

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Procedure Concorsuali

Giudice Delegato: Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

Liquidatore: Dott. Emiliano Ginaldi

Liquidazione Controllata

N° 36/2024 RG (n. 13-1/2024 RGPU)

PERIZIA DI STIMA IMMOBILE

***Il Tecnico Stimatore
Geom. Antonio Pettinaro***

TRIBUNALE DI TERAMO
Ufficio Procedure Concorsuali
Liquidazione Controllata
N° 36/2024 RG (n. 13-1/2024 RGPU)

Oggetto: Perizia di stima su immobili siti nel Comune di Basciano (TE), C.da Salara Via Nazionale n. 150, intestati XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 della Piena Proprietà.

Il sottoscritto **Geom. Antonio Pettinaro**, con studio in Campoli (TE) località Sant'Onofrio, Via Fonte A Collina n. 95, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°925, in qualità di Consulente Tecnico Stimatore su proposta del Liquidatore **Dott. Emiliano Ginaldi**, approvata dal Giudice Delegato **Dott.ssa Ninetta D'Ignazio** in data 03/03/2025, ha redatto la presente relazione di stima dei beni immobili per i diritti indivisi di 1/2 della piena proprietà intestati al XXXXXXXXXXXX siti nel Comune di Basciano (TE), C.da Salara, Via Nazionale n. 150.

Sulla base di quanto sopra premesso, il sottoscritto procedeva alla ricognizione degli immobili interessati al fine di rendersi conto dello stato di fatto e della consistenza, effettuando anche un servizio fotografico, acquisendo la documentazione ipocatastale e comunale necessaria, ha redatto la seguente perizia che, per la chiarezza di esposizione, si divide nelle seguenti capitoli:

1. LOTTO UNICO - IMMOBILI SITI IN VIA VERRAZZANO N. 4

1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PROVENIENZA - ACCESSO - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1.3 - LOTTIZZAZIONE

1.4 - SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

1.5 - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

1.6 - DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

1.7 - VALUTAZIONE

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE – PROVENIENZA - ACCESSO - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Inquadramento territoriale - Rilievo satellitare

Identificazione Catastale

Le unità in oggetto sono distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Basciano (TE) come di seguito riportato:

- 1. Foglio n. 1 Particella 1179 Sub 2** Categoria A/2 Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 112 mq, Rendita Euro 178,95 piano T.
- 2. Foglio n. 1 Particella 1179 Sub 3** Categoria F/3 Classe 2, piano S1-1.

Al Catasto Terreni del Comune di Basciano (TE)

- 3. Foglio n. 1 Particella 1179** Ente Urbano Superficie 1.000 mq.
- 4. Foglio n. 1 Particella 325** Qualità Semin. Arbor., Classe 03, Superficie 80 mq, Reddito Domenicale € 0,23 - Reddito Agrario € 0,27.

Intestate nel seguente modo:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 500/1000.
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/4 in regime di comunione legale con XXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/4 in regime di comunione legale con XXXXXXXX

Si precisa che:

al Catasto Terreni del Comune di Basciano al Foglio 1, la particella 1179 su cui sorge il fabbricato di Qualità-Classo Ente Urbano ha una superficie catastale di 1.000 mq e la stessa proviene dalla soppressione della precedente particella 277 Qualità-Classo Fu D Accert (fabbricato urbano da accertare) a fronte del Tipo Mappale del 23/09/2020 Pratica n. TE0061913.

Provenienza Ventennale

I beni sopra descritti per le relative quote sono pervenuti XXXXXXXXX in forza dei seguenti titoli: Con Decreto di Trasferimento Tribunale di Teramo Rep. 1392 del 28/11/1997 trascritto a Teramo il 15/04/1998 al Registro Particolare n. 2854 sono stati trasferiti a favore di XXXXXXXXX i seguenti immobili:

Comune di Basciano Catasto Terreni Fg. 1 P.lla 277 Sup. 1.000 mq proprietà 1/2 ciascuno;
(attuale P.lla 1179)

Comune di Basciano Catasto Terreni Fg. 1 P.lla 325 Sup. 80 mq proprietà 1/4 ciascuno;
Contro XXXXXXXXXXXXX.

Si precisa che a XXXXXXXXXXXX i beni trasferiti sono pervenuti per atti oltre il ventennio.

Con Atto Notarile Pubblico Notaio Bracone Giovanni Battista sede Teramo, Rep. 101601 del
06/08/2001 trascritto a Teramo il 05/09/2001 Registro Particolare n. 7477 sono stati ceduti i diritti
reali a titolo oneroso a favore di XXXXXXXXXXXX il seguente immobile:

Comune di Basciano Catasto Terreni Fg. 1 P.lla 325 Sup. 80 mq proprietà 1/4
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si precisa che a XXXXXXXXXXXX i beni ceduti sono pervenuti per atti oltre il ventennio.

Accesso alla proprietà (Diritto di passaggio)

Dalla lettura dell'atto di provenienza a rogito dell'Avv. Mario Quartapelle, Notaio in Teramo,
stipulato in data 11/06/1966 Rep. 35076, trascritto a Teramo in data 20/07/1966 al n. 6293 registro
particolare di formalità, riguardante la vendita in favore di XXXXXXXXXXXX dell'area edificabile in
cui costruito il fabbricato oggetto di stima, si evince che, per il raggiungimento del terreno viene
costituito un diritto di passaggio su una strada privata, così come di seguito narrato.

I signori XXXXXXXXXXXX domiciliati in Fontanelle di Atri, proprietari, vendono a XXXXXXXXXXXX,
la piena proprietà di un'area edificabile sita in Basciano, contrada Brecciarola o Zampitto, in
confine con, XXXXXXXX fratelli, a due lati e residua proprietà dei venditori. In Catasto Rustico alla
Partita 910 di Basciano, Foglio 1, Particella frazionata 23/c, per are 10,00 (mille metri quadrati),
R.D. £ 30 e R.A. £ 12, come da Tipo di Frazionamento n° 8802/1966 redatto dal geom. XXXXXXXX
di Teramo, allegato alla domanda di voltura.

Prezzo della vendita £ 400.000.

Possesso immediato, con diritto di passaggio su una strada privata dei venditori della larghezza di
metri tre, che parte dalla strada statale Montorio al Vomano-Roseto degli Abruzzi e raggiunge
l'area acquistata lungo il confine est della proprietà dei fratelli XXXXXXXXXXXX.

L'acquirente si obbliga di recingere l'area acquistata con rete metallica con paletti di sostegno su un
muretto di base, dell'altezza di almeno quaranta centimetri. Resta convenuto tra i contraenti che il
diritto di passaggio di cui sopra, sarà esercitato dall'acquirente ed aventi causa sulla strada su
indicata nello stato in cui si trova, precisandosi che il suo fondo è allo stato naturale.

In ogni caso si dà facoltà all'acquirente ed aventi causa di procedere alla sistemazione della
suddetta strada a suo piacimento e a sue spese. I venditori si riservano però la facoltà di procedere
alla trasformazione della ripetuta strada, qualora dovessero quotizzare il restante terreno di
proprietà.

Formalità Pregiudizievoli

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

Iscrizioni

- **Iscrizione contro**
Iscritta a Teramo il 26/11/1996
Reg. gen. 13179 - Reg. part. 1939
Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per cessione a garanzia di mutuo
Capitale lire 17.500.000 Totale lire 26.250.000
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 570 del 1976
A favore di TERCAS SpA Teramo
Per il diritto di piena proprietà
Contro XXXXXXXXXXXX
Per il diritto di piena proprietà
Immobili: C.T. Basciano (TE) Fg. 1 P.IIa 277
- **Iscrizione contro**
Iscritta a Teramo il 07/05/2024
Reg. gen. 7588 - Reg. part. 782
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione
Capitale € 42.242,35 Totale € 84.484,70
A favore di Agenzia delle Entrate/Riscossione Roma (RM)
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
Contro XXXXXXXXXXXX
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
Immobili: C.F. Basciano (TE) Fg. 1 P.IIa 1179 Sub. 2-3

Trascrizioni

- **Trascrizione contro**
Trascritta a Teramo il 26/01/1989
Reg. gen. 985 - Reg. part. 824
Sentenza dichiarativa di fallimento Rep. 691 del 03/09/1987
A favore di Massa dei creditori del fallimento di XXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXX
Per il diritto di piena proprietà
Immobili: C.T. Basciano Fg. 1 P.IIa 277
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
Immobili: C.T. Basciano Fg. 1 P.IIa 325
- **Trascrizione contro**
Trascritta a Teramo il 06/06/1995
Reg. gen. 7010 - Reg. part. 4457
Sentenza dichiarativa di fallimento del 03/09/1987
A favore di Massa dei creditori del fallimento di XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
Immobili: C.T. Basciano Fg. 1 P.IIa 277

• **Trascrizione contro**

Trascritta a Teramo il 23/10/2024
Reg. gen. 12928 - Reg. part. 1618
Apertura della procedura di liquidazione del patrimonio
A favore di Massa dei creditori della liquidazione controllata
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
Contro XXXXXXXXXXXX
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
Immobili: C.T. Basciano Fg. 1 P.IIa 325
C.F. Basciano Fg. 1 P.IIa 1179 Sub. 2-3

Si precisa che, gli immobili oggetto di stima sono interessati anche dai seguenti ulteriori gravami comunque non rinnovati nel ventennio:

- a) Trascrizione del 31/10/1990 Reg. Part. 7792 Tribunale di Teramo Rep. 0 del 11/10/1990
Verbale di Pignoramento.
- b) Trascrizione del 27/11/1992 Reg. Part. 10105 Tribunale di Teramo Rep. 0 del 06/11/1992
Verbale di Pignoramento.

1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formato da un terreno composto dalle due particelle distinte al Catasto Terreni del Comune di Basciano (Fg. 1 P.IIe 1179-325) di natura prevalentemente pianeggiante privo di recinzione, (se non sul lato est ove presente la recinzione di un fabbricato confinate).

Sull'apezzamento di terreno è stato realizzato un fabbricato di civile abitazione distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Basciano (Fg. 1 P.IIe 1179 Sub 2-3) composto da un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo, questi due ultimi comunicanti tra loro da un vano scala interno.

Alla proprietà si accede dalla Via Nazionale (Montorio-Roseto) mediante il passaggio, prima su un'ampia area asfaltata destinata apparentemente a parcheggio e spazio di manovra e dalla quale poi si entra in una porzione di terreno sistemata ed adibita a strada privata, entrambe le aree sistemate a viabilità appartengono ad altra proprietà, e quindi di fatto su di esse si eserciterebbe il diritto di passaggio in favore della proprietà oggetto di stima, costituito con il citato atto di compravendita a rogito dell'Avv. Mario Qurtapelle, Notaio in Teramo, stipulato in data 11/06/1966 Rep. 35076, trascritto a Teramo in data 20/07/1966 al n. 6293 reg. part. di formalità.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura ordinaria con i solai di piano del tipo misto in laterocemento, mentre il solaio di copertura è realizzato in struttura lignea, le pareti divisorie interne non portanti sono realizzate in laterizi, le pareti esterne del piano terra sono intonacate, mentre le murature superiori si presentano a facci vista prive di intonaco.

Il piano seminterrato è accessibile da una modesta rampa scivolo scoperta posta sul lato nord del fabbricato, internamente è suddiviso in vari locali.

Il piano terra è accessibile sia dal lato sud del fabbricato ove posizionato l'ingresso del vano scala, e sia dal lato nord, ove è presente una piccola scalinata in ferro scoperta, il piano terra è suddiviso in ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, 2 camere da letto ed un bagno, oltre ad un piccolo portico, sono presenti gli infissi interni ed esterni, sono presenti gli impianti non verificati se funzionanti e se a norma.

Il piano primo è accessibile dalla scalinata interna e risulta di dimensioni ridotte rispetto al piano inferiore, in quanto una porzione è destinata a terrazza priva di ringhiera, tutto questo piano è allo stato grezzo.

La copertura sulla porzione di fabbricato al piano primo è realizzata ad unica falda, per il deflusso delle acque piovane sono presenti i canali di gronda e discendenti, sia per la copertura inclinata e sia per la copertura a terrazza.

Il fabbricato, nel suo complesso si presenta in uno stato insufficiente di manutenzione, anche il suo stato di inutilizzo presumibilmente perdurato ormai da tempo ed infatti realmente infestato da volatili (piccioni) che lo utilizzano come loro habitat naturale, determinato un rischio per la salute di chi dovesse introdursi al suo interno senza le adeguate protezioni.

L'immobile risulta non essere fornito dell'attestato certificazione energetica (APE).

1.3 LOTTIZZAZIONE

Vista la natura del bene oggetto di stima si provvede alla formazione di un unico lotto di vendita, in quanto il bene in trattazione non risulta comodamente divisibile in natura.

1.4 SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso il Comune di Basciano (TE), l'Ufficio Tecnico Comunale ha fornito la seguente documentazione che ha legittimato la realizzazione del fabbricato in trattazione:

- 1) Nulla Osta per esecuzione lavori edili Prot. 2599 Pratica n. 10 del 01/11/1966 relativi alla costruzione di una casa di civile abitazione.
- 2) Autorizzazione Genio Civile Prot. 6355 dell'11/08/1966.

Non è stata reperita Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Dalla disamina della tavola grafica allegata al suddetto titolo edilizio rilasciato dal Comune di Basciano, risultano le seguenti difformità:

- 1) piano interrato esistente non è presente nella tavola grafica approvata;
- 2) piano terra si ravvisa la diversa distribuzione spazi interni nella realizzazione di pareti divisorie, esternamente sul lato nord non è riportata la piccola scalinata in ferro;
- 3) piano primo si ravvisa la diversa distribuzione spazi interni.

La situazione urbanistica per entrambi le particelle ai terreni (P.lle 1179 e 325 al Fg. 1 di Basciano) che compongono il compendio immobiliare oggetto di stima, nello strumento urbanistico vigente

del Comune di Basciano hanno la destinazione d'uso ricadente in Zona 6.3 - Art. 6.3 NTA - Insieme di recente formazione.

1.5 STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile visto lo stato di precaria manutenzione in cui versa, risulta attualmente disabitato, comunque l'intero compendio immobiliare è nella disponibilità della proprietà per le proprie quote.

1.6 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

Sulla base delle planimetrie catastali degli immobili e del sopralluogo effettuato, è stata computata la superficie commerciale, applicando congrui coefficienti di riduzione per la determinazione della superficie commerciale dei locali accessori e della terrazza, anche in relazione al loro attuale stato di manutenzione, come risulta dal seguente prospetto:

Destinazione	Superficie	Coeff. Riduzi.	Superficie commerciale
Deposito-Magazzino P.1S	111,00 mq. circa	0,30	33,00 mq. circa
Abitazione P.T.	112,00 mq. circa	1,00	112,00 mq. circa
Scalinata P.T.	15,00 mq. circa	0,50	8,00 mq. circa
Portico P.T.	10,00 mq. circa	0,50	1,50 mq. circa
Locali P.1°	66,40 mq. circa	0,50	33,20 mq. circa
Terrazza P.1°	55,60 mq. circa	0,30	16,70 mq. circa
Terreno	80 mq. circa		
Totale Superficie commerciale			204,40 mq. circa

1.7 VALUTAZIONE

Il sottoscritto tecnico, alla luce delle considerazioni esposte nei precedenti capitoli, per la determinazione del valore commerciale dei beni immobili oggetto di stima, ha tenuto in considerazione i seguenti parametri valutativi: l'ubicazione, la consistenza superficiale, la vetustà, le situazioni urbanistico/edilizio/catastale, le finiture, lo stato manutentivo, l'esposizione, il grado di rifinitura, della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella eventuale vendita giudiziaria, con un valore commerciale inferiore rispetto ad una libera contrattazione di mercato, oltre a tener conto anche dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate del Comune di Basciano (sul sito web / OMI: Osservatorio del Mercato Immobiliare). Determinata la "Superficie Commerciale", parametro di riferimento utilizzato nel procedimento di stima, ed alla luce delle superfici sopra determinate, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, tenendo anche conto dell'ubicazione, si può determinare il valore di stima degli immobili in trattazione.

Destinazione	Sup. commerciale	Valore €/mq.	Valore commerciale
Fabbricato intero da cielo a terra con area urbana	204,40 mq circa	350,00	€ 71.540,00
Terreno confinante fabbricato	80,00 mq circa	25,00	€ 2.000,00
		Totale	€ 73.540,00

In considerazione delle accertate difformità edilizie rilevate al bene immobile stimato rispetto alle tavole grafiche del titolo assentino rilasciato dal Comune di Basciano, si dovrà prevedere la regolarizzarle mediante una pratica edilizia in sanatoria da presentare, sia al Comune di Basciano e sia al Genio Civile di Teramo, (salvo altri eventuali Autorizzazioni e/o Nulla-Osta che potrebbe richiedere il Comune), sempre se il rilascio sia in quanto dovuto, ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali. I costi stimati dell'intera pratica, tra spese tecniche, oneri di legge, oblazioni, ecc., potrebbe ammontare intorno ad € 8.500,00 (salvo eventuali interventi edilizi da realizzare per necessari adeguamenti sismici).

Quindi al valore commerciale di stima del compendio immobiliare indicato di € 73.540,00, andrà ridotto dei costi ipotizzabili per la pratica di sanatoria edilizia di € 8.500,00.

Pertanto il valore commerciale di stima, al netto dei costi di sanatoria, ha il seguente importo:

Valore commerciale di stima Fabbricato + Terreno € 65.040,00

Considerando che trattasi di beni valutati per i diritti indivisi della quota pari ad 1/2 della piena proprietà, per i quali è particolarmente difficoltosa l'alienazione, viene applicata una riduzione di circa il 5% così da rendere in valore commerciale ribassato in cifra tonda ad € 62.000,00

**Valore commerciale di stima proposto per la vendita
per la quota indivisa pari al 1/2 della P.P.
Fabbricato + Terreno = € 31.000,00 (euro trentunomila)**

Lo scrivente rassegna la presente relazione composta da 9 pagine, ad evasione dell'incarico ricevuto restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con osservanza.

Data: 03/09/2025

Il Tecnico

Geom. Antonio Pettinaro
(apposta firma digitale)

ELENCO ALLEGATI:

- Visure catastali;
- Planimetria catastale;
- Schede accatastamento immobili;
- Documentazione ipotecaria;
- Destinazioni urbanistiche terreni;
- Estratto banca dati quotazioni immobiliari
- Documentazione fotografica.