

TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

* * *

Fallimento n. 61/08

* * *

Giudice Delegato : **Dott. Flavio CONCIATORI**

Curatori Fallimentari : **Dott. Angelo DI DIONISIO Avv. Luigi TALA'**

Tecnico Estimatore : **Geom. Rolando DI CARLO**

* * *

Oggetto : Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura fallimentare della ditta con sede in Teramo Via Coste Sant'Agostino, sentenza di fallimento n° 61/08 del 13.11.2008, STIMA dei beni posti in Teramo c.da Coste Sant'Agostino.

* * *

Premesso che, in data 13.11.2008 l'Ill.mo Sig. G.D. nominava il Geom. Rolando Di Carlo domiciliato in via Manzoni 238 a Roseto, Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Fallimentare di cui all'oggetto, per la fase preliminare di ricerca ed individuazione di beni immobili.

Che, in data 24.11.2008 procedeva alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento c/o l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Che in data 2 gennaio 2009 mi veniva comunicata la nomina per la fase di valutazione e stima dei beni;

Che il tecnico nominato avviava, tempestivamente, gli accertamenti tutti, relativi e connessi alla individuazione dei beni mobili ed immobili acquisiti all'attivo fallimentare, dislocati a Teramo, al fine di redigere il presente elaborato, da sottoporre all'attenzione del Signor G.D. nonché dell'Ufficio di Curatela Fallimentare;

All'uopo, espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, sulla base di quanto accertato e rilevato, dalle indagini di mercato effettuate, ha redatto la presente relazione, che per chiarezza di esposizione si compone di due parti: una descrittiva-estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

* * *

INDICE:

Premessa.....	pag. 1
A) Ubicazione e natura dei beni oggetto e della stima.....	pag. 3
B) Generalità dei beni e loro disponibilità:	
b1) pertinenza.....	pag. 4
b2) provenienza.....	pag. 4
b3) dati catastali.....	pag. 5
b4) situazione edilizia.....	pag. 5
b5) situazione urbanistica.....	pag. 6
C) Atti pregiudizievoli:	
c1) iscrizioni.....	pag. 7
c2) trascrizioni.....	pag. 7
D) Descrizione dei beni:	

d1) configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi	pag. 8
E) Misurazione.....	pag. 11
F) Metodo di stima adottato.....	pag. 12
G) Valore attribuibile ai beni.....	pag. 12
H) Regime fiscale.....	pag. 14
I) Riepilogo finale.....	pag. 14

* * *

**I beni, individuati per consistenza e caratteristiche, sono stati ricompresi
in un unico lotto, e più precisamente :**

A - UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:

LOTTO UNICO

- Porzione di fabbricato sito nel comune di Teramo alla Via Coste
Sant'Agostino, destinata ad uso residenziale e servizi, fabbricato posto in
adiacenza ;

il bene risulta censito al NCEU del comune di Teramo al foglio 61 p.lla 1616
sub 19 ZC 2 categ. A/2 Classe 3 vani 16,5 Sup. Catastale mq. 454 rendita
€1.363,45,

- Fabbricato con area annessa in corso di costruzione, adiacente la porzione di
edificio sopradetta;

è distinto al NCEU del comune di Teramo al foglio 61 p.lla 1616 sub 18 in corso di costruzione,

il tutto confinante in giro con : proprietà a più lati, , salvo se altri e/o variati.

B - GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA'

b1) Pertinenza:

LOTTO UNICO

- Porzione di immobile ad uso residenziale e adiacente fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione,
, proprietaria per diritti pari all'intero.

b2) Provenienza:

LOTTO UNICO

- Porzione di immobile ad uso residenziale e adiacente fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione,

i beni sono pervenuti alla Società in virtù dell'atto di compravendita per notar Giovanni Battista Bracone di Teramo in data 12 agosto 2005 Rep. N° 113137 – registrato a Teramo in data 9.09.2005 al serie IT n° 1364.

b3) Dati catastali:

LOTTO UNICO

La porzione di fabbricato risulta censita al NCEU del comune di Teramo al foglio 61 p.lla 1616 sub 19 ZC 2 categ. A/2 Classe 3 vani 16,5 Piano

T-1-2 Sup. Catastale mq. 454 rendita €1.363,45; il fabbricato adiacente è distinto al NCEU del comune di Teramo al foglio 61 p.la 1616 sub 18 in corso di costruzione.

b4) Situazione edilizia:

LOTTO Unico

- Porzione di immobile ad uso residenziale,

Il fabbricato è stato edificato in virtù dei sottoelencati titoli :

- concessione edilizia n° 6373 rilasciata dal comune di Teramo in data 10 maggio 1996;

- variante alla concessione sopra riportata, n° 8035 del 3 dicembre 2001;

- permesso di costruire n° 8409 rilasciato in data 23 gennaio 2003;

- permesso di costruire in sanatoria n° 337 rilasciato in data 26 agosto 2005.

- Fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione,

per detto immobile, è stato rilasciato permesso di costruire in sanatoria n° 499 del 26.08.2005.

A tale proposito si fa presente che eventuali difformità esistenti tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali amministrativi e catastali, potranno essere sanati dall'eventuale aggiudicatario, in virtù della legge 47/85 e successive modifiche, purchè eseguite prima della data di scadenza dell'ultimo condono, entro e non oltre 120 giorni dalla data di emissione del decreto di trasferimento.

b5) situazione urbanistica:

LOTTO UNICO

- Porzione di immobile ad uso residenziale e fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione,

gli immobili che formano il presente lotto ricadono in zona “F” e sub.zona “B” del P.R.G. del comune di Teramo.

C - ATTI PREGIUDIZIEVOLI

c1) Iscrizioni e Trascrizioni

LOTTO UNICO

- Porzione di immobile ad uso residenziale,

- Nota n° 14884 del 10.09.2005 – Ipoteca volontaria per concessione garanzia di mutuo fondiario per € 800.000,00 a garanzia della somma di € 400.000,00 in favore di Banca Popolare dell’Adriatico spa con sede in Teramo domiciliata in Via Capuani 99;

- Nota n° 2570 del 08.02.2007 – Ipoteca volontaria per concessione garanzia di cambiali per € 130.608,00 a favore di;

- Nota n° 18562 del 11.10.2007 – Ipoteca legale iscritta a norma art. 77 DPR 602/73 Intr. Dall’art. 16 D.L.GS n° 46 del 26.02.99 per € 102.756,68 a garanzia della somma di € 51.378,34 in favore di Equitalia Pragma spa con domicilio in Teramo Circ.ne Ragusa 47;

- Nota n° 9456 del 30.05.2008 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per la somma di €60.000,00 a favore di con sede in Teramo;
- Nota n° 11511 del 4.07.2008 – Domanda Giudiziale esecuzione in forma specifica, a favore di con sede in Teramo.
- Fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione,
- Nota n° 9456 del 30.05.2008 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per la somma di €60.000,00 a favore di Intertur snc dei con sede in Teramo;
- Nota n° 11511 del 4.07.2008 – Domanda Giudiziale esecuzione in forma specifica, a favore di con sede in Teramo.

D - DESCRIZIONE DEI BENI:

d1) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi:

LOTTO UNICO

- Porzione di immobile ad uso residenziale,

Porzione di fabbricato formata da tre piani ad uso residenziale, gli stessi sono ubicati al piano terra primo e sottotetto dell'edificio composto nella sua interezza dai piani anzidetti ed altri tre seminterrati di altra proprietà, posto nel comune di Teramo c.da Coste Sant'Agostino nelle vicinanze del noto Hotel Michelangelo, l'accesso alla parte di fabbricato in parola è assicurato da un tratto di strada che si diparte dalla Via Sant'Agostino, attraverso la quale si collega alla Strada Statale 80 all'altezza della Circonvallazione Ragusa; è costituita nel suo insieme da tre piani disimpegnati da una scala interna,

struttura portante in cls armato, murature in laterizio, infissi interni in legno di buona fattura, quelli esterni in alluminio prefabbricato sono dotati di persiane, pavimentazioni e rivestimenti di buona qualità, superfici interne tinteggiate e decorate con elementi ornamentali di pregio, impianti separati orizzontalmente per piano, il riscaldamento avviene in parte con elementi radianti metallici ed in parte con convettori ad aria, le parti esterne sono tinteggiate e rifinite, le condizioni generali sono buone; l'ingresso è posto al piano terra con altezza netta di mt. 2,70, formato da una spaziosa cucina, disimpegno, servizi igienici, locale studio-polivalente con terrazzo, soggiorno con ampie superfici vetrate comunicante con balcone orientato verso ovest, la superficie lorda è di circa 196,00 mq. comprensiva della scala, i balconi e terrazzi misurano circa 97,00 mq., corte e scala esterna hanno una superficie di circa 91,00 mq.; il primo piano in parte con altezza regolare di mt. 2,70 ed in parte variabile, si compone di cinque camere di cui tre ad altezza variabile, tre servizi igienici, corridoio e due balconi, la superficie lorda è di mq. 181,00 circa quella dei balconi e terrazzo di circa 65,00 mq; il piano secondo sottotetto è composto da un locale con ripostiglio comunicante, disimpegno e servizio igienico, la superficie lorda è di circa 75,00 mq., altezza variabile da 0 a mt. 2,60 circa.

L'immobile nel suo insieme, è fornito di tutti gli impianti necessari a renderlo funzionale, non avendo rinvenuto i certificati di conformità gli stessi si dichiarano non a norma.

- Fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione,

Piccolo fabbricato posto in adiacenza all'immobile di cui sopra, formato da un solo piano in parte seminterrato con annessa area esterna, con accesso da un tratto di strada collegata alla Via Sant'Agostino, che a sua volta si collega alle arterie principali della città; attualmente è usato come magazzino, struttura portante e pareti in cls armato, copertura a terrazza, finestre in alluminio prefabbricato e vetro, due porte di accesso basculanti metalliche, pavimentazione in piastrelle di monocottura, è dotato di impianto elettrico a vista e condotta idrica per l'alimentazione di un lavello, la superficie lorda è di circa 77,00 mq., l'altezza utile interna è di ml. 2,75, l'immobile per essere completato ed adibito ad abitazione, necessita di diverse opere ed impianti.

E - MISURAZIONE:

Si è effettuata la restituzione grafica delle parti degli immobili in procedura come da disegni allegati.

Il calcolo della superficie commerciale, è stato determinato computando le superfici lorde sviluppate con applicazione di coefficienti di riduzione in base alla natura e composizione degli immobili.

LOTTO UNICO

- Porzione di immobile ad uso residenziale,
piano terra

Superficie lorda residenziale.....mq. 190,00

Superficie lorda scalinata (mq. 6,00 x 0,40).....mq. 2,40

Superficie balconi e terrazzi (mq. 97,00 x 0,20).....mq.	19,00
Superficie area esterna e rampa (mq. 91,00 x 0,05).....mq.	4,55
piano primo	
Superficie lorda residenziale con altezza costante.....mq.	66,00
Superficie lorda con altezza variabile (mq. 105 x 0,70).....mq.	73,50
Superficie lorda scalinata (mq. 8,00 x 0,40).....mq.	3,20
Superficie balconi e terrazzi (mq. 65,00 x 0,20).....mq.	13,00
piano secondo sottotetto	
Superficie lorda sottotetto (mq. 66,00 x 0,50).....mq.	33,00
Superficie lorda scalinata (mq. 8,00 x 0,40).....mq.	<u>3,20</u>
Sommano Superficie Commerciale Porzione Mq. 407,85	

- Fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione,

Superficie lorda fabbricato (mq. 77,00 x 0,60).....mq.	38,50
Superficie area esterna (mq. 165,00 x 0,05).....mq.	<u>8,25</u>
<u>Sommano Superficie Commerciale Fabbricato da ultimare Mq. 46,75</u>	

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE . Mq. 454,60

F –METODO DI STIMA ADOTTATO:

Per la determinazione del valore commerciale dei beni si è scelto il metodo del raffronto, partendo da prezzi noti di immobili aventi analoghe o prossime sufficienti caratteristiche.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

G - VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI,

In base alla descrizione sopra riportata delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi. si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, attraverso la utilizzazione del metodo sintetico.

Esso consiste nell'applicazione ad un parametro prestabilito, nel caso in esame metroquadro lordo, un valore unitario sinteticamente determinato attraverso specifici raffronti. Fatti pertanto i dovuti conteggi estimativi, le dovute proporzioni del caso e le necessarie considerazioni sull'attuale stato del mercato immobiliare, il sottoscritto ha ritenuto di dover assegnare ai lotti sopradescritti i seguenti valori estimativi, e più precisamente :

LOTTO UNICO

- Porzione di immobile ad uso residenziale e fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione,

Superficie Commerciale Mq. 454,60 X € 1.100,00 € **500.060,00**
(diconsi euro cinquecentomilasessanta)

Tenuto conto della conseguente difficoltà di vendita, tenuto conto dell'impossibilità di escludere vizi occulti ed adeguamenti degli impianti, degli oneri relativi alle incombenze tecniche, il prezzo proposto per la vendita degli immobili è di :

LOTTO UNICO

- Porzione di immobile ad uso residenziale e fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione,

Valore complessivo del lotto € **500.060,00**

(diconsi euro cinquecentomilasessanta)

Valore proposto per la vendita € **335.000,00**

(diconsi euro trecentotrentacinquemila)

H - REGIME FISCALE

I beni sono soggetti ad I.V.A. se, alienati come immobili, e a tassa di registro se alienati come azienda, salvo ulteriori disposizioni in materia fiscale..

I – RIEPILOGO PER IL BANDO DI VENDITA

Vendita a mezzo di pubblico incanto dei beni tutti acquisiti all'attivo della procedura fallimentare della società

LOTTO UNICO

- Porzione di fabbricato sito nel comune di Teramo alla Via Coste Sant'Agostino, destinata ad uso residenziale e servizi, costituita da tre piani fuori terra ed area annessa, fabbricato posto in adiacenza ad uso residenziale in corso di costruzione formato da un solo piano terra in parte seminterrato con area annessa;

la porzione di fabbricato risulta censito al NCEU del comune di Teramo al foglio 61 p.lla 1616 sub 19 ZC 2 categ. A/2 Classe 3 vani 16,5 Sup. Catastale mq. 454 rendita €1.363,45, il fabbricato in corso di costruzione è distinto al NCEU del comune di Teramo al foglio 61 p.lla 1616 sub 18 in corso di costruzione, il tutto confinante in giro con : proprietà. a più lati, salvo se altri e/o variati. Relativamente all'accesso dalla strada comunale, si rileva che la porzione di terreno ubicata tra la strada comunale e l'area di proprietà, non è stata mai regolarizzata tanto che intesta ad altra proprietà.

VALORE DEL LOTTO BASE D'ASTA.....€ **335.000,00**

(diconsi euro trecentotrentacinquemila)

Sono parti allegate della presente relazione:

- Documentazione catastale;
- Documentazione comunale;
- Elaborati planimetrici;
- Certificazione ipotecaria;

- Elaborato fotografico.

Il tutto in adempimento al gradito incarico conferito.

Teramo, lì 7 febbraio 2008

Il C.T.U.

Geom. Rolando Di Carlo