
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.
FALLIMENTO N° 450/2018

--- *OMISSIS* --- *IN LIQUIDAZIONE* Partita IVA: ---
omissis ---
Roma (RM)

G.D.: COLUCCIO Dott.ssa Angela

CURATORE: Russo Dott.ssa Elisabetta

***INTEGRAZIONE/MODIFICA
ELABORATO DEL 16/09/2022***

Teramo, li 24/10/2023



SOMMARIO

1) Incarico	3
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO	3
3) PROPOSTA DI LOTTIZZAZIONE	3
4.) DESCRIZIONE.....	3
4.3) LOTTO N° 1	3
4.2) LOTTO N° 2	4
4.3) LOTTO N° 3	4
4.4) LOTTO N° 4	4
4.5) LOTTO N° 5	4
4.6) LOTTO N° 6	4
4.7) LOTTO N° 7	4
4.8) LOTTO N° 8	4
5) Proprietà/Provenienze	4
5.1) LOTTO N° 1	4
5.2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 2-3-4-5-6-7-8.....	5
6) Dati Catastali.....	5
6.1) LOTTO N° 1	5
6.2) LOTTO N° 2	5
6.3) LOTTO N° 3	5
6.4) LOTTO N° 4	5
6.5) LOTTO N° 5	5
6.6) LOTTO N° 6	5
6.7) LOTTO N° 7	5
6.8) LOTTO N° 8	5
7) Confini	5
7.1) LOTTO N° 1	5
7.2) LOTTO N° 2	5
7.3) LOTTO N° 3	5
7.4) LOTTO N° 4	6
7.5) LOTTO N° 5	6
7.6) LOTTO N° 6	6
7.7) LOTTO N° 7	6
7.8) LOTTO N° 8	6
8) STATO DI OCCUPAZIONE	6
8.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8.....	6
9) Formalità pregiudizievoli	6
9.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8.....	6
10) SITUAZIONE EDILIZIA	8
10.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8.....	8
11) Vincoli ed oneri condominiali	8
11.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8.....	8
12) RELAZIONE SULLA VERIFICA DELLO STATO DI CONSISTENZA STRUTTURALE	9
12.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8.....	9
13) Consistenza.....	9
13.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8.....	9
14) Metodo di stima.....	10
14.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8.....	10
15) STIMA DEGLI IMMOBILI	12
15.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8.....	12
16) CONCLUSIONI.....	12

1) INCARICO

Il sottoscritto Arch. Procaccini Sergio, con studio in Via Filippo Turati, 4 - 64100 - Teramo (TE), email info@studioprocaccini.it, PEC sergio.procaccini@pec.it, Tel. 0861/242330 – 329/6061048, ha redatto l'elaborato tecnico estimativo del 16/09/2022 relativo agli immobili acquisiti alla massa del fallimento in oggetto.

Con PEC del 29/09/2023, il Curatore ha chiesto "un aggiornamento di perizia in merito al Lotto 1 dando evidenza che si sta vendendo l'intera proprietà per riunone dell'usufrutto e che l'immobile è libero (ad eccezione del mobilio che dovrà essere smaltito dall'acquirente)".

Tutto ciò premesso si aggiorna l'elaborato peritale limitatamente agli immobili di cui al lotto n°1, come richiesta del Curatore.

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

La sentenza dichiarativa di fallimento, rep. 457/2018 è stata trascritta in data 25/07/2018, al n° 7429 di formalità, contro la società --- **omissis** --- **in liquidazione società a Responsabilità limitata** (nota di trascrizione prima degli immobili).

Sulla base di visura catastale aggiornata al 7/09/2022, la predetta società, in provincia di Teramo, è intestataria degli immobili siti in comune di **Roseto degli Abruzzi** (TE), distinti al C.F. del predetto comune come di seguito riportato:

C.	Ubicazione	F.	Part.	Sub.	Class.	Classe	Cons.	R.
OMISSIS								
F	Lungomare Trento n. 5 Piano T	33	737	43	Zona 1 Cat.C/1	04	111 m ²	€ 3542,79

Si procederà, alla valutazione del valore commerciale degli immobili di cui sopra.

3) PROPOSTA DI LOTTIZZAZIONE

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili acquisiti alla massa del fallimento, si propone la stima/vendita degli stessi in n° 8 distinti cespiti, come di seguito riportato:

LOTTO N° 1: locale commerciale in comune di Roseto degli Abruzzi (TE), Lungomare Trento;

LOTTO N° 2: omissis.....

LOTTO N° 3: omissis.....

LOTTO N° 4: omissis.....

LOTTO N° 5: omissis.....

LOTTO N° 6: omissis.....

LOTTO N° 7: omissis.....

LOTTO N° 8: omissis.....

4.) DESCRIZIONE

4.3) LOTTO N° 1

Locale commerciale (con annesse aree esclusive esterne) al piano terra di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Lungomare Trento.

L'unità immobiliare, inutilizzata da tempo, è composta da locali adibiti a bar, laboratorio, ripostigli e servizi igienici ed aree esterne esclusive.

L'immobile presenta pavimentazione interna in monocottura, battiscopa in materiale lapideo (ove presente), rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio, controsoffittature (per parte dei locali), impianto elettrico, in parte del tipo sottotraccia/sfilabile, impianto idrico con tubazioni incassate nelle murature.

Gli immobili sono attualmente inutilizzati.

Sono presenti, negli degli immobili, attrezzature/mobilio/ecc. da smaltire con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

4.2) LOTTO N° 2

omissis.....

4.3) LOTTO N° 3

omissis.....

4.4) LOTTO N° 4

omissis.....

4.5) LOTTO N° 5

omissis.....

4.6) LOTTO N° 6

omissis.....

4.7) LOTTO N° 7

omissis.....

4.8) LOTTO N° 8

omissis.....

5) PROPRIETÀ/PROVENIENZE

5.1) LOTTO N° 1

L'unità immobiliare è di proprietà della società --- **omissis** --- **in liquidazione**, con sede in Roma, Via A. Salandra, codice fiscale --- omissis ---.

La proprietà degli immobili, oltre a maggiore consistenza, è pervenuta alla società fallita in forza di:

- **atto di compravendita**, a rog. Not. R. Lauro, del 31/07/2014, rep. 8569, trascritto l'**1/08/2014**, al n° **7102** di formalità (vendita dell'usufrutto per anni 7);
- **atto di fusione per incorporazione**, a rog. Not. T. De Rosa, del 10/07/2008, rep. 36267, trascritto il **15/07/2008**, al n° **7269** di formalità;
- **atto di trasformazione di società**, a rog. Not. T. De Rosa, del 19/07/2007, rep. 34146, trascritto il **26/07/2007**, al n° **8949** di formalità;
- **atto di mutamento di denominazione o di ragione sociale**, a rog. Not. T. De Rosa, del 10/01/2007, rep. 32928, trascritto il **18/01/2007**, al n° **878**;
- **atto di compravendita**, a rog. Not. T. De Rosa, del 17/01/2008, rep. 36786, trascritto il **13/11/2008**, al n° **12039** dal Demanio dello Stato.

Alla società --- **omissis** ---, la proprietà del fabbricato da cielo a terra con annessa area ad uso albergo, era pervenuta in

forza dell'atto di vendita, a rog. Not. G. Di Gianvito, del 6/06/1975, rep. 93144, trascritto il 6/06/1975, al n° 2679 di formalità.

5.2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 2-3-4-5-6-7-8

omissis.....

6) DATI CATASTALI

6.1) LOTTO N° 1

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Piano
	33	737	43	1	C1	4	111	126 mq tot.	€3.542,79	T

6.2) LOTTO N° 2

omissis.....

6.3) LOTTO N° 3

omissis.....

6.4) LOTTO N° 4

omissis.....

6.5) LOTTO N° 5

omissis.....

6.6) LOTTO N° 6

omissis.....

6.7) LOTTO N° 7

omissis.....

6.8) LOTTO N° 8

omissis.....

LOTTO N° 1

L'unità immobiliare attualmente intesta catastalmente alla società --- omissis ---, con sede in Roma, codice fiscale --- omissis ---, per i diritti di piena proprietà.

LOTTI NN° 2-3-4-5-6-7-8

omissis.....

LOTTO N° 1

Prima del trasferimento degli immobili si dovrà procedere all'aggiornamento catastale degli immobili.

7) CONFINI

7.1) LOTTO N° 1

L'unità immobiliare confina con Lungomare Trento, proprietà Chicco Antonio, Via Eritrea, salvo altri e/o variati.

7.2) LOTTO N° 2

omissis.....

7.3) LOTTO N° 3

omissis.....

7.4) LOTTO N° 4

omissis.....

7.5) LOTTO N° 5

omissis.....

7.6) LOTTO N° 6

omissis.....

7.7) LOTTO N° 7

omissis.....

7.8) LOTTO N° 8

omissis.....

8) STATO DI OCCUPAZIONE

8.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8

Gli immobili, attualmente, non sono soggetti a contratti di locazione/comodato e sono inutilizzati e liberi.

omissis.....

9) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

9.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8

Da ispezioni ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Teramo, aggiornate al 07/09/2022, risultano le seguenti formalità gravanti sugli immobili:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritta l'**1/08/2008** - Reg. gen. 13381 - Reg. part. **2744**
Importo totale: € 9.600.000,00
A favore della Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.
Contro la società --- omissis ---
L'ipoteca grava sull'unità immobiliare distinta al C.F. foglio 33, particella 737, sub.1.
L'ipoteca è stata annotata dalle formalità, tra le quali:
 - n° 1707 del 6/07/2009 per erogazione a saldo;
 - n° 1708 del 6/07/2009 per riduzione di somma;
 - n° 1709 del 6/07/2009 per restrizioni di beni;
 - n° 1710 del 6/07/2009 per frazionamento in quota (assegnate al sub. 7 la quota di € 150.000,00, al sub. 38 la quota di € 550.000,00, al sub. 10 la quota di € 300.000,00, al sub. 11 la quota di € 540.000,00, al sub. 14 la quota di € 320.000,00, al sub. 17 la quota di € 200.000,00, al sub. 18 la quota di € 220.000,00, al sub. 19, la quota di € 320.000,00, al sub. 27, la quota di € 360.000,00);
 - n° 1862 del 28/09/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritta il **2/08/2011** - Reg. gen. 11717 - Reg. part. **2178**
Importo totale: € 365.000,00
A favore del sig. --- omissis ---.
Contro la società --- omissis ---
L'ipoteca grava sugli immobili distinti al C.F. foglio 33, part. 737, subb. 11-21-28-29-32-33-43.

L'ipoteca è annotata da formalità per restrizione dei beni n° 1188/2019 e n° 1329/2019 che non liberano i beni oggetto di valutazione.

- **Ipoteca legale**

Iscritta il **23/03/2015** - Reg. gen. 3811 - Reg. part. **478**

Importo totale: € 217.634,82

A favore della Equitalia Centro S.p.A.

Contro la società --- omissis --- in liquidazione

L'ipoteca grava sugli immobili distinti al C.F. foglio 33, part. 737, subb. 17-18-10-14-19-27-11.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto il **14/04/2015** - Reg. gen. 4818 - Reg. part. **3591**

A favore della Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.

Contro la società --- omissis --- in liquidazione e la società --- omissis ---.

Il pignoramento grava sugli immobili distinti al C.F. foglio 33, part. 737, subb. 43-10-11-14-17-18-19-27.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritta il **25/07/2018** - Reg. gen. 10634 - Reg. part. **7429**

A favore della Massa dei Creditori

Contro la società --- omissis --- in liquidazione.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

LOTTO N° 1

Nella scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Not. R. Lauro, del 04/10/2012, rep. 6903/4896, trascritta il 15/10/2012, al n° 10557, è riportato che la società "--- omissis ---", premesso che:

- in qualità di locatore, ha concluso in data 5/02/2011 un contratto di locazione, reg. a Giulianova il 21/02/2011, al n° 656, con la società "--- omissis ---" con sede in Roseto degli Abruzzi, Via Patini N.2/A, partita I.V.A. --- omissis --- in qualità di conduttore;
- il suddetto contratto ha ad oggetto la locazione del locale sito in Roseto degli Abruzzi, Lungomare Trento n° 5, piano terra, riportato al Catasto Fabbricati del predetto comune al foglio 33, particella 737 subalterno 43;
- la durata del contratto di locazione è fissata in 6 (sei) anni, con facoltà di recedere anticipatamente ai sensi di legge, con un preavviso di 1(uno) anno;
- il canone di locazione è stato convenuto in € 1.750,00 oltre iva fino al 31/03/2013 e di € 2.000,00 dal 1/04/2013 e fino al 31/03/2017 presso il domicilio della parte locatrice;
- la società "--- omissis ---" vanta un credito dalla società "--- omissis ---", a titolo di rimborso, delle spese per lavori eseguiti nel fabbricato di Roseto degli Abruzzi, Lungomare Trento dalla stessa e di cui al contratto di appalto stipulato in data 12/03/2007;
- è intenzione della società "--- omissis ---" cedere alla società "--- omissis ---" il detto canone di locazione,

tutto ciò premesso la società "--- omissis ---", in qualità di locatore, cede alla società "--- omissis ---" che, accetta, il canone di locazione del suddetto contratto, per tutta la durata, nella misura, modi e tempi di riscossione, sopra indicati, salvo quanto precisato all'articolo 3 del trascrivendo atto. Il tutto, come risulta dal contratto di locazione concluso in data 5/02/2011 sopra citato, che il cedente, come sopra rappresentato, rimette in copia al cessionario che, come rappresentato, lo ritira. La stessa si obbliga a consegnare una copia debitamente registrata allorché, nei termini di legge, sia stata effettuata la registrazione.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

10) SITUAZIONE EDILIZIA

10.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del comune di Roseto degli Abruzzi (anno 2017), per il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono parti costituenti, sono stati richiesti/rilasciati/trasmessi i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- C.E. in sanatoria n°65/94, prat.1322, del 31/08/94, su richiesta del sig. Di Francescantonio Bernardo;
- D.I.A. prot. 7301, del 28/03/07, su richiesta di --- omissis ---, perristrutturazione edificio;
- D.I.A. prot. 16029, del 29/06/07, su richiesta di --- omissis ---, perristrutturazione edificio;
- D.I.A. prot. 1578 del 21/01/08, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 16029 del 29/06/07 inerente alla ristr. edilizia di un edificio;
- Nulla Osta Comunale n° 15/08 del 13/03/2008;
- D.I.A. prot. 30953 del 4/12/08, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n.1578 del 21/01/08 inerente alla ristrutturazione edilizia di un edificio;
- D.I.A. prot. 10599 del 5/05/09, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 1578 del 21/01/2008 per modifiche al piano terra di un fabbricato;
- Permesso di Costruire in sanatoria n° 167, del 10/08/10, su richiesta di --- omissis ---,per ristrutturazione edificio, permesso di costruire in sanatoria per opere eseguite;
- Certificato di Agibilità n° 83 del 19/10/10;
- S.C.I.A. prot. 3571, dell'11/02/11, su richiesta di --- omissis ---, per unione di due unità ediversa distribuzione interna;
- Certificato di Agibilità n° 10 del 30/01/12.

LOTTO N° 1

Sono state riscontrate delle difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente, ad una differente suddivisione interna dei locali, alla chiusura di un'area esterna esclusiva, a differente prospetto, a differenti quote misurate.

ALTRI LOTTI

.... Omissis.....

11) VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

11.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8

Le unità immobiliari sono soggette a regolamento di condominio e tabelle millesimali allegati all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 13/11/2009, rep. 39062/14945, trascritto il 11/12/2009, al n° 12539 di formalità, in sostituzione di quelli allegati all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 26/05/2009, rep. 38046/14118, trascritto il 16/06/2009, al n° 6125 di formalità.

Nell'assemblea condominiale straordinaria del 5/04/2022, l'assemblea:

- all'unanimità dei presenti, ha ratificato il mandato allo Studio Igeo, ing. Balducci Alessandro, ing. Di Camillo Alessandro arch. Giuseppe Ciotti per lo studio di prefattibilità finalizzato agli interventi del sismabonus ed ecobonus;
- all'unanimità dei presenti, ha conferito mandato all'impresa "--- omissis ---" al per l'esecuzione degli interventi e la cessione del credito.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

Sulla base degli estratti conto trasmessi dall'Amministratore del condominio pro tempore, risulta la seguente situazione debitoria complessiva:

- per lavori di messa in sicurezza: € 315,55;
- ordinaria: € 6.034,73;
- verifiche strutturali: € 1.668,05.

Quanto sopra è aggiornato alla data dell'elaborato peritale del 16/09/22.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

12) RELAZIONE SULLA VERIFICA DELLO STATO DI CONSISTENZA STRUTTURALE

12.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8

L'Ing. Alessandro Balducci, incaricato dall'assemblea condominiale, a seguito di indagini preliminari effettuate sul fabbricato, nel proprio elaborato del Gennaio 2022, ha relazionato concludendo/affermando:

“Le indagini condotte per la valutazione preliminare dello stato di consistenza strutturale, riguardante nello specifico la resistenza meccanica del calcestruzzi in opera, hanno evidenziato una notevole disomogeneità di valori differenziati da piano a piano. Mentre ai piani terra, quinto e sesto, la resistenza media dei calcestruzzi raggiunge valori prossimi a quelli usuali delle costruzioni risalenti agli anni 60-70-80, ai piani intermedi sono notevolmente inferiori, ed in alcuni pilastri del piano secondo e quarto addirittura inferiori al minimo strutturale dettato dalle normative vigenti all'epoca della costruzione (12 Mpa – 120 Kg/cm²).

In conclusione, pur non emergendo una criticità strutturale di imminente pericolo dal punto di vista prettamente statico, la scarsa resistenza meccanica dei calcestruzzi di alcuni elementi strutturali, riduce di molto la capacità strutturale complessiva dell'intero edificio, sia dal punto di vista statico che dal punto di vista sismico, con indici di sicurezza sicuramente di gran lunga inferiori a quelli da norma.

Pertanto, a giudizio del sottoscritto, si ritiene necessario programmare un intervento generale di consolidamento statico e di miglioramento/adeguamento sismico. Il consolidamento strutturale, dal punto di vista statico, dovrà interessare soprattutto i pilastri del piano secondo, terzo e quarto, le cui indagini hanno evidenziato ridotti valori della resistenza meccanica del calcestruzzo.

Mentre i pilastri del piano quinto e sesto hanno evidenziato mediamente una buona capacità di resistenza meccanica dei calcestruzzi, tale da non necessitare un intervento di consolidamento statico; è comunque consigliabile, estendere le indagini, magari con metodi non distruttivi, ad un numero maggiore di pilastri, vista la notevole eterogeneità dei valori ottenuti dalle indagini svolte. Infine per i pilastri del piano terra e primo, è consigliabile effettuare un intervento di completo cerchiaggio di quelli che sono stati parzialmente ringrossati solamente su due e tre lati nell'intervento di ristrutturazione eseguito nel 2008. Nello schema grafico seguente, riportante uno stralcio planimetrico dell'intervento del 2008, è evidenziata in rosso l'ipotesi suggerita di intervento su di un pilastro laterale esterno (n.5 - ringrosso presente su tre lati) e su di un pilastro d'angolo (n.1 - ringrosso presente su due lati).

..... omissis (stralcio carpenteria piano terra e primo - progetto intervento del 2008).....

Si consiglia inoltre, sempre nell'ottica di un intervento generale di consolidamento statico e miglioramento/adeguamento sismico, di verificare, anche puntualmente, ai piani superiori a quello di terra, lo stato di consistenza con eventuale degrado del calcestruzzo superficiale, nonché l'ossidazione delle barre di armatura, dei pilastri esterni di facciata, attualmente non visibili per la presenza del rivestimento a cappotto”.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente elaborato.

13) CONSISTENZA

13.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica degli immobili, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa";
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie sono stati applicati congrui coefficienti.

Le superfici commerciali sono pari a:

LOTTO N° 1

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie comm.
Locali al piano terra	122,00 mq	1,00	circa 122,00 mq
Area esterna esclusiva	18,00 mq	0,30	circa 5,40 mq

per complessivi mq 127,40 circa

LOTTO N° 2

omissis.....

LOTTO N° 3

omissis.....

LOTTO N° 4

omissis.....

LOTTO N° 5

omissis.....

omissis.....

LOTTO N° 7

omissis.....

LOTTO N° 8

omissis.....

14) METODO DI STIMA

14.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili è stato scelto il metodo comparativo.

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 quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri e spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato dei luoghi assentito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza e dal regolamento di condominio, da convenzioni edilizie/urbanistiche, gli oneri e le spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, per lo smaltimento, nel rispetto delle vigenti normative in materia, degli eventuali rifiuti presenti nelle unità immobiliari, quanto evidenziato dall'Ing. A. Balducci (tecnico incaricato dal

condominio) nella propria relazione del Gennaio 2022 relativamente allo stato delle strutture, le morosità nel versamento delle rate condominiali, ecc..

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili, sono stati presi in buon conto anche i valori commerciali (con destinazione residenziale/terziaria/commerciale) pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Gli immobili ricadono nella zona omogenea "B5" e, per gli stessi, l'OMI pubblicizza i seguenti valori commerciali, al metro quadrato lordo:

- per abitazioni civili, compresi tra un minimo di € 1.600,00 ed un massimo di € 2.400,00;
- per uffici, compresi tra un minimo di € 1.600,00 ed un massimo di € 2.400,00;
- per negozi, compresi tra un minimo di € 1.750,00 ed un massimo di € 3.300,00;

Si riportano, a seguire, un estratto dei valori pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Abitazioni civili	Normale		1600	2400	
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1600	L	3,8	5,5	N

DESTINAZIONE TERZIARIA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Uffici	Normale		1600	2400	

DESTINAZIONE COMMERCIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Magazzini	Normale		700	1050	
Negozi	Normale	1750	3300	L	8	15,2	N

A seguito di ispezioni ipotecarie è stato accertato, inoltre, che nel fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili oggetto di stima, sono state alienate, tra l'altro, le seguenti unità immobiliari:

- con compravendita trascritta il 21/02/18, al n° 2199 di formalità, è stato alienato un appartamento al piano quinto (sub. 30), della superficie catastale di mq 73, al prezzo di € 191.000,00;
- con compravendita trascritta il 16/10/18, al n° 9989 di formalità, è stato alienato un appartamento ad uso ufficio al piano primo (sub. 13), della superficie catastale di mq 43, al prezzo di € 96.000,00;
- con decreto trascritto il 16/01/19, al n° 812 di formalità, è stato trasferito un appartamento al piano secondo (sub. 15), della superficie catastale di mq 61, al prezzo di € 130.000,00;
- con decreto trascritto il 16/01/19, al n° 813 di formalità, è stato trasferito un appartamento al piano secondo (sub. 16), della superficie catastale di mq 61, al prezzo di € 119.000,00;
- con decreto trascritto il 16/01/19, al n° 814 di formalità, è stato trasferito un appartamento al piano terzo (sub. 21), della superficie catastale di mq 57, al prezzo di € 130.000,00;
- con decreto trascritto il 16/01/19, al n° 815 di formalità, è stato trasferito un appartamento al piano terzo (sub. 23), della superficie catastale di mq 73, al prezzo di € 146.000,00;
- con decreto trascritto il 16/01/19, al n° 816 di formalità, è stato trasferito un appartamento al piano terzo (sub. 22), della superficie catastale di mq 73, al prezzo di € 159.000,00;
- con compravendita trascritta il 28/05/19, al n° 5572 di formalità, è stato alienato un appartamento al piano sesto (sub. 32), della superficie catastale di mq 67, al prezzo di € 155.000,00;

- con atto di compravendita trascritto il 28/05/19, al n° 5573 di formalità, è stato alienato un appartamento al piano sesto (sub. 33), della superficie catastale di mq 72, al prezzo di € 170.000,00;
- con compravendita trascritta il 28/05/19, al n° 5574 di formalità, è stato alienato un appartamento al piano sesto (sub. 34), della superficie catastale di mq 56, al prezzo di € 125.000,00;
- con compravendita trascritta il 28/05/19, al n° 5575 di formalità, è stato alienato un appartamento al piano sesto (sub. 35), della superficie catastale di mq 71, al prezzo di € 150.000,00;
- con compravendita trascritta il 27/09/19, al n° 9742 di formalità, è stato alienato un appartamento al piano quinto (sub. 31), della superficie catastale di mq 73, al prezzo di € 120.000,00;
- con compravendita trascritta il 3/10/19, al n° 9974 di formalità, è stato alienato un appartamento al piano quinto (sub. 29), della superficie catastale di mq 60, al prezzo di € 115.000,00;
- con compravendita trascritta il 17/12/19, al n° 12965 di formalità, è stato alienato un appartamento al piano quinto (sub. 28), della superficie catastale di mq 61, al prezzo di € 105.000,00;
- con atto di cessione dei diritti trascritto il 30/11/21, al n° 13820 di formalità, è stato alienato un appartamento al piano terzo (sub. 21), della superficie catastale di mq 57, al prezzo di € 220.000,00.

La stima dei beni mobili presenti all'interno delle unità immobiliari oggetto di valutazione è effettuata a corpo.

Per l'identificazione dei beni mobili/mobilio di cui sopra, si faccia riferimento all'inventario del 1011/2021 redatto (allegato alla presente) ed alla documentazione fotografica di ogni singolo lotto.

15) STIMA DEGLI IMMOBILI

15.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8

In base a quanto sopra riportato, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si è poi proceduto alla determinazione del valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come già detto, le necessarie ed opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

LOTTO N° 1:

Pertanto, il più probabile valore commerciale degli immobili oggetto di stima, sarà pari a:

$$\text{mq } 127,40 \times \text{€ } 3.000,00/\text{mq} = \text{€ } 382.000,00 \text{ in cifra tonda}$$

LOTTO N° 2:

omissis.....

LOTTO N° 3:

omissis.....

LOTTO N° 4:

omissis.....

LOTTO N° 5:

omissis.....

LOTTO N° 6:

omissis.....

LOTTO N° 7:

omissis.....

LOTTO N° 8:

omissis.....

16) CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale degli immobili oggetto di valutazione è pari a:

LOTTO N° 1:

locale commerciale (con annesse aree esclusive esterne) al piano terra di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Lungomare Trento.

VALORE COMMERCIALE IMMOBILE LOTTO N° 1:

€ 382.000,00 in c.f.

I° esperimento vendita ad € 382.000,00 – ASTA DESERTA

II° esperimento di vendita € 305.600,00 – ASTA DESERTA

III° esperimento di vendita € 244.480,00 – ASTA DESERTA

Prossimo esperimento di vendita € 196.000,00.

LOTTO N° 2:

omissis.....

LOTTO N° 3:

omissis.....

LOTTO N° 4:

omissis.....

LOTTO N° 5:

omissis.....

LOTTO N° 6:

omissis.....

LOTTO N° 7:

omissis.....

LOTTO N° 8:

omissis.....

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto 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.

ALLEGATI:

- 1) *Inquadramento territoriale PER TUTTI I LOTTI;*
- 2) *Visura catastale - elaborato planimetrico – estratto di mappa catastale PER TUTTI I LOTTI;*
- 3) *Documentazione catastale LOTTO N° 1;*
- 4) *Documentazione comunale (estratto) PER TUTTI I LOTTI;*
- 5) *Documentazione fotografica LOTTO N° 1;*
- 6) *Documentazione catastale LOTTO N° 2;*
- 7) *Documentazione fotografica LOTTO N° 2;*
- 8) *Documentazione catastale LOTTO N° 3;*
- 9) *Documentazione fotografica LOTTO N° 3;*
- 10) *Documentazione catastale LOTTO N° 4;*
- 11) *Documentazione fotografica LOTTO N° 4;*
- 12) *Documentazione catastale LOTTO N° 5;*
- 13) *Documentazione fotografica LOTTO N° 5;*
- 14) *Documentazione catastale LOTTO N° 6;*
- 15) *Documentazione fotografica LOTTO N° 6;*
- 16) *Documentazione catastale LOTTO N° 7;*
- 17) *Documentazione fotografica LOTTO N° 7;*
- 18) *Documentazione catastale LOTTO N° 8;*
- 19) *Documentazione fotografica LOTTO N° 8;*
- 20) *Ispezioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate PER TUTTI I LOTTI;*
- 21) *Verbale dell'assemblea condominiale del 5/04/2022 PER TUTTI I LOTTI;*
- 22) *Relazione dell'Ing. Alessandro Balducci del Gennaio 2022 PER TUTTI I LOTTI;*
- 23) *Situazione dei versamenti condominiali PER TUTTI I LOTTI;*

24) Verbale di inventario PER TUTTI I LOTTI.

Teramo, li 24/10/2023

