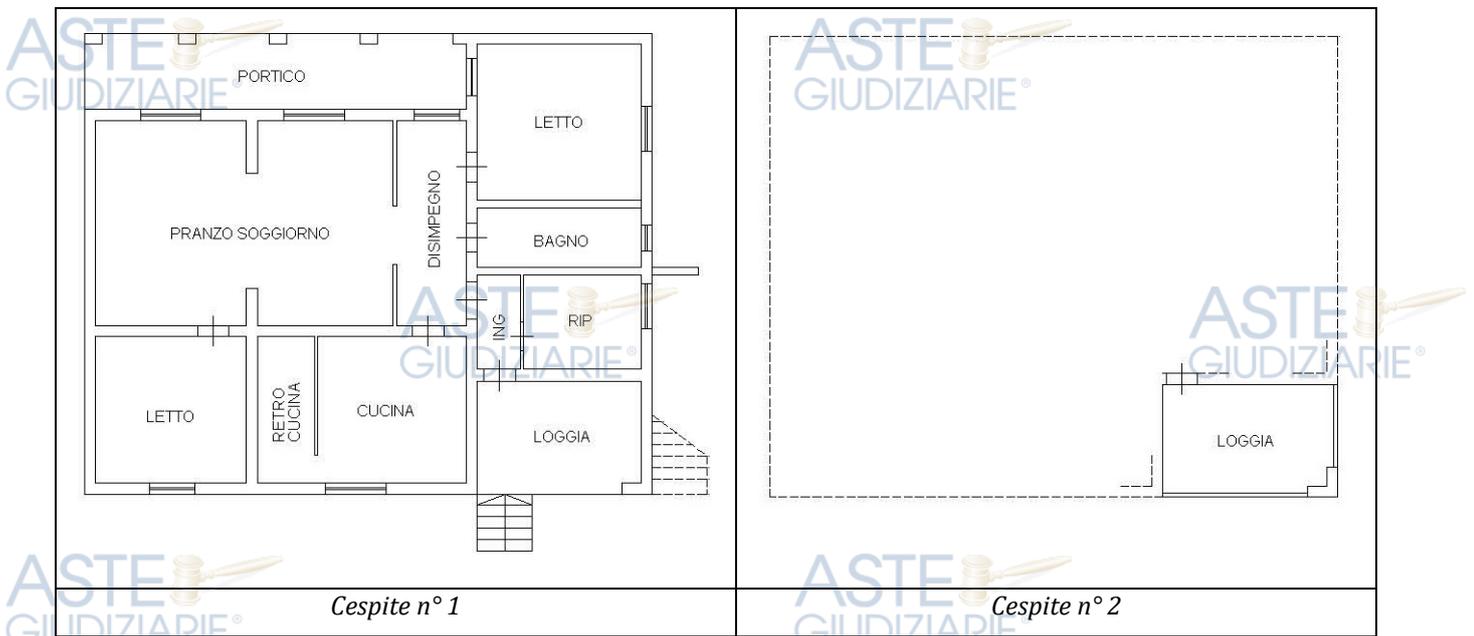
L'appartamento al piano terra è accessibile dall'area esterna di pertinenza del fabbricato (comune a tutti gli immobili componenti lo stesso -sub. 1-) mentre, la loggia al piano primo, è accessibile o dall'appartamento posto allo stesso livello (sub. 7 - non interessato dal fallimento) o dal vano scala interno (sub. 10 - comune a tutti i subalterni) raggiungibile dalla rampa esterna (sub. 4 - bene comune

non censibile ai subb. 7 e 8 che identificano l'appartamento al piano primo ed i locali al piano sottotetto).

A parere dello scrivente, comunque, oltre alla soluzione proposta dal tecnico stimatore (vendita in un unico lotto), vista l'ubicazione della loggia al piano primo, è ipotizzabile la parcellazione dell'unità immobiliare (sub. 11) in n° 2 distinti lotti (previo frazionamento catastale ed aggiornamento della relazione di stima), come di seguito riportato:

- cespite n° 1: appartamento al piano terra, composto da loggia, n° 2 disimpegni, ripostiglio, bagno, n° 2 camere, cucina con retro e portico;
- cespite n° 2: loggia al piano primo.

Si riporta, a seguire, una schematica individuazione dei potenziali cespiti.



La predetta soluzione comporterebbe, comunque:

- la necessità di aggiornare l'elaborato peritale di stima (parcellazione in n° 2 lotti);
- uno esiguo valore commerciale del cespite n° 2 (loggia al piano primo).
- maggiori costi per la procedura (onorari dello stimatore, pubblicità immobiliare, cancellazione dei gravami, ecc.).

Assolto il proprio incarico, lo scrivente resta a disposizione per chiarimenti.

Allegati:

- 1) copia dell'atto di donazione;
- 2) elaborati planimetrici del fabbricato;
- 3) planimetria catastale in atti;

Teramo, li: 31/01/2025

Ordine degli
Architetti
Piani Regolari
Paesisti
e Conservatori
PIROVINCIA DI TERAMO

Sergio
PROCACCINI

N. 462
Sez. A/a
Architetto

Il Tecnico
Arch. Sergio Procaccini