

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

Fallimento n. **2151**

Fallimento *** * ***** *.*.*.**

Giudice Delegato: Dott. Flavio Conciatori

Curatore: Dott. Roberto Agopian

CTU e ausiliari: Geom. Valter Villanova

Geom. Gianfranco GIULIANI

Oggetto : Perizia e stima di beni immobili

Gli scriventi, Geom. Valter Villanova e Geom. Gianfranco Giuliani, con studio in Teramo, presentano la seguente relazione di stima relativa al compendio immobiliare acquisito all'attivo dell'epigrafato fallimento.

Premesso

- che, ricevuto l'incarico indicato in oggetto, gli scriventi hanno dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter espletare l'ipotesi prevista;

- che, raccolta la documentazione, hanno predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;

- che, hanno proceduto alla valutazione dei beni, nonché la riepilogazione per il bando di vendita, avendo preventivamente predisposto la lottizzazione di tutti i cespiti così come in calce riepilogati.

Tutto ciò premesso, gli scriventi rassegnano il seguente elaborato tecnico.

Compendio immobiliare acquisito all'attivo del fallimento:

Lotto n. 1

Diritti pari a 1/9 della piena proprietà su immobili siti in Martinsicuro alla Via Roma e precisamente:

- appartamento di civile abitazione posto al piano primo, composto da 5 vani ed accessori con sovrastante soffitta oltre un vano ed accessori al piano terra. Censito al NCEU al foglio 6, part.IIa 105 sub 2 e sub 3;

- laboratorio artigianale posto al piano terra, composto da un unico vano con annesso wc, di complessivi mq. 100 circa. Censito al NCEU al foglio 6, part.IIa 105 sub 1;

Lotto n. 3

Diritti di usufrutto su immobili siti in Martinsicuro, frazione Villa Rosa, Lungomare Italia – Via Procida n. 3 e precisamente:

- appartamento di civile abitazione sito al piano primo, scala A, int.13, censito al foglio 22, part.IIa 206 sub 13;

- locale ad uso garage di mq. 18 posto al piano interrato, censito al foglio 22, part.IIa 206 sub 71;

Lotto n. 4:

Diritti di usufrutto su immobili siti in Martinsicuro, frazione Villa Rosa Lungomare Italia – Via Procida n. 3 e precisamente:

- appartamento di civile abitazione sito al piano primo, scala A, int.14, censito al foglio 22, part.IIa 206 sub 14;

- locale ad uso garage di mq. 19 posto al piano interrato, censito al foglio 22, part.IIa 206 sub 70;

Pertinenza

Lotto n. 1

Il presente lotto in testa ai seguenti signori:

"omissis"

Lotto n. 2

Il presente lotto in testa ai seguenti signori:

"omissis"

Lotto n. 3

Il presente lotto in testa ai seguenti signori:

"omissis"

Lotto n. 4

Il presente lotto in testa ai seguenti signori:

"omissis"

Provenienza

Lotto n. 1

Il presente lotto è pervenuto alla Signora ***** in virtù dell'atto di successione in morte di ***** apertasi in Martinsicuro in data 14/09/1990, registrata a Giulianova il 24/01/1991 al n. 43 vol 213_

Lotto n. 2

Il presente lotto è pervenuto al Signor ***** in virtù dell'atto di successione in morte di ***** apertasi in data 21/01/1985 registrata a San Benedetto del Tronto al n. 175 vol 39; si

fa presente che il lotto è divenuto in piena proprietà a seguito del decesso della Signora ***** .

Lotto n. 3

Il presente lotto è pervenuto ai Signori ***** e ***** in virtù dell'atto di vendita per Notaio ***** in data 05/02/1982, rep. 38820, registrato il 18/02/1982 al n. 350, trascritto in data 24/02/1982 al n. 1594 di formalità.

Lotto n. 4

Il presente lotto è pervenuto ai Signori ***** e ***** in virtù dell'atto di vendita per Notaio ***** in data 05/02/1982, rep. 38821, registrato il 18/02/1982 al n. 351, trascritto in data 24/02/1982 al n. 1593 di formalità.

Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima

Lotto n. 1

Il presente lotto è composto da un vano al piano terra con accessori e locale garage distaccato, intero piano primo e sovrastante soffitta, il tutto collegato da apposita scala interna; detta unità è parte di un fabbricato di vecchia costruzione realizzato in muratura portante, con finiture e rifiniture di mediocre qualità.

Il locale laboratorio con piccolo wc è facente parte dello stesso fabbricato, dal quale si accede direttamente dallo spazio di terreno antistante, quale pertinenza dell'unità in oggetto; attualmente vi si esercita attività di gommista.

Lotto n. 2

Il fabbricato è situato in località Santa Maria delle Grazie, nelle imme-

diate vicinanze della zona urbana del centro di Monteprandone.

Trattasi di un fabbricato singolo con annesso terreno composto da un piano seminterrato adibito a cucina, due magazzini, cantina, locale garage, centrale termica, wc e disimpegno e da un piano primo-rialzato composto da ingresso, cucina, sala, tre camere, bagno e quattro balconi

Il fabbricato costruito da circa trenta anni, necessita di intervento di manutenzione e/o ristrutturazione in quanto mai effettuate, inoltre si notano della fessurazioni causate dalla spinta del terreno verso valle, infatti anche i camminamenti e le discese presentano tali inconvenienti.

Internamente si presenta in scarso stato di manutenzione e conservazione, infatti al piano seminterrato si nota la presenza di infiltrazione nel locale uso garage, mentre negli altri locali si sente l' "odore" classico in presenza di umidità.

Il terreno annesso trovasi a ridosso ed a confine con la strada pubblica ed è attualmente impiantato totalmente ad uliveto con alberi in piena produzione.

Lotti n. 3-4

Gli appartamenti sono posti al piano primo della scala A, distinti con gli interni 13-14, composti ognuno da ingresso-soggiorno, cucinino, due camere, un bagno ed un balcone.

Il fabbricato è posto a poche decine di metri dal mare ed è situato a circa metà strada tra il centro di Martinsicuro e la frazione Villa Rosa.

La finitura esterna del fabbricato e lo stato di manutenzione generale

è buono.

Gli appartamenti si presentano di metratura tipica degli appartamenti estivi, le rifiniture sono discrete, con pavimentazione in monocottura, gli infissi esterni in legno douglas con vetro singolo e serrande in pvc, porte interne in legno tamburato. I servizi ed i sanitari si sono in pessimo stato di conservazione e necessitano di essere sostituiti.

Le unità sono provviste di impianto elettrico, idrico e termico con caldaia a gas metano ed elementi radianti in alluminio.

Lo stato di conservazione e manutenzione è scarso e necessita di un completo intervento di manutenzione ordinaria.

Situazione urbanistica

Lotti n. 1 – 3 – 4

Gli immobili di cui ai lotti suindicati furono acquistati in data antecedente l'entrata in vigore della Legge 47/85 e per gli stessi non risultano essere state presentate domande di condono edilizio.

Lotto n. 2

Il fabbricato fu costruito con licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Monteprandone in data 26/08/1965, prot. 3258.

I terreni annessi risultano nel vigente piano di fabbricazione aventi le seguenti destinazioni urbanistiche:

- la part.IIa 149 ricade in zona verde di rispetto strada di piano e in minima parte su verde attrezzato;

- la part.IIa 314 ricade in zona di verde di rispetto; sono fatti salvi gli eventuali vincoli di cui al P.P.A.R. adottato con delibera di Giunta Regionale n. 4127 del 13/07/1987, entrata in vigore con le norme di sal-

vaguardia in data 15/10/1987.

Atti pregiudizievoli :

Da aggiornamento effettuato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo e Ascoli Piceno, si è riscontrato il seguente gravame sugli immobili oggetto di relazione:

Lotto n. 2 (Conservatoria di Ascoli Piceno)

- Iscr. n. 264 del 19/08/1992 di ipoteca giudiziale di Euro 41.316,55 a favore del Credito Italiano S.p.A.;

- Iscr. n. 301 del 26/03/1992 di ipoteca giudiziale di Euro 72.303,9 a favore della Banca Toscana S.p.A.;

- Trascr. n. 4883 del 06/10/1992 di pignoramento immobiliare a favore della ditta Sa.Ma. S.n.c. di Salvi;

- Trascr. n. 3545 del 02/08/1995 di sentenza dichiarativa di fallimento;

Lotti n. 1 – 3 – 4

- Iscr. n. 509 del 19/03/1992 di ipoteca giudiziale di Euro 41.316,55 a favore del Credito Italiano S.p.A.;

- Iscr. n. 584 del 28/03/1992 di ipoteca giudiziale di Euro 72.303,97 a favore della Banca Toscana S.p.A.;

- Iscr. n. 2016 del 11/12/1992 di ipoteca giudiziale di Euro 44.931,75 a favore della Tercas S.p.A.;

- Iscr. n. 2017 del 11/12/1992 di ipoteca giudiziale di Euro 14.460,79 a favore della Tercas S.p.A.;

- Trascr. n. 2793 del 16/03/1993 di pignoramento immobiliare a favore della Tercas S.p.A.;

- Trascr. n. 1858 del 02/03/1995 di sentenza dichiarativa di fallimento

(trascritta in Teramo);

Metodo di stima eseguito

Per stabilire il valore venale in comune commercio di mercato dei lotti in esame, i sottoscritti hanno fatto riferimento al metodo cosiddetto comparativo, in base ai valori praticati in loco in compravendite di immobili simili o similari, alle condizioni intrinseche ed estrinseche degli stessi, nonché quant'altro possa influire sul calcolo della stima e precisamente:

- la superficie degli immobili in oggetto;
- la condizione degli stessi in riferimento alle rifiniture riscontrate;
- la destinazione urbanistica assegnata dai Comuni ove sono ubicati gli stessi immobili;
- le quote di riferimento da stimare.

Fatti pertanto i dovuti conteggi estimativi e le dovute proporzioni del caso, i sottoscritti hanno attribuito ai singoli lotti i sottoriportati valori:

Lotto n. 1

Valore venale attribuito **Euro 12.800,00**

In considerazione della mancanza di garanzie per vizi e/o eventuali pratiche di perfezionamento, delle modalità di pagamento e quant'altro, si pratica un abbattimento sul valore venale, per cui:

Valore proposto per la vendita **Euro 9.000,00**

(diconsi Euro novemila virgola zero zero)

Lotto n. 2

Valore venale attribuito **Euro 110.000,00**

In considerazione della mancanza di garanzie per vizi e/o eventuali

pratiche di perfezionamento, delle modalità di pagamento e quant'altro, si pratica un abbattimento sul valore venale, per cui:

Valore proposto per la vendita **Euro 80.000,00**

(diconsi euro ottantamila virgola zero zero)

Lotto n. 3

Valore venale attribuito **Euro 21.500,00**

In considerazione della mancanza di garanzie per vizi e/o eventuali pratiche di perfezionamento, delle modalità di pagamento e quant'altro, si pratica un abbattimento sul valore venale, per cui:

Valore proposto per la vendita **Euro 15.000,00**

(diconsi Euro quindicimila virgola zero zero)

Lotto n. 4

Valore venale attribuito **Euro 21.500,00**

In considerazione della mancanza di garanzie per vizi e/o eventuali pratiche di perfezionamento, delle modalità di pagamento e quant'altro, si pratica un abbattimento sul valore venale, per cui:

Valore proposto per la vendita **Euro 15.000,00**

(diconsi Euro quindicimila virgola zero zero)

Formazione del Bando di Vendita

I sottoscritti, a tale proposito, hanno ritenuto, per una maggiore razionalità di raggruppamento e soprattutto una più rapida e praticabile alienazione, di suddividere l'intero compendio immobiliare in numero quattro lotti, per i quali se ne propone la relativa vendita secondo il prospetto di seguito indicato:

Lotto n. 1

Diritti pari a 1/9 della piena proprietà su immobili siti in Martinsicuro alla Via Roma e precisamente:

- appartamento di civile abitazione posto al piano primo, composto da 5 vani ed accessori con sovrastante soffitta oltre un vano ed accessori al piano terra. Censito al NCEU al foglio 6, part.IIa 105 sub 2 e sub 3;

- laboratorio artigianale posto al piano terra, composto da un unico vano con annesso wc, di complessivi mq. 100 circa. Censito al NCEU al foglio 6, part.IIa 105 sub 1;

Prezzo base d'asta

Euro 9.000,00

(diconsi Euro novemila virgola zero zero)

Lotto n. 2

Diritti pari a ½ della piena proprietà su villino sito nel Comune di Montepandone (AP) alla Via Santa Maria delle Grazie n. 1 con annesso terreno di complessivi mq. 7.810, censito al NCEU al foglio 8, part.IIa 313 sub 1 e part.IIa 313 sub 2. Il terreno è distinto nel catasto terreni al foglio 8, part.IIa 149 di mq. 5.850 e al foglio 8, part.IIa 314 di mq. 1.960.

Prezzo base d'asta

Euro 80.000,00

(diconsi Euro ottantamila virgola zero zero)

Lotto n. 3

Diritti di usufrutto su immobili siti in Martinsicuro, frazione Villa Rosa, Lungomare Italia – Via Procida n. 3 e precisamente:

- appartamento di civile abitazione sito al piano primo, scala A, int.13, censito al foglio 22, part.IIa 206 sub 13;

- locale ad uso garage di mq. 18 posto al piano interrato, censito al

foglio 22, part.IIa 206 sub 71;

Prezzo base d'asta

Euro 15.000,00

(diconsi Euro quindicimila virgola zero zero)

Lotto n. 4:

Diritti di usufrutto su immobili siti in Martinsicuro, frazione Villa Rosa

Lungomare Italia – Via Procida n. 3 e precisamente:

- appartamento di civile abitazione sito al piano primo, scala A, int.14,

censito al foglio 22, part.IIa 206 sub 14;

- locale ad uso garage di mq. 19 posto al piano interrato, censito al

foglio 22, part.IIa 206 sub 70;

Prezzo base d'asta

Euro 15.000,00

(diconsi Euro quindicimila virgola zero zero)

Gli scriventi rassegnano la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e restano a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Teramo, li 4 dicembre 2007