

TRIBUNALE DI TERAMO

UFFICIO FALLIMENTARE

Perizia di Valutazione Immobiliare del Coadiutore Tecnico **Cav. Geom. Osvaldo Reginelli**, nella Liquidazione Giudiziale **n. 39/2022 del R.G.F.**

Giudice Delegato **Dott. Flavio Conciatori**

Sede **ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)**
Codice fiscale *****

Curatore Fallimentare:
Avv. Caterina Crescenzo

CONSULENZA N. 2

LOTTO N. 2



SOMMARIO

Incarico	2
BENI IN PROCEDURA	3
beni oggetto di stima	3
Titolarità	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli	3
TITOLI EDILIZI	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
LOTTO N. 2	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Stato di occupazione	7
Regolarità edilizia	7
METODO DI Stima	8
valutazione	9
Lotto n. 2	9
RIEPILOGO VALUTAZIONI	9

INCARICO

Con Provvedimento in data 29/12/2022 da parte del Giudice Delegato Dott. Giovanni Cirillo su istanza del curatore fallimentare Avv. Caterina Crescenzo in pari data, il sottoscritto Cav. Geom. Reginelli Osvaldo veniva nominato coadiutore tecnico per vari adempimenti inerenti la Procedura in epigrafe ed in particolare alla stima dei beni immobili della società fallita di cui alla Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 52 depositata il 27/12/2022

BENI IN PROCEDURA

I beni immobili attratti all'attivo della Procedura Fallimentare e riportati nella relativa Nota di Trascrizione della Sentenza Dichiarativa Reg. Part. n. 2223 e Reg. Gen. 3237 del 20/02/2023 sono i seguenti:

Comune di Roseto Degli Abruzzi (TE), censiti al:

Catasto FABBRICATI

Foglio 55 p.lla 361 sub. 2 cat. C/6 - Prop. 1/1

BENI OGGETTO DI STIMA

Al fine di rendere più commerciale l'alienazione dei beni sopracitati gli stessi vengono divisi e/o raggruppati in vari lotti, nello specifico oggetto della presente relazione, vengono stimati i seguenti beni, siti in **Roseto Degli Abruzzi**, ed individuati come **lotto n. 2** come segue:

LOTTO 2 - Garage ubicato in Via Mavone – piano seminterrato – int. G10
Riportato al NCEU al **foglio 55 p.lla 361 sub. 2**

TITOLARITÀ

I beni oggetto di procedura di cui alla presente valutazione risultano intestati come di seguito:

Sede **ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)**

Codice fiscale *****

PROVENIENZE VENTENNALI

L'intero complesso edilizio di cui l'unità immobiliare fa parte, insiste su area pervenuta alla società in fallimento con atto per notar Franco Campitello di Giulianova in data 21 marzo 2003, repertorio n. 2892/860, registrato a Giulianova il 7 Aprile 2003 al n. 886, trascritto a Teramo il 16 aprile 2003 ai nn. 6118 RG. e 4121 RP.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 08/09/2016 - Registro Particolare 1738 Registro Generale 11773
Pubblico ufficiale ***** Repertorio 650/10816 del 07/09/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO
DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 119 del 16/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1352 del 01/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1580 del 28/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2140 del 10/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2144 del 10/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2528 del 23/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2532 del 23/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 703 del 06/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 1829 del 19/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2209 del 10/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2596 del 23/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 2964 del 20/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 3036 del 23/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 257 del 19/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 262 del 19/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 632 del 07/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. Annotazione n. 1509 del 04/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
18. Annotazione n. 1528 del 05/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
19. Annotazione n. 3029 del 17/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
20. Annotazione n. 539 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
21. Annotazione n. 544 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
22. Annotazione n. 862 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
Derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Capitale € ***** Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € *****

A favore: *****

Contro: *****

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 20/02/2023 - Registro Particolare 2223 Registro Generale 3237
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 52/2022 del 27/12/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 540 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 545 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 547 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 848 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 853 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 858 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 864 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

TITOLI EDILIZI

Per quanto è stato possibile accertare, il fabbricato di cui dette porzioni sono parte è stato realizzato in virtù e conformità dei permessi di costruire:

- n. 140 del 17 luglio 2003, n. 347/2004 del 21 dicembre 2004,
- n. 169 del 13 luglio 2006 e n. 219/2007 del 1 agosto 2007, quest'ultima per opere di ampliamento, autorizzazioni tutte rilasciate dal Comune di Roseto Degli Abruzzi ;

che il predetto Comune in data 17 giugno 2013 ha rilasciato:

- permesso di costruire n. 134 relativo al recupero ai fini abitativi delle unità al piano sottotetto ai sensi dell'articolo 85 della Legge Regionale n. 15 del 26 aprile 2004 e successive modifiche ed integrazioni;
- l'autorizzazione di agibilità n. 10/15 del 23 marzo 2005.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa' parte l'unità immobiliari è stato realizzato secondo le caratteristiche costruttive di seguito elencate:

Fondazioni in c.a.

Str. verticali: cemento armato e tamponature in laterizio

Solai: in latero c.a.

Copertura: a falde

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Dotazioni condominiali: aree esterne coperte e scoperte

Garage con serranda basculante in lamiera, pavimento in ceramica, pareti e soffitti intonacati, impianto elettrico di illuminazione, lavatoio.

Presenza di infiltrazioni umide attive e pregresse sia sulle pareti e sia sul soffitto.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica.

LOTTO N. 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO N°2 - Garage al piano seminterrato

CONFINI

Il garage confina a nord/ovest con il sub 3 e a sud/ovest con il sub 1 bnc spazio di manovra condominiale, salvo altri o/se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	23,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 23/03/1982	***** CON SEDE IN ROMA VIA S.D'AURELIO N.20	Foglio 55 p.lla 176-175 cat F/1
Dal 23/03/1982 al 22/11/1991	*****nato a PESCARA (PE) il 02/10/1927 c.f. ***** proprietà per 1/2 *****proprietario per 1/2 in com. legale	Foglio 55 p.lla 176-175 cat F/1
Dal 22/11/1991 al 21/03/2003	*****	Foglio 55 p.lla 176-175 cat F/1
Dal 21/03/2003 al 18/05/2004	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) *****	Foglio 55 p.lla 361 sub 2 cat C/6 cl 2 cons. 23mq

I dati catastali corrispondono ai dati reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	55	361	2	1	C/6	2	23 mq	Totale : 26mq	€ 79,59	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto non è stata riportata la finestra e l'altezza interna risulta essere di 2,78m contro 2,70m catastali vedasi confronto fra l'elaborato grafico stato dei luoghi e la planimetria catastale, mentre vi è corrispondenza con quanto presente nella nota di trascrizione della sentenza.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di valutazione risultava con infiltrazioni umide attive e pregresse su soffitto e pareti come da documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale e ha parti comuni con altre unità immobiliari (vano scala, area di corte, ascensore, corridoi e contatori) è soggetto ai diritti ed obblighi del Regolamento Condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati fatta eccezione per la finestra e per l'altezza utile interna.

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 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, le caratteristiche ai fini energetici, 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. 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto n. 2 - Garage al piano 1S	26,00mq	450,00€	11.700,00	100,00%	11.700,00
Valore di stima in cifra tonda:					11.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore di stima in cifra tonda: € 8.200,00

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Identificativo corpo	Valutazione Complessiva	Valore in procedura
LOTTO N° 2 – Garage al piano 1S	€ 11.700,00	€ 8.200,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Coadiutore Tecnico deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 27/12/2024

Il Coadiutore Tecnico
Cav. Geom. Reginelli Osvaldo

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Teramo
Giudice Albo
N. 059
Osvaldo Reginelli

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

B. ISPEZIONI IPOTECARIE
Elenco Trascrizioni, Iscrizioni.

C. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

D. ELABORATO GRAFICO STATO DI PROGETTO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

