
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

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 7

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	2
BENI IN PROCEDURA	2
beni oggetto di stima	3
Titolarità	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli	4
Normativa urbanistica	4
Titoli edilizi	5
LOTTO N. 5OMISSIS.....	5
LOTTO N. 6OMISSIS.....	6
LOTTO N. 7	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Stato di occupazione	7
Regolarità edilizia	7
LOTTO N. 8OMISSIS.....	8
Riepilogo valutazione	8
Lotto n. 7	9
Riepilogo valutazioni	9

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 ... OMISSIS - ... AGGIUDICATO IN DATA 17/06/2026

LOTTO 6 ... OMISSIS - ... AGGIUDICATO IN DATA 17/06/2026

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) - 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)

LOTTO 8 ... OMISSIS - ... AGGIUDICATO IN DATA 17/06/2026

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'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' 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 XXXXXXXXX, 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) ...OMISSIS...
- Locale taverna (Lotto n. 6) ...OMISSIS...

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

- Sub n. 2 (Lotto n. 8) ...OMISSIS...
- 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 marmittoni 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 ...OMISSIS... AGGIUDICATO IN DATA 17/06/2026

LOTTO N. 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO 6 ...OMISSIS... AGGIUDICATO IN DATA 17/06/2026

LOTTO N. 7

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'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 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 Terreni Fg. 17, Part. 78

Dal 24/06/1977 al 09/09/2024	XXXXXXXXXX C.F.: xxxxxxxx	Catasto Fabbricati 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	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 ...OMISSIS... AGGIUDICATO IN DATA 17/06/2026

I dati catastali corrispondono ai dati reali.

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

...OMISSIS... AGGIUDICATO IN DATA 17/06/2026

LOTTO N. 6

...OMISSIS... AGGIUDICATO IN DATA 17/06/2026

LOTTO N. 7

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N. 7 Appartamento P1 con garage PS1	205,00 mq	485,00 €/mq	99.425,00 €	100,00%	99.425,00 €
Valore di stima in cifra tonda:					99.400,00 €

Deprezzamenti

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

Valore di stima iniziale in cifra tonda: € 74.600,00

Detrazione del 15% per secondo tentativo di vendita: € 74.600,00 – 15%= € 63.410,00

LOTTO N. 8

...OMISSIS... AGGIUDICATO IN DATA 17/06/2026

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Identificativo corpo	Valore in procedura
LOTTO N° 5 ... OMISSIS ... AGGIUDICATO 17/06/2026	
LOTTO N° 6 ... OMISSIS ... AGGIUDICATO 17/06/2026	
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.	€ 63.410,00
LOTTO N° 8 ... OMISSIS ... AGGIUDICATO 17/06/2026	

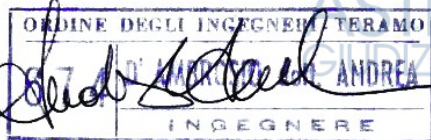
I sottoscritti Coadiutori Tecnici depositano la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento degli incarichi conferiti dalla S.V. e restano a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 27/09/2024

Aggiornamento 16/03/2026

Secondo aggiornamento 01/07/2026

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



Ordine degli
Architetti
Pianificatori
Paesaggisti
e Conservatori
PROVINCIA DI TERAMO

Raffaele
DI
PANCRAZIO

N. 102

Sez. A/a
Architetto



ELENCO ALLEGATI

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