

TRIBUNALE DI TERAMO  
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N° 38/08 Reg. Fall.

*promossa da:*  
**MASSA DEI CREDITORI**  
*contro:*  
\*\*\*\*\*

Giudice Delegato: **CONCIATORI dott. Flavio**

Curatore: **Dott. A. Di Dionisio**

CTU: Arch. F. SANTUCCI

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

◆◆◆ ◆◆◆ ◆◆◆

### **ALLEGATI ALLA RELAZIONE TECNICA E STIMA-GENERALE:**

- ALLEGATO "A" PARTE PRIMA: PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DEGLI IMMOBILI (PER OGNI SINGOLO LOTTO);
- ALLEGATO "A" PARTE SECONDA: ELABORATI ED ATTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI (PER OGNI SINGOLO LOTTO).

Teramo, lì: 02/02/2009

Il CTU  
dott. arch. Filippo SANTUCCI

---

TRIBUNALE DI TERAMO  
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N° 38/08 Reg. Fall.

*promossa da:*  
**MASSA DEI CREDITORI**  
*contro:*  
\*\*\*\*\*

Giudice Delegato: **CONCIATORI dott. Flavio**

Curatore: **Dott. A. Di Dionisio**

CTU: Arch. F. SANTUCCI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

<b>Lotto n°1:</b>	<b>piena proprietà</b> su locale fondaco/garage al piano secondo sottostrada di palazzina sita in comune di Teramo, località San Nicolò a Tordino alla Via E. Fermi n° 9.
<b>Lotto n°2:</b>	<b>piena proprietà</b> su appartamento al piano secondo rispetto al piano strada di fabbricato di vecchia costruzione sito in Comune di Cermignano (TE) alla Via Roma n° 25.

Lo scrivente, dott. arch. Filippo SANTUCCI, con studio in Teramo (TE) alla via Noè Lucidi n° 7, tel/fax 0861.248051, cell. 339.2365480, e-mail filippo.santucci@tin.it, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Teramo al n° 461, presenta la seguente relazione tecnica-estimativa su incarico dell'ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data **15/09/2008**, lo ha nominato esperto per la stima dei beni immobili.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti, una descrittiva estimativa come in indice e l'altra di raccolta degli allegati.

2

DOTT. ARCH. FILIPPO SANTUCCI

◆◆◆

VIA NOÈ LUCIDI, 7 - 64100 TERAMO (TE)  
TEL/FAX: 0861.248051 - CELL: 339.2365480  
E-MAIL: filippo.santucci@tin.it

## RELAZIONE PARTE PRIMA

A) PREMESSO .....	4
B) SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO .....	4
C) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DI STIMA .....	4
D – L1) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ.....	5
D.1 – L1) Proprietà.....	5
D.2 - L1) Provenienza .....	5
D.4 – L1) Confini catastali .....	6
D.5 – L1) Situazione edilizia .....	6
D.6 – L1) Situazione urbanistica.....	7
E – L1) ATTI PREGIUDIZIEVOLI .....	7
E.1 – L1) Iscrizioni.....	7
E.2 – L1) Trascrizioni .....	7
F.1 – L1) Configurazione del bene e stato manutentivo generale .....	8
M – L1) PROPOSTA DI VENDITA.....	11
N – L1) REGIME FISCALE .....	11
O – L1) GESTIONE .....	11
P– L1) RIEPILOGO.....	11
D – L2) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ.....	13
D.1 – L2) Proprietà.....	13
D.2 – L2) Provenienza.....	13
D.4 – L2) Confini catastali .....	14
D.5 – L2) Situazione edilizia .....	14
D.6 – L2) Situazione urbanistica.....	15
E – L2) ATTI PREGIUDIZIEVOLI .....	15
E.1 – L2) Iscrizioni.....	15
E.2 – L2) Trascrizioni .....	15
F – L2) DESCRIZIONI DEI BENI .....	15
F.1 – L1) Configurazione del bene e stato manutentivo generale ...	15
M – L2) PROPOSTA DI VENDITA.....	18
N – L2) REGIME FISCALE .....	19
O – L2) GESTIONE .....	19
P– L2) RIEPILOGO.....	19

A) PREMESSO

- che ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
  - che il sottoscritto si è recato, accompagnato dal Curatore Fallimentare e dal collaboratore, presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza e delle loro caratteristiche in data **31/10/2008** e **21/11/2008**;
  - che raccolti alcuni documenti presso gli uffici competenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;
  - che ha proceduto alla valutazione dei beni,
- lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico-estimativo.

B) SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

- Sentenza dichiarativa di fallimento del 26/06/2008 trascritta in data **09/10/2008** al n° **17246** di formalità a favore della **Massa dei Creditori del Fallimento \*\*\*\*\*** e contro la **Società \*\*\*\*\*** gravante sulle seguenti unità immobiliari:
  - Comune di Cermignano: C.F. foglio 12 particella 867 sub. 7;
  - Comune di Teramo: C.F. foglio 45 particella 180 sub 70.

C) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima sono composti da un locale fondaco/garage di palazzina sita in comune di Teramo alla Via E. Fermi n° 9 e da una porzione di fabbricato (locali al piano sottotetto attualmente inutilizzati) di vecchia costruzione sito in Comune di Cermignano (TE) alla Via Roma n° 25.

C.1) SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI

4

DOTT. ARCH. FILIPPO SANTUCCI

◆◆◆

VIA NOÈ LUCIDI, 7 - 64100 TERAMO (TE)  
TEL/FAX: 0861.248051 - CELL: 339.2365480  
E-MAIL: [filippo.santucci@tin.it](mailto:filippo.santucci@tin.it)

Stante la natura, la consistenza e la collocazione degli immobili oggetto di sentenza dichiarativa di fallimento si propone la loro vendita in **n° 2 distinti cespiti** come di seguito riportato:

<b>Lotto n°1:</b>	<b>piena proprietà</b> su locale fondaco/garage al piano secondo sottostrada di palazzina sita in comune di Teramo, località San Nicolò a Tordino alla Via E. Fermi n° 9.
<b>Lotto n°2:</b>	<b>piena proprietà</b> su appartamento al piano secondo rispetto al piano strada di fabbricato di vecchia costruzione sito in Comune di Cermignano (TE) alla Via Roma n° 25.

#### D – L1) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ

##### **Lotto n°1**

**Piena proprietà** su locale fondaco/garage al piano secondo sottostrada di palazzina sita in comune di Teramo, località San Nicolò a Tordino alla Via E. Fermi n° 9.

#### D.1 – L1) Proprietà

A seguito di verifiche effettuate presso la Conservatoria RR.II. di TERAMO è stato verificato per i beni oggetto di sentenza dichiarativa di fallimento sono di **piena ed esclusiva proprietà** di:

- \*\*\*\*\* con sede in Teramo alla Via Cona n° 101, partita I.V.A. e codice fiscale 01426730675.

#### D.2 - L1) Provenienza

Il possesso dei beni oggetto di procedura è pervenuto alla Società \*\*\*\*\* (come sopra generalizzata) in virtù di:

- atto di vendita a rog. Not. F. Campitelli del 31/07/2002 (rep. 1713 – rep. 521) trascritto in data **28/08/2002** al n° **9312** di formalità.

Con il predetto atto di compravendita la Società \*\*\*\*\* acquistava, tra l'altro, un locale fondaco/garage al piano secondo sottostrada di palazzina sita in Comune di Teramo alla Via E.Fermi n° 9.

#### **Note del C.T.U.**

5

DOTT. ARCH. FILIPPO SANTUCCI

◆◆◆

VIA NOÈ LUCIDI, 7 – 64100 TERAMO (TE)  
TEL/FAX: 0861.248051 – CELL: 339.2365480  
E-MAIL: filippo.santucci@tin.it

Con l'atto di compravendita sopra citato, la Società fallita ha acquistato, oltre al bene oggetto di stima, anche un appartamento di civile abitazione al piano quarto (interno 18), il tutto catastalmente distinto al C.F. del Comune di Teramo al foglio 45 particella 180 sub 26.

A seguito di divisione catastale n° 18362.1/2002 dell'11/10/2002, il bene oggetto di stima è distinto al C.F. del Comune di Teramo al foglio 45 particella 180 sub 70.

#### D.3 – L1) Dati Catastali

Al C.F. del Comune di TERAMO, alla data del 20/11/2008, i beni oggetto di sentenza dichiarativa di fallimento intestano a:

- \*\*\*\*\* con sede in Teramo alla \*\*\*\*\* , partita I.V.A. e codice fiscale \*\*\*\*\* , proprietà 1/1,

con i seguenti dati:

- foglio **45**, particella **180**, sub **70**, Zona cens. **2**, Categoria **C/2**, classe **1**, consistenza **25** mq, superficie catastale **27**, rendita € **45,19**.

#### D.4 – L1) Confini catastali

Il bene oggetto di stima confina con le seguente proprietà:

- spazio condominiale di manovra, terrapieno, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* su più lati (subb. 9 e 16), salvo altri e/o variati.

#### D.5 – L1) Situazione edilizia

Da verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali di Teramo e dalla lettura dell'atto di provenienza risulterebbe che i beni oggetto di stima sono stati realizzati in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- **Concessione Edilizia n° 1763 del 07/05/1982** su richiesta della Ditta \*\*\*\*\* per costruzione di un edificio ad uso civile abitazione;
- **Concessione Edilizia in variante n° 2536 del 19/04/1984** su richiesta della Ditta \*\*\*\*\*;
- **Concessione Edilizia n° 7530 del 28/04/2000** su richiesta della Ditta \*\*\*\*\* per variazione di destinazione

d'uso di un magazzino commerciale a locale artigianale e magazzino.

In data **30/06/1984** il Sindaco di Teramo ha rilasciato l'Autorizzazione di Agibilità n° **31281**.

In occasione del sopralluogo è stata verificata la conformità tra quanto realizzato e quanto assentito.

#### D.6 – L1) Situazione urbanistica

La palazzina di cui i beni oggetto di stima sono parti costituenti insiste su area ricadente, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Teramo in:

- Zona Omogenea "**B – Edificate Urbane**";
- Sottozona "**11 – Edificate sature**".

#### E – L1) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Da ispezioni effettuate presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in diverse date, alla data del **24/11/2008**, risulta quanto segue:

##### E.1 – L1) Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**, iscritta in data 16/07/2002 al n° 1700 di formalità a favore della **BANCA \*\*\*\*\*** e contro la Società \*\*\*\*\*

Spese vive per la cancellazione dell'iscrizione: **€ 262,00**.

##### E.2 – L1) Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data **01/03/2003** al n° **3195** di formalità a favore della \*\*\*\*\* e contro la Società \*\*\*\*\*

Spese vive per la cancellazione dell'iscrizione: **€ 262,00**.

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** trascritta in data **09/10/2008** al n° 10558 di formalità a favore della **MASSA DEI CREDITORI** contro la Società \*\*\*\*\*

7

DOTT. ARCH. FILIPPO SANTUCCI

◆◆◆

VIA NOÈ LUCIDI, 7 – 64100 TERAMO (TE)  
TEL/FAX: 0861.248051 – CELL: 339.2365480  
E-MAIL: [filippo.santucci@tin.it](mailto:filippo.santucci@tin.it)

Spese vive per la cancellazione dell'iscrizione: **€ 262,00.**

## F – L1) DESCRIZIONI DEI BENI

### F.1 – L1) Configurazione del bene e stato manutentivo generale

Il bene oggetto di stima è composto da un garage al piano interrato di palazzina sita in Comune di Teramo alla località San Nicolò a Tordino alla Via E. Fermi n° 9.

La frazione di San Nicolò a Tordino è collocata a circa 5 Km dal centro di Teramo (lungo la S.S. 80) e a circa 20 km dal casello autostradale di Mosciano Sant'Angelo della "A 14 Adriatica". Via E. Fermi, strada a doppio senso di marcia, è posta perpendicolarmente alla S.S. 80 e alla Via G. Galilei.

La palazzina di cui il bene oggetto di stima è parte costituente, edificata a cavallo degli anni '80 del secolo scorso, è stata realizzata con una struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, copertura in c.a. a falde e solai in latero-cemento, tamponature esterne laterizi forati e tramezzi in forati di laterizio.

La costruzione si compone di un piano interrato destinato a locali tecnologici e garage, un piano seminterrato adibito a locali artigianali e magazzini, un piano terra ad uso commerciale e da piani primo, secondo, terzo, quarto e quinto ad uso appartamenti di civile abitazione e mansarde.

Il bene oggetto di stima è sito al piano interrato della palazzina ed è accessibile da Via E. Fermi percorrendo un passo carrabile scoperto (pavimentato in battuto di cemento) che consente l'accesso all'area condominiale di manovra (pavimentata in piastrelle di materiale antigelivo).

Il garage oggetto di stima, della superficie lorda di circa **27** mq, di forma irregolare, dell'altezza utile di circa 2,60 ml, privo di finestre, è pavimentato in monocottura marrone (mattonelle 33 x 33), battiscopa in monocottura ed intonaco civile sulle murature.

La serranda metallica di accesso al locale, della larghezza di circa 2,66 ml, è del tipo scorrevole verticale con maniglia alla base.

E' assente l'impianto idrico; l'impianto elettrico è attualmente connesso a quello di una unità immobiliare non oggetto di procedura.

Lo stato di manutenzione è discreto: sono presenti macchie di umidità nel solaio di copertura derivanti da infiltrazioni di acqua.

#### G – L1) MISURAZIONE

E' stato effettuato il rilievo planimetrico del bene dei beni oggetto di stima. Le quote sono state ottenute prevalentemente per misurazione diretta e in minima parte ricavate per differenza di quote rilevate. Si omette di riportare la restituzione grafica dell'immobile rimandando, per una completa visione dello stesso, alle documentazioni catastale e comunale.

Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali computati per 1/2.

Il calcolo della superficie commerciale è il seguente:

- garage al piano interrato: **mq 27 circa.**

#### H – L1) METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quelli a quello in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, ecc..

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, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall' OMI – Agenzia del Territorio.

#### I) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

I.1 – L1) Estrinseche

AMBIENTE ECONOMICO SOCIALE: buono. L'immobile è sito alla frazione San Nicolò a Tordino del Comune di Teramo

COLLEGAMENTI STRADALI: ottimi. Via E. Fermi è localizzata tra la S.S. 80 e Via G. Galilei.

CONDIZIONI CLIMATICHE: tipiche della zona collinare della provincia di Teramo.

SERVIZI SOCIALI E COMMERCIALI: tutti reperibili nel centro abitato di San Nicolò a Tordino.

I.2 – L1) Intrinseche

ACCESSIBILITÀ: sufficiente. Si accede al piano interrato da Via E. Fermi mediante passo carrabile pavimentato con battuto di cemento. L'area condominiale di manovra è pavimentata in materiale antigelivo. L'accesso al locale è penalizzato dalla presenza di un elemento strutturale della palazzina (pilastro) di fronte alla porta del locale garage.

FUNZIONALITÀ GENERALE: discreta.

FUNZIONALITÀ DEGLI IMPIANTI: assente l'impianto idrico. L'impianto elettrico, non a norma, è attualmente connesso a quello di terza persona estranea alla procedura esecutiva.

OPERE DI FINITURA: sufficienti.

STATO DI MANUTENZIONE: sufficiente. Sono presenti macchie di umidità nel solaio.

ESPOSIZIONE: locale al piano interrato.

SALUBRITÀ: locale umido.

DISPONIBILITÀ: il bene oggetto di stima è attualmente locato. Il contratto di locazione prevede una clausola secondo la quale lo stesso dovrà essere lisciato dall'affittuario entro giorni 15 dall'aggiudicazione.

L – L1) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

In base a quanto sopra riportato e alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduti alla determinazione del

valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come già detto, le opportune detrazioni ed aggiunte al fine di riportare il bene all'ordinarietà. Il valore degli immobili oggetto di stima è stato valutato circa **€ 450,00/mq** (euro **quattrocentocinquanta/00 al metro quadro**). Ne consegue che la piena proprietà dei beni in procedura, stimati a corpo e non a misura, si aggirerebbe intorno ad € 12.150,00 come di seguito indicato:

$$\text{mq } 27 \times \text{€ } 450,00 = \text{€ } \mathbf{12.150,00}$$

#### M – L1) PROPOSTA DI VENDITA

Per il bene oggetto di procedura è proposta la vendita nel **lotto n° 1**. La vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive gravanti sugli stessi e nel rispetto del regolamento di condominio depositato.

<b>Lotto n°1:</b>	<b>piena proprietà</b> su locale fondaco/garage al piano secondo sottostrada di palazzina sita in comune di Teramo, località San Nicolò a Tordino alla Via E. Fermi n° 9.
-------------------	---

#### N – L1) REGIME FISCALE

Stante quanto comunicato dal Curatore Fallimentare, il bene oggetto di stima è soggetto a Tassa di Registro.

#### O – L1) GESTIONE

Il bene oggetto di stima è attualmente locato a persona estranea alla procedura. Il contratto prevede una clausola secondo la quale l'immobile dovrà essere rilasciato dall'affittuario entro giorni 15 dalla data di aggiudicazione.

#### P– L1) RIEPILOGO

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo ALLEGATO "A":

- 1) Esiste corrispondenza tra i dati della sentenza dichiarativa e le attuali partite catastali;
- 2) Per la realizzazione del bene oggetto di stima sono state rilasciati titoli edilizi;
- 3) Per la palazzina di cui il bene oggetto di stima è parte costituente è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità.
- 4) il valore commerciale della piena proprietà del bene oggetto di stima è determinato in **€ 12.150,00**;
- 5) il valore del Lotto n°1, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi (art. 2923 c.c.), alla limitata garanzia di evizione (art. 2921 c.c.), delle modalità di pagamento degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 8.500,00** in cifra tonda (**euro ottomilacinquecento/00**), considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato;
- 6) Stante quanto comunicato dal Curatore Fallimentare, il bene oggetto di stima è soggetto a Tassa di Registro.

### **Segue lotto n° 2**

12

DOTT. ARCH. FILIPPO SANTUCCI

◆◆◆

VIA NOÈ LUCIDI, 7 - 64100 TERAMO (TE)  
TEL/FAX: 0861.248051 - CELL: 339.2365480  
E-MAIL: [filippo.santucci@tin.it](mailto:filippo.santucci@tin.it)

## D – L2) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ

### **Lotto n°2**

**Piena proprietà** su appartamento al piano secondo rispetto al piano strada di fabbricato di vecchia costruzione sito in Comune di Cermignano (TE) alla Via Roma n° 25.

#### D.1 – L2) Proprietà

A seguito di verifiche effettuate presso la Conservatoria RR.II. di TERAMO è stato verificato per i beni oggetto di sentenza dichiarativa di fallimento sono di **piena ed esclusiva proprietà** di:

- \*\*\*\*\*con sede in Teramo alla \*\*\*\*\* , partita I.V.A. e codice fiscale \*\*\*\*\*.

#### **Note del C.T.U.**

*Al fine della identificazione dei beni oggetto di stima, mancando la planimetria catastale del bene oggetto di stima, si farà riferimento alla parte descrittiva dell'atto di provenienza a rog. del Not. F. Campitelli del 06/02/2004 (rep. 6138 – rep. 1274) trascritto in data 20/02/04 al n° 2488 di formalità.*

#### D.2 – L2) Provenienza

Il possesso dei beni oggetto di procedura è pervenuto alla Società \*\*\*\*\* (come sopra generalizzata) in virtù di:

- atto di vendita a rog. Not. F. Campitelli del 06/02/2004 (rep. 6138 – rep. 1274) trascritto in data **20/02/04** al n° **2488** di formalità.

Con il predetto atto di compravendita la Società \*\*\*\*\*acquistava, al prezzo di € 22.000,00, un appartamento al piano secondo rispetto al piano strada di 3,5 vani dal \*\*\*\*\*

#### D.3 – L2) Dati Catastali

Al C.F. del Comune di CERMIGNANO, alla data del 20/11/2008, i beni oggetto di sentenza dichiarativa di fallimento intestano a:

- \*\*\*\*\*con sede in Teramo alla \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, partita I.V.A. e codice fiscale \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, **proprietà 1/1**;
- Sig.ra \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, nata a Cermignano il \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, usufrutto per 1/2.

con i seguenti dati:

- foglio **12**, particella **867**, sub **7**, Categoria **A/2**, classe **1**,  
consistenza **3,5** vani, rendita € **180,76**.

**Note del C.T.U.**

*L'immobile oggetto di stima intesta, catastalmente, per diritti pari ad 1/2 dell'usufrutto, alla \*\*\*\*\*. Per quanto riportato nell'atto di provenienza, l'usufruttuaria è deceduta a Grottammare (AP) il 15/03/1988. Si dovrà provvedere pertanto, prima della stipula del decreto di trasferimento, all'aggiornamento della situazione catastale. Per quanto accertato presso l'Agenzia del Territorio di Teramo l'immobile oggetto di stima è sprovvisto di planimetria catastale. Si dovrà provvedere, pertanto, prima della stipula del decreto di trasferimento, a nuova denuncia all'urbano dell'immobile.*

*Altra porzione del fabbricato di cui i beni oggetto di stima sono parti costituenti è soggetta alla esecuzione immobiliare n° 41/08.*

*Come riportato nell'elaborato peritale a firma dell'Ing \*\*\*\*\* del 23/12/2009 (vedasi paragrafo "C Ubicazione e natura dei beni"), l'ingresso principale, la scala ed il cortile del fabbricato sono in uso comune tra la proprietà oggetto di stima della predetta esecuzione immobiliare (41/08) e i beni oggetto di stima del presente fallimento.*

D.4 – L2) Confini catastali

Il bene oggetto di stima confina con le seguente proprietà:

- vano scala, \*\*\*\*\*a più lati, stradina comunale,  
salvo altri e variati.

D.5 – L2) Situazione edilizia

Da verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali di Cermignano e dalla lettura dell'atto di provenienza risulterebbe che i beni oggetto di stima sono stati realizzati in data antecedente quella del **01/09/1967**.

Per l'intero fabbricato sono stati richiesti dalla Ditta \*\*\*\*\*titoli abilitativi per cambio di destinazione d'uso (276/1988), restauro facciata (396/1989) e autorizzazione per ingresso ad un vano (777/96) che però, non sono mai stati rilasciati.

#### D.6 – L2) Situazione urbanistica

Il fabbricato di cui i beni oggetto di stima sono parti costituenti insiste su area ricadente, secondo il vigente P.R.E. – Variante Generale – Piano di Recupero Centri storici del Comune di Cermignano in:

- Zona di ristrutturazione tipo "A".

#### E – L2) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Da ispezioni effettuate presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in diverse date, alla data del **24/11/2008**, risulta quanto segue:

##### E.1 – L2) Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, iscritta in data **22/07/04** al n° **2313** di formalità per complessivi **€ 130.000,00** a favore della **BANCA \*\*\*\*\***, e contro la Società \*\*\*\*\*

Spese vive per la cancellazione dell'iscrizione: **€ 262,00**.

##### E.2 – L2) Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** trascritta in data **09/10/2008** al n° 10558 di formalità a favore della **MASSA DEI CREDITORI** contro la Società \*\*\*\*\*

Spese vive per la cancellazione dell'iscrizione: **€ 262,00**.

#### F – L2) DESCRIZIONI DEI BENI

##### F.1 – L1) Configurazione del bene e stato manutentivo generale

Il bene oggetto di stima è composto da una porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione nel più completo stato di abbandono. Il fabbricato, sito nel centro storico di Cermignano (Via Roma n° 25), di vecchia costruzione, è stato realizzato con struttura portante in muratura, copertura in legno e sovrastante manto di coppi.

Il centro storico di Cermignano dista circa 12 km dal casello autostradale dell'Autostrada dei Parchi ed è raggiungibile da Val Vomano mediante la S.S. 81 Piceno-Aprutina.

Il bene oggetto di stima, sito al piano secondo rispetto al piano strada, si raggiunge percorrendo dapprima una scalinata a doppia rampa che congiunge un ampio androne al piano strada con il piano primo e, successivamente, un'altra scalinata della larghezza di circa 0,95 ml che conduce al bene oggetto di stima.

L'appartamento, della consistenza utile di circa **48 mq** (lorda circa 72), è composto da un ingresso/disimpegno e n° 3 stanze (di cui una con camino) di forma rettangolare con altezza utile max di circa 3,24 ml (copertura a volta a cielo di carrozza nelle stanze) ed è esposto unicamente a Sud.

L'illuminazione e la ventilazione delle stanze è sufficiente ed è garantita dalla presenza di portefinestre nelle stanze e di n° 3 finestre con sopra luce ad arco nell'ingresso.

Gli impianti idrico e di riscaldamento sono assenti mentre quello elettrico, non a norma, è sottotraccia.

Le finiture rispecchiano la vetustà della costruzione: pavimentazioni in mattonelle di graniglia lucida, battiscopa in legno, rivestimento delle murature in malta bastarda, infissi esterni (privi di vetrocamera), persiane ed infissi interni in legno.

I piccoli balconi delle stanze presentano parapetti in ferro lavorato.

Lo stato di manutenzione è nullo: l'immobile è inutilizzato da anni. Sono necessari, al fine dell'utilizzo, pesanti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica).

#### G – L2) MISURAZIONE

E' stato effettuato il rilievo planimetrico del bene dei beni oggetto di stima. Le quote sono state ottenute prevalentemente per misurazione diretta e in minima parte ricavate per differenza di quote rilevate. Si faccia riferimento per una completa visione degli immobili allo specifico allegato grafico.

Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri interni e dei perimetrali computati per 1/2.

Per la determinazione della superficie commerciale dei balconi è stato considerato un congruo coefficiente di riduzione pari a 1/3.

Il calcolo della superficie commerciale è il seguente:

- appartamento al piano secondo: **circa 72 mq.**
- balconi: mq 0,60 x 1/3 = **mq 0,20 circa.**

#### H – L2) METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quelli a quello in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, ecc..

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, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall' OMI – Agenzia del Territorio.

#### I) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

##### I.1 – L2) Estrinseche

**AMBIENTE ECONOMICO SOCIALE:** discreto. L'immobile è localizzato nel centro storico del comune di Cermignano.

**COLLEGAMENTI STRADALI:** discreti. Il comune di Cermignano è raggiungibile dal Val Vomano (casello autostradale dell'Autostrada dei parchi) mediante la S.S. 81 Picena-Aprutina

**CONDIZIONI CLIMATICHE:** tipiche della zona collinare della provincia di Teramo.

**SERVIZI SOCIALI E COMMERCIALI:** quasi tutti reperibili nel centro abitato di Cermignano.

I.2 – L2) Intrinseche

ACCESSIBILITÀ: si accede al secondo da Via Roma n° 5 attraversando porzioni di fabbricato in uso comune con altre unità immobiliari.

FUNZIONALITÀ GENERALE: appena sufficiente. Mediocre suddivisione planimetrica degli ambienti.

FUNZIONALITÀ DEGLI IMPIANTI: l'immobile è nel più completo stato di abbandono. Gli impianti sono tutti adeguare alle vigenti normative.

OPERE DI FINITURA: mediocri.

STATO DI MANUTENZIONE: nullo.

ESPOSIZIONE: su unico lato.

SALUBRITÀ: locali umidi.

DISPONIBILITÀ: il bene oggetto di stima è attualmente inutilizzato.

L – L2) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

In base a quanto sopra riportato e alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduti alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come già detto, le opportune detrazioni ed aggiunte al fine di riportare il bene all'ordinarietà. Il valore degli immobili oggetto di stima è stato valutato circa **€ 260,00/mq** (euro **duecentosessanta/00** al metro quadro). Ne consegue che la piena proprietà dei beni in procedura, stimati a corpo e non a misura, si aggirerebbe intorno ad **€ 18.772,00** come di seguito indicato:

$$\text{mq } 72,20 \times \text{€ } 260,00/\text{mq} = \text{€ } 18.772,00$$

M – L2) PROPOSTA DI VENDITA

Per il bene oggetto di procedura è proposta la vendita nel lotto n° 2.

La vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive gravanti sugli stessi e nel rispetto del regolamento di condominio depositato.

<b>Lotto n° 2:</b>	<b>piena proprietà</b> su appartamento al piano secondo rispetto al piano strada di fabbricato di vecchia costruzione sito in Comune di Cermignano (TE) alla Via Roma n° 25.
--------------------	--

#### N – L2) REGIME FISCALE

Stante quanto comunicato dal Curatore Fallimentare, il bene oggetto di stima è soggetto a Tassa di Registro.

#### O – L2) GESTIONE

Il bene oggetto di stima è attualmente inutilizzato.

#### P– L2) RIEPILOGO

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo ALLEGATO "A":

- Esiste corrispondenza tra i dati della sentenza dichiarativa e le attuali partite catastali;
- Il bene oggetto di stima risulterebbe essere stato edificato prima del 01/09/1967;
- Il valore commerciale della piena proprietà del bene oggetto di stima è determinato in **€ 18.772,00**;
- Il valore del Lotto n°2, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi (art. 2923 c.c.), alla limitata garanzia di evizione (art. 2921 c.c.), delle modalità di pagamento degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 13.000,00** in cifra tonda (**euro tredicimila/00**), considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato;
- Stante quanto comunicato dal Curatore Fallimentare, il bene oggetto di stima è soggetto a Tassa di Registro.

Lo scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

19

DOTT. ARCH. FILIPPO SANTUCCI

◆◆◆

VIA NOÈ LUCIDI, 7 - 64100 TERAMO (TE)  
TEL/FAX: 0861.248051 - CELL: 339.2365480  
E-MAIL: [filippo.santucci@tin.it](mailto:filippo.santucci@tin.it)

Teramo, li: 02/02/2009

Il C.T.U.  
Arch. Filippo Santucci

20

DOTT. ARCH. FILIPPO SANTUCCI

◆◆◆

VIA NOÈ LUCIDI, 7 - 64100 TERAMO (TE)  
TEL/FAX: 0861.248051 - CELL: 339.2365480  
E-MAIL: [filippo.santucci@tin.it](mailto:filippo.santucci@tin.it)