

*STUDIO TECNICO
GEOM. TALVACCHIA SIRIO
Via Cesare Battisti 26
Sant'Egidio alla Vibrata
p. iva 00951840677
C.F. TLV SRI 61E14 I318J
e mail sirio.talvacchia@virgilio.it
pec sirio.talvacchia@geopec.it*

TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

REP. FALLIMENTO N° 48/2017

FALLIMENTO XXXXXXXXXXXX

GIUDICE DELEGATO DOTT. GIOVANNI CIRILLO

CURATORE. AVV. ANTONELLA CASIMIRRI

TECNICO ESTIMATORE GEOM. TALVACCHIA SIRIO

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

REP. FALLIMENTO N° 48/2017

FALLIMENTO XXXXXXXXXXXXX

* * *

GIUDICE DELEGATO : DR. GIOVANNI CIRILLO

CURATORE AVV. ANTONELLA CASIMIRRI

Tecnico estimatore: GEOM. TALVACCHIA SIRIO

* * *

Lotto unico

Oggetto: Descrizione e stima di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito nel comune di Giulianova , via Messina e precisamente :
locale ad uso negozio, ubicato al piano terra , distinto con il numero interno tredici (int. 13) , della consistenza di mq. ottantotto (mq. 88) catastali , confinante con via Messina proprietà condominiale a più parti e sub 12, salvo se altri o variati, censito nel catasto fabbricati al foglio 10 particella 1089 sub 13 zona censuaria 1 categoria C/1 classe 5 consistenza mq. 88 Superficie catastale mq. 94 rendita € 2.231,51.

* * *

Lo scrivente, Talvacchia Geom. Sirio , con studio in Sant'Egidio alla Vibrata, via Cesare Battisti N° 26, iscritto all'Ordine dei Geom. della Provincia di Teramo al n. 975 e all'albo dei Consulenti tecnici di ufficio del Tribunale di Teramo al N° 222, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa, su incarico dell'Ill.mo Signor Giudice Dott. Giovanni Cirillo che, con provvedimento in data 11.09.2017, lo ha nominato Stimatore tecnico. Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il

presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva-estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

RELAZIONE PARTE PRIMA

Indice:

- A) Premesso.....
- B) Dati dell'immobile.....
- C) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima.....
- D) Generalità dei beni e loro disponibilità:
 - D₁) pertinenza.....
 - D₂) provenienza.....
 - D₃) dati catastali.....
 - D₄) Confini
 - D₅) Situazione edilizia.....
 - D₆) Certificazione energetica.....
- E) Atti pregiudizievoli
- F) Descrizione dei beni:
 - F₁) configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi.....
- G) Misurazione.....
- H) Metodo di stima adottato.....
- I) Analisi delle caratteristiche:
 - I₁) estrinseche.....
 - I₂) intrinseche.....
- L) Valore attribuibile ai beni.....
- M) Proposta di vendita.....

N) Regime fiscale.....

O) Riepilogo finale.....

A) PREMESSO:

che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare il bene, 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 si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;

Che in data 12.10.2017 ha effettuato il sopralluogo.

Che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico-descrittiva;

Che ha proceduto alla valutazione dei beni;

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico-estimativo.

* * *

B) DATI DELL'IMMOBILE:

I dati dell'immobile indicano sul titolo l'intera piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Giulianova via Messina in appresso riportato.

-Intera Piena Proprietà dell'immobile, descritto al Catasto Urbano del Comune di Giulianova (TE) foglio n. 10, particella n.1089 sub 13 via Messina piano T z.c. 1 cat. C/1 classe 5 consistenza mq. 88 Sup. Catastale mq. 94 rendita € 2.231,51 .

C) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:

Il bene oggetto di stima è individuato come: locale ad uso negozio, ubicato al piano terra , distinto con il numero interno tredici (int. 13) , della consistenza di mq. ottantotto (mq. 88) catastali , confinante con via Messina proprietà condominiale a più parti e sub 12, salvo se altri o variati, censito nel catasto fabbricati al foglio 10 particella 1089 sub 13 zona censuaria 1 categoria C/1 classe 5 consistenza mq. 88 Superficie catastale mq. 94 rendita €7 2.231,51. Si è disposto un lotto unico.

-Intera Piena Proprietà dell'immobile, descritto al Catasto Urbano del Comune di Giulianova (TE) foglio n. 10, particella n.1089 sub 13 via Messina piano T z.c. 1 cat. C/1 classe 5 consistenza mq. 88 Sup. Catastale mq. 94 rendita € 2.231,51 , confinante con via Messina proprietà condominiale a più parti e sub 12, salvo se altri o variati.

Il negozio oggetto della presente stima è ubicato in Provincia di Teramo , nel Comune di Giulianova in via Messina che e' un luogo a pochi metri dal Lungomare Spalato a Giulianova Lido.

Infatti Giulianova e' un Comune situato sul mare e confina con i comuni di Tortoreto a Nord Ad Est con il Mare Adriatico , a Sud con il Comune di Roseto e a Ovest con il Comune di Mosciano Sant'Angelo, e' caratterizzato come infrastrutture dalla statale 16 dove a circa cinque chilometri ci sono le uscite autostradali sulla A 14 di Val Vibrata , e Mosciano Sant'Angelo.

Il Fabbricato dove insiste l'unita' immobiliare oggetto della procedura esecutiva e' realizzato con struttura portante in Cemento Armato , di forma rettangolare dove a piano terra insistono negozi e beni comuni non censibili, a piano S1 garages e accessori, a piano primo secondo e terzo abitazioni con accessori.

Il negozio in oggetto e' esposto a nord est del complesso , e' situato al piano terra si accede da via Messina attraverso il bene comune non censibile individuato con il sub 15. L'ingresso è sito sul lato nord ed è realizzato con vetrata e infisso in alluminio. Si accede al negozio e di fronte sul lato ovest c'è la zona di posizionamento della caldaia, il negozio comprende anche due bagni, il pavimento e i battiscopa sono realizzati in monocottura, infissi esterni in alluminio , porte interne in legno tamburato, bagni in ceramica , termosifoni in ghisa, senza la caldaia. E' realizzato un controsoffitto in parte, gli impianti elettrici e idraulici sono buoni , e ha una buona disposizione. Il negozio e' situato a circa cinquanta metri dalla spiaggia e dal Lungomare di Giulianova.

D)GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA':

D1) Pertinenza:

Intera piena proprieta' della società XXXXXXXXXXXX con sede in Giulianova
P.IVA XXXXXXXXXXXXXXXX

Il nominativo sopra descritto corrisponde a quello contenuto negli atti del fallimento e nei dati catastali (successivo punto D3).

D2) Provenienza:

L'immobile in oggetto è pervenuto alla società proprietaria con atto di Costitutivo e conferimento a rogito del Notaio Campitelli Franco in data 07.04.2010, rep. 34893/10150, reg. a Giulianova il 13.04.2010 al N° 2990 trascritto a Teramo il 13.04.2010 ai n. reg. gen. N° 5920 Part. 3395 di formalità.

D3) Dati catastali:

L'immobile risulta censito ed è riportato nel Catasto dei **Fabbricati** del Comune di Giulianova con i seguenti identificativi:

Fg.	P.IIa	Sub	z.c.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
10	1089	13	1	C/1	5	Mq. 88	2.231,51

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto per piccolissime difformità dovute a spostamento di piccoli divisori nei bagni.

L'immobile è intestato a:

Società XXXXXXXXXXXX con sede in Giulianova P.IVA XXXXXXXXXXXX

D4) Confini:

La proprietà confina nel suo giro con, confinante con via Messina a nord proprietà condominiale a est e ovest e sub 12 a sud, salvo se altri o variati

D5) Situazione edilizia:

Come risulta dalle visure effettuate presso l'Archivio del Comune di Giulianova per la porzione immobiliare risulta che l'unità immobiliare è stata costruita in base a:

-concessione edilizia N° 34491/99 del 22.03.2000

-variante N° 32490/00 del 24.07.2001

-variante N° 11966/01 del 20.06.2002

-variante N° 5584/03 del 28.05.2003

Tutte rilasciate dalla competente autorità del Comune di Giulianova,

-DIA del 14.08.2003 prot. 23317 N° reg. 258/0,

-Certificato di agibilità del 26.08.2003 con certificato N° 60.

La planimetria approvata non è conforme allo stato di fatto per piccolissime difformità dovute a spostamento di piccoli divisori nei bagni.

D5) Certificazione energetica

Da un'attenta analisi della documentazione acquisita l'unità immobiliare non è dotata di certificazione energetica e attestato di prestazione energetica ai

sensi di quanto disposto dall'art 2 comma 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici allegate al Decreto Ministeriale del 26/06/2009 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale N° 158 del 10/07/2009 e successive modifiche e integrazioni , precisando comunque che successivamente all'eventuale aggiudicazione e prima di procedere all'emissione del decreto di trasferimento si dovrà dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica.

E) ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

E1) :

Descrizione immobile:

-Intera Piena Proprietà dell'immobile a destinazione negozio, descritto al Catasto Urbano del Comune di Giulianova (TE) foglio n. 10, particella n.1089 sub 13 via Messina piano T z.c. 1 cat. C/1 classe 5 consistenza mq. 88 Sup. Catastale mq. 94 rendita € 2.231,51 , confinante con via Messina proprietà condominiale a più parti e sub 12, salvo se altri o variati.

Proprietari:

Intera piena proprietà della società XXXXXXXXXXXX con sede in Giulianova
P.IVA XXXXXXXXXXXX

Storia ventennale:

A:

Al ventennio la proprietà era:

XXXXXXXXXXXX nato a Giulianova il XXXXX in virtù dei seguenti titoli:

-Successione a XXXXXXXX dec. Il 31.10.1962 reg. a Giulianova al N° 23 Vol.

117 trascritta a Teramo il 01.04.1963 al N° 2760

-Accettazione tacita di eredità trascritta a Teramo il 29.07.1963 al N° 6303.

-Successione a XXXXXXXX dec. Il 06.07.1966 reg. a Giulianova al N° 1303/3
Vol. 80 trascritta a Teramo il 01.06.1968 al N° 4971.

-Atto cessione di diritti Bracone del 26.10.1974 r. 75420 trascritto il
05.11.1974 al N° 6223.

-Atto Divisione Zaffagnini del 28.11.1977 r. 50674 trascritto il 06.12.1977 al
N° 6923.

Con atto Donazione Albini del 13.04.2000 r. 102182 trascritto il 20.04.2000 al
N° 3326 la proprietà passa a :

XXXXXXXXXX nata a Giulianova il XXXXXXXXXXXX proprietaria per ½.

XXXXXXXXXX nato a Giulianova il XXXXXXXXXXXX proprietario per ½.

Con atto Compravendita Albini del 22.04.2000 r. 102291 trascritto il
11.05.2000 al N° 3810 la proprietà passa a :

Società XXXXXXXXXXXXXXXX sede Giulianova.

Con atto Costitutivo di società a responsabilità limitata e conferimento
Campitelli del 07.04.2010 r. 34893 trascritto il 13.04.2010 al N° 3395 la
proprietà passa a :

XXXXXXXXXXXXX sede Giulianova.

Gravami:

1/Ipoteca volontaria

a favore della TERCAS CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI
TERAMO SPA

contro XXXXXXXXXXXXXXXX

di originarie € 600.000,00 a garanzia di un mutuo di € 300.000,00 durata anni
20 accesa con atto a rogito del notaio Franco Campitelli in data 14.12.2009,
rep. 34134 iscritta a Teramo il 16.12.2009 al n. 5316 di formalità.

2/Trascrizione

Pignoramento Immobiliare del 16.01.2013 al N° 709 di formalità,

atto del Tribunale di Teramo del 20.11.2012 r. 1985

a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3/Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione

Derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

a favore della EQUITALIA CENTRO SPA SEDE FIRENZE

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX SEDE GIULIANOVA.

di originarie € 96.507,72 con atto EQUITALIA CENTRO SPA in data 04.05.2016, rep. 590 iscritta a Teramo il 05.05.2016 al n. 899 di formalità.

4/Trascrizione

Sentenza dichiarativa di fallimento

A favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO XXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXX SEDE GIULIANOVA.

Atto del Tribunale di Teramo in data 26.07.2017 r. 48 trascritto a Teramo il 13.09.2017 N° 7722.

AGGIORNATO A TUTTO IL 12.10.2017.

F) DESCRIZIONE DEI BENI:

F1) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi:

Il bene oggetto di stima è individuato come: locale ad uso negozio, ubicato al piano terra , distinto con il numero interno tredici (int. 13) , della consistenza di mq. ottantotto (mq. 88) catastali , confinante con via Messina proprietà condominiale a più parti e sub 12, salvo se altri o variati, censito nel catasto fabbricati al foglio 10 particella 1089 sub 13 zona censuaria 1 categoria C/1 classe 5 consistenza mq. 88 Superficie catastale mq. 94 rendita € 2.231,51.

Il negozio oggetto della presente stima è ubicato in Provincia di Teramo , nel Comune di Giulianova in via Messina che e' un luogo a pochi metri dal Lungomare Spalato a Giulianova Lido.

Infatti Giulianova e' un Comune situato sul mare e confina con i comuni di Tortoreto a Nord Ad Est con il Mare Adriatico , a Sud con il Comune di Roseto e a Ovest con il Comune di Mosciano Sant'Angelo, e' caratterizzato come infrastrutture dalla statale 16 dove a circa cinque chilometri ci sono le uscite autostradali sulla A 14 di Val Vibrata , e Mosciano Sant'Angelo.

Il Fabbricato dove insiste l'unita' immobiliare oggetto della procedura esecutiva e' realizzato con struttura portante in Cemento Armato , di forma rettangolare dove a piano terra insistono negozi e beni comuni non censibili, a piano S1 garages e accessori, a piano primo secondo e terzo abitazioni con accessori.

Il negozio in oggetto e' esposto a nord est del complesso , e' situato al piano terra si accede da via Messina attraverso il bene comune non censibile individuato con il sub 15. L'ingresso è sito sul lato nord ed è realizzato con vetrata e infisso in alluminio. Si accede al negozio e di fronte sul lato ovest c'è la zona di posizionamento della caldaia, il negozio comprende anche due bagni, il pavimento e i battiscopa sono realizzati in monocottura, infissi esterni in alluminio , porte interne in legno tamburato, bagni in ceramica , termosifoni in ghisa, senza la caldaia. E' realizzato un controsoffitto in parte, gli impianti elettrici e idraulici sono buoni , e ha una buona disposizione. Il negozio e' situato a circa cinquanta metri dalla spiaggia e dal Lungomare di Giulianova.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

G) MISURAZIONE:

Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali, e a meta' per quelli confinanti con altra proprieta' .

Il calcolo delle superfici è il seguente:

- Superficie commerciale negozio MQ. 94.00 circa

H) METODO DI STIMA ADOTTATO:

Per la determinazione del valore commerciale dei beni 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 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.

I) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

I₁) Estrinseche:

-Ambiente economico sociale: buono

Il negozio oggetto della presente stima è ubicato in Provincia di Teramo, nel Comune di Giulianova a Giulianova Lido, in prossimità di Lungomare Spalato.

-Condizioni climatiche: Buone. Risentono dell'afa caratteristica delle zone di mare d'estate e dalla nebbia d'inverno.

-Servizi sociali e commerciali: a poca distanza sorge il centro di Giulianova Lido dotato di tutti i servizi ed infrastrutture.

I₂) Intrinseche:

- Accessibilità: buona, si entra da via Messina dove sorge il fabbricato.
- Funzionalità: buona. La funzionalità distributiva degli spazi è buona a livello planimetrico.
- Funzionalità degli impianti elettrico, idrotermo-sanitario e del gas: appare buona.
- Impianto di riscaldamento autonomo non c'è caldaia.
- Grado di rifinitura: buona, pavimenti in monocottura, e rivestimenti in monocottura di qualità media, infissi interni ed esterni in buono stato di manutenzione, apparecchi idro-sanitari e rubinetterie di sufficiente livello qualitativo.
- Stato di manutenzione: buono.
- Esposizione: discreta. Gli ambienti sono ben esposti.
- Salubrità: buona. Non sono state rilevate tracce di umidità e gli ambienti si presentano asciutti e bene illuminati.
- Esistono Concessioni edilizie e sono state rilevate piccolissime difformità.
- Disponibilità: libero al momento dell'atto di trasferimento.

L) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI:

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi al fine di addivenire alla stima.

Per il negozio, attualmente il valore al metro quadrato commerciale, all'interno di un fabbricato con quelle caratteristiche, in questa zona del Comune di Giulianova è di circa €2.300,00 al mq.

Per trovare il valore commerciale dell'immobile si avrà:

mq. 94,00 circa (negozio) x €2.300,00 = **€216.200,00**

di conseguenza il valore assunto per l'immobile è di **€ 216.200,00 (Euro duecentosedicimiladuecento/00)**. per l'intera piena proprietà'.

M) PROPOSTA DI VENDITA

N. 1 lotto.

N) REGIME FISCALE

I beni sono soggetti a IVA essendo la ditta proprietaria una società.

O RIEPILOGO FINALE

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

-Intera Piena Proprietà

-Esistono licenze edilizie e sono state rilevate piccolissime difformità.

-Provenienza:

atto di Costitutivo e conferimento a rogito del Notaio Campitelli Franco in data 07.04.2010, rep. 34893/10150, reg. a Giulianova il 13.04.2010 al N° 2990 trascritto a Teramo il 13.04.2010 ai n. reg. gen. N° 5920 Part. 3395 di formalità.

Confini: La proprietà confina con via Messina proprietà condominiale a più parti e sub 12, salvo se altri o variati.

-Il valore commerciale dell' immobile è determinato in complessivi **€ 216.200,00 (Euro Duecentosedicimiladuecento/00)**.

-Il bene è soggetto a IVA essendo la proprietà della società

XXXXXXXXXXXXX sede in Giulianova.

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

Con osservanza.

S. Egidio alla V. li 23.10.2017

Geom. Sirio Talvacchia