

FALLIMENTO N°: 36/2013

Massa dei Creditori

Contro

\*\*\*\*\*

Giudice Delegato: Conciatori dott. Flavio

Curatore: Avv. Gianfranco Cocciolito

Curatore: Dott. Bartolini Pasquale

Stimatore: Arch. Sergio Procaccini



Teramo, li: 22/01/2025

Stampa firmata con timbro verde e firma in viola. Testo: Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori P.R.O.V.I.N.C.I.A. DI TERAMO. Lo stimatore Arch. Sergio Procaccini. Sez. A/a Architetto.

## SOMMARIO

Premessa .....	3
Sopralluoghi.....	3
Ubicazione e descrizione degli immobili .....	3
Proprietà .....	4
Provenienza .....	4
Dati catastali.....	5
Confini catastali .....	6
Situazione edilizia .....	6
Domande giudiziali.....	7
Atti pregiudizievoli.....	7
Misurazione.....	8
Situazione occupazionale.....	8
Vincoli condominiali/servitù.....	8
Metodo di stima.....	8
Stima degli immobili e riepilogo.....	10
Valore "a base d'asta" .....	10

*Premessa*

Lo scrivente Arch. Sergio Procaccini, con studio tecnico in Teramo, Via F. Turati n° 4, iscritto all'Albo degli Architetti, P., P. e C. della Provincia di Teramo, al n° 462, è stato incaricato, dalla curatela del fallimento della società \*\*\*\*\* e dei soci illimitatamente responsabili (tra i quali il sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*), di redigere la perizia di stima degli immobili siti in comune di Rubano (PD), in Via Sicilia n° 35, distinti al C.F. del predetto comune, al foglio 13, particella 1101, subb. 3 ed 8.

Tutto ciò premesso, lo scrivente:

- ha dato corso alle indagini di indole informativa;
- ha effettuato verifiche ed ispezioni presso gli Uffici del Territorio ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- ha effettuato verifiche presso gli uffici tecnici del comune di Rubano (PD) e, successivamente, ha redatto l'elaborato tecnico-estimativo che segue.

*Sopralluoghi*

Il sopralluogo all'interno degli immobili è stato effettuato alla presenza del fallito.

*Ubicazione e descrizione degli immobili*

Gli immobili oggetto di stima sono composti da un appartamento di civile abitazione al piano secondo con annessi garage e locale centrale termica al piano terra, di fabbricato residenziale sito in comune di Rubano (PD), Via Sicilia n° 35.

La palazzina ricade in area completamente urbanizzata, tra Via Sicilia e Via Toscana, in zona periferica, nei pressi della zona artigianale/industriale, a circa 2 chilometri di distanza dal centro di Rubano.

Si riporta, a seguire, una vista area dell'area (fuori scala grafica) con l'individuazione degli immobili.



*Vista aerea (fuori scala grafica)*

Il fabbricato, nel suo complesso, di non recente edificazione, si compone di un piano terra adibito a garage e fondaci/locali tecnici, piani primo e secondo adibiti ad appartamenti di civile abitazione (n° 2 unità abitative per livello). La palazzina è sprovvista dell'impianto ascensore.



L'appartamento a piano secondo oggetto di valutazione si compone di un ingresso/disimpegno, un soggiorno, una cucina, un bagno con antibagno, un disimpegno area notte, un ripostiglio, n° 3 camere, un bagno e n° 2 balconi a livello (lati Est ed Ovest).

L'esposizione su più lati (Est - Nord - Ovest) e, la presenza di un sufficiente numero di finestre, garantiscono sufficiente ventilazione ed illuminazione dei locali.

Le finiture dell'appartamento rispecchiano la vetustà della costruzione: pavimentazione in legno/monocottura/ceramica, rivestimento delle murature con intonaco civile/ceramica (servizi igienici e cucina), infissi interni in legno, infissi esterni (doppi) in legno ed in alluminio (tapparelle in pvc- cassonetto in legno), pavimentazione dei balconi con materiale antigelivo.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è dotato un sufficiente numero di punti luce, interruttori ed interruttori.

L'impianto di riscaldamento/acs è attivato da caldaia a gas (ubicata nel locale al piano terra) ed è dotato di tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna.

Alcuni locali sono climatizzati (split interno ed unità esterna).

Lo stato di conservazione è mediocre: gli impianti elettrico e di riscaldamento/acs necessitano di lavori di manutenzione e di adeguamento alle vigenti normative in materia; in alcuni punti, la pavimentazione presenta il distacco dal massetto, sono presenti distacchi di intonaci e muffe (infiltrazioni, ecc.).

#### Proprietà

Gli immobili intestano al sig. \*\*\*\*\*\*, nato in \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*.

Si faccia anche riferimento a quanto riportato nel paragrafo che segue.

#### Provenienza

La proprietà delle unità immobiliari oggetto di valutazione (distinte al C.F. foglio 13, particella 1101, subb. 3 e 8), è pervenuta al sig. \*\*\*\*\*\* (come sopra generalizzato - in qualità di "trustee" del trust "\*\*\*\*\*", con amministrazione in \*\*\*\*\* (\*\*), Via \*\*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*\*, regolato dalle disposizioni della Convenzione dell'Aja del 1° Luglio 1985, ratificata dalla Repubblica Italiana con Legge del 16/10/1989, n° 364, in vigore dal 1/01/1992), in forza degli **atti di cessione di diritti reali a titolo gratuito**, a rog. Not. G. Valente, del 6/12/2012, rep. nn° 134025 e 134026, trascritti in data **28/12/2012**, ai nn° **30229** e **30230** di formalità, dalle sigg.re \*\*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*\* (proprietà ½) e \*\*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*\* (proprietà ½).

I predetti atti di cessione di diritti sono stati annotati dalle seguenti formalità:

- avvenuta trascrizione di domanda giudiziale nn° 320 e 321 del 31/01/2014 (a seguito di trascrizione delle domande giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione del 3/12/2023, nn° 24991 e 24992 di formalità);
- inefficacia relativa ex art. 66 L.F., nn° 1235 e 1236 dell'11/03/2024 (in forza della sentenza del Tribunale di Teramo nn° 999-2020 del 9/12/2020, rep. 1591-2020 del 10.12.2020 è stata dichiarata l'inefficacia nei confronti del fallimento della società \*\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*\*, degli atti di cessione di diritti reali di cui sopra. Si precisa che, con sentenza del 15/09/22, n° 1385-2022 del 3/10/22, della Corte di Appello di l'Aquila, rep. 1341-2022 del 3/10/2022, passata in giudicato, è stato rigettato l'appello).

Alle sigg.re \*\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*\* (come sopra generalizzate), la proprietà degli immobili (distinti al C.F. foglio 13, particella 235, subb. 3 ed 8 - appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano secondo con annesso locale ad uso centrale termica e locale ad uso autorimessa al piano terra) è

pervenuta in forza dell'atto di donazione, a rog. Not. F. Campitelli, del 3/11/2008, rep. 31690, trascritto il 10/11/2008, al n° 28967 di formalità, dal sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*.

In occasione della stipula dell'atto, la parte venditrice ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Il predetto atto di donazione è stato annotato dalle seguenti formalità:

- avvenuta trascrizione di domanda giudiziale n° 309 del 31/01/2014 (a seguito di trascrizione delle domande giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione del 3/12/2023, nn° 24990, 24991 e 24993 di formalità);
- inefficacia relativa ex art. 66 L.F., n° 1234 dell'11/03/2024 (in forza della sentenza del Tribunale di Teramo n° 999-2020 del 9/12/2020, rep. 1591-2020 del 10.12.2020 è stata dichiarata l'inefficacia nei confronti del fallimento della società \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, degli di cessione di diritti reali di cui sopra. Si precisa che, con sentenza del 15/09/22, n° 1385-2022 del 3/10/22, della Corte di Appello di l'Aquila, rep. 1341-2022 del 3/10/2022, passata in giudicato, è stato rigettato l'appello).

Al sig. \*\*\*\*\* (come sopra generalizzato) la proprietà degli immobili (immobili denunciati al N.C.E.U. di Padova, il 28/10/1977, con schede nn° 9089 e 9095 - appartamento al piano secondo con annesso locale ad uso centrale termica e locale ad uso autorimessa al piano terra) era pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. D. Fatigati, del 7/11/1977, rep. 7381, trascritto il 18/11/1977, al n° 13725 di formalità.

#### Dati catastali

Le unità immobiliari oggetto di stima, alla data del 3/01/2025, al Catasto Fabbricati del comune di **Rubano** (PD), intestano a:

- \*\*\*\*\*, nato in \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, proprietà 1/1 con i seguenti dati:

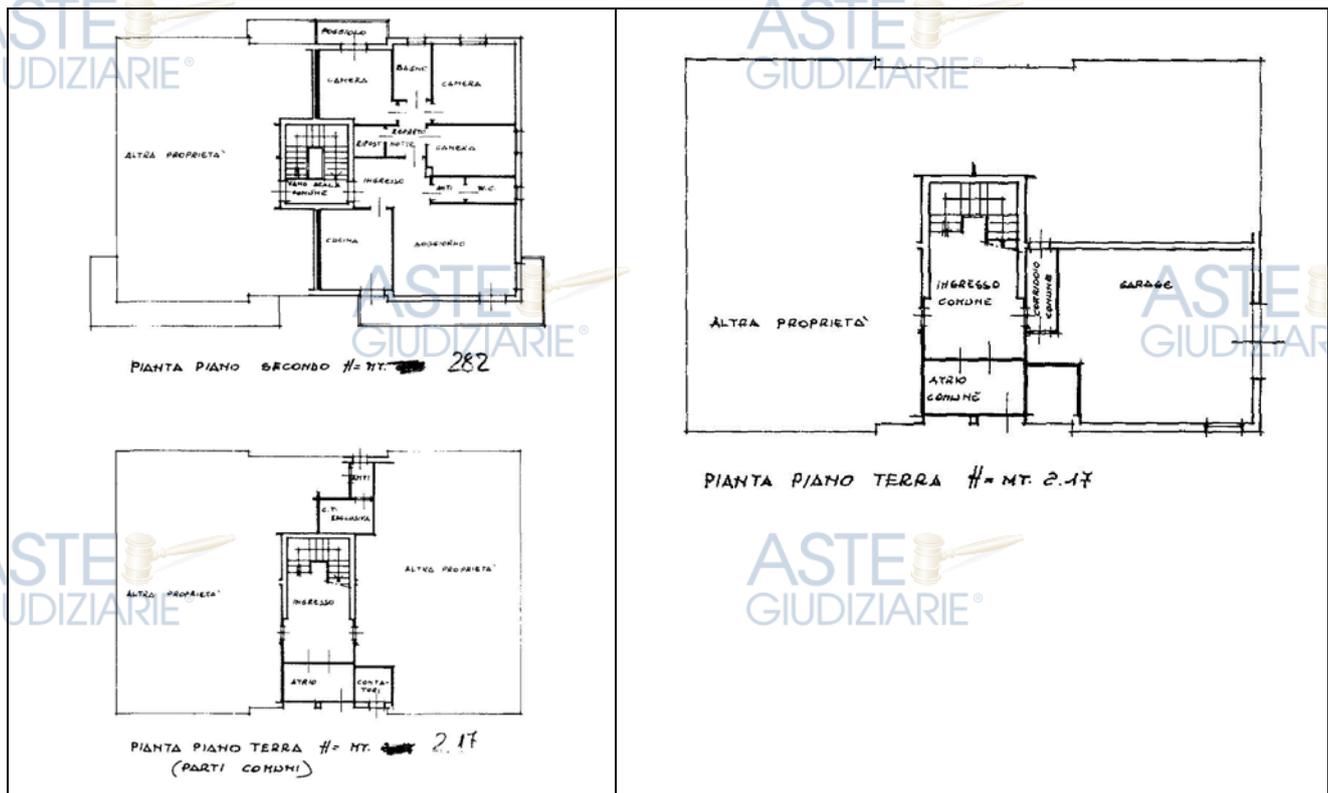
- foglio 13, part. 1101, sub. 3, cat. A/2, cl. 1, cons. 7 vani, R. € 686,89, Via Sicilia n° 35, piani T-2;
- foglio 13, part. 1101, sub. 8, cat. C/6, cl. 2, cons. 45 mq, R. € 97,09, Via Sicilia n° 35, piano T.

Gli immobili derivano dalla soppressione delle unità immobiliari distinte al C.F. foglio 13, particella 235, subb. 3 e 8.

Si riportano, a seguire, un estratto del foglio di mappa catastale e le planimetrie catastali degli immobili (fuori scala grafica).



Estratto del foglio di mappa catastale – Fuori scala grafica



Planimetrie catastali dei subb. 3 e 8 – Fuori scala grafica

Per maggiori dettagli si faccia riferimento allo specifico allegato (documentazione catastale).

### Confini catastali

Gli immobili, nel loro complesso, confinano con vano scala su più lati, Via Sicilia a mezzo distacchi, Via Toscana a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati.

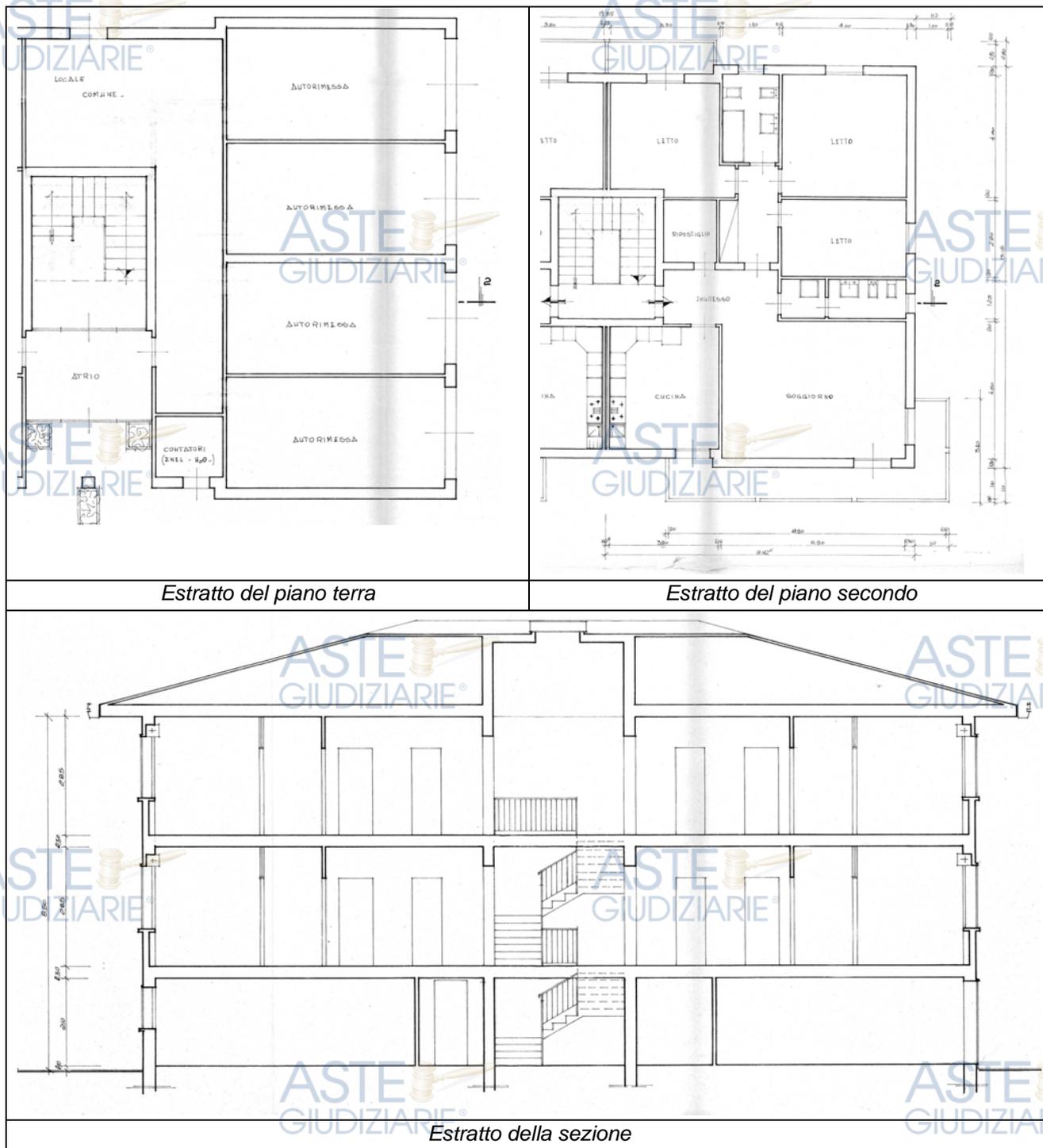
### Situazione edilizia

Per quanto riportato nell'atto di provenienza degli immobili e, per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del comune di Rubano (PD), per la realizzazione del fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di valutazione sono parti costituenti, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- licenza edilizia n° 144 dell'8/11/1976 (con prescrizioni);
- dichiarazione di abitabilità del 27/10/1977 (n° 144/76).

In occasione del sopralluogo effettuato sono state accertate delle difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili essenzialmente a differenti altezze utili dei locali al piano terra, ad una differente distribuzione interna dei locali dell'appartamento, alla mancata realizzazione di murature portanti, differente distribuzione dei locali (C.T. e garage) al piano terra, ecc.

Si riportano, a seguire, estratti degli elaborati grafici allegati al titolo edilizio abilitativo rilasciato (di cui sopra).



*Estratto del piano terra*

*Estratto del piano secondo*

*Estratto della sezione*

### *Domande giudiziali*

Gli immobili sono gravati dalle domande giudiziali per revoca atti soggetti a trascrizione trascritte il 3/12/2023, ai nn° 24990, 24991 e 24992 di formalità (si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "provenienza").

### *Atti pregiudizievole*

A seguito di ispezioni effettuate presso il servizio di pubblicità immobiliare, è stato accertato che, gli immobili sono gravati, alla data del 4/01/2024, da:

- **ipoteca volontaria** iscritta il **27/01/1978**, al n° **114** di formalità a favore della \*\*\*\*\*  
per complessive L. 31.000.000;
- **patti di mutuo** trascritto il **27/01/1978**, al n° **1744** di formalità a favore della \*\*\*\*\*  
per complessive L. 31.000.000;
- **sentenza dichiarativa di fallimento**, trascritta il **25/03/2024**, al n° **7661** di formalità, a favore della massa dei creditori.

### Misurazione

E' stato effettuato il rilievo delle unità immobiliari 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 dei balconi, del garage e del locale C.T., sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione.

La superficie commerciale degli immobili, pertanto, è la seguente:

- appartamento al piano secondo: mq 121 circa;
- balconi al piano secondo: mq 18,20 x 0,10 = mq 1,82 circa;
- garage al piano terra: mq 46 x 0,35 = mq 16,10 circa;
- locale C.T. al piano terra mq 5 x 0,20 = mq 1,00 circa,

per una superficie commerciale complessiva di **mq 139,92 circa**.

### Situazione occupazionale

Per quanto dichiarato, gli immobili non sono soggetti a contratto di locazione/comodato d'uso e sono utilizzati direttamente dal fallito.

### Vincoli condominiali/servitù

Per quanto accertabile, gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto; gli stessi sono soggetti alle servitù, ai vincoli ed alle limitazioni risultanti dall'atto, a rog. Not. Fatigati, del 3/11/1976, rep. 6137, trascritto il 18/11/1976, al n° 12733 di formalità.

### Metodo di stima

Per la determinazione del valore commerciale 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/pertinenze, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, le spese per l'ottenimento di attestato di prestazione energetica, ecc.

Per la ricerca dei comparabili utili a determinare il più probabile valore commerciale degli immobili:

- è stata effettuata una verifica estesa al fabbricato di cui gli immobili oggetto di stima sono parte costituente che ha avuto esito negativo (non risultano essere stati trascritti, recentemente, atti di compravendita di unità immobiliari);
- è stata effettuata una verifica estesa all'area nella quale ricadono gli immobili, dalla quale risulta, che sono stati oggetto di compravendita:

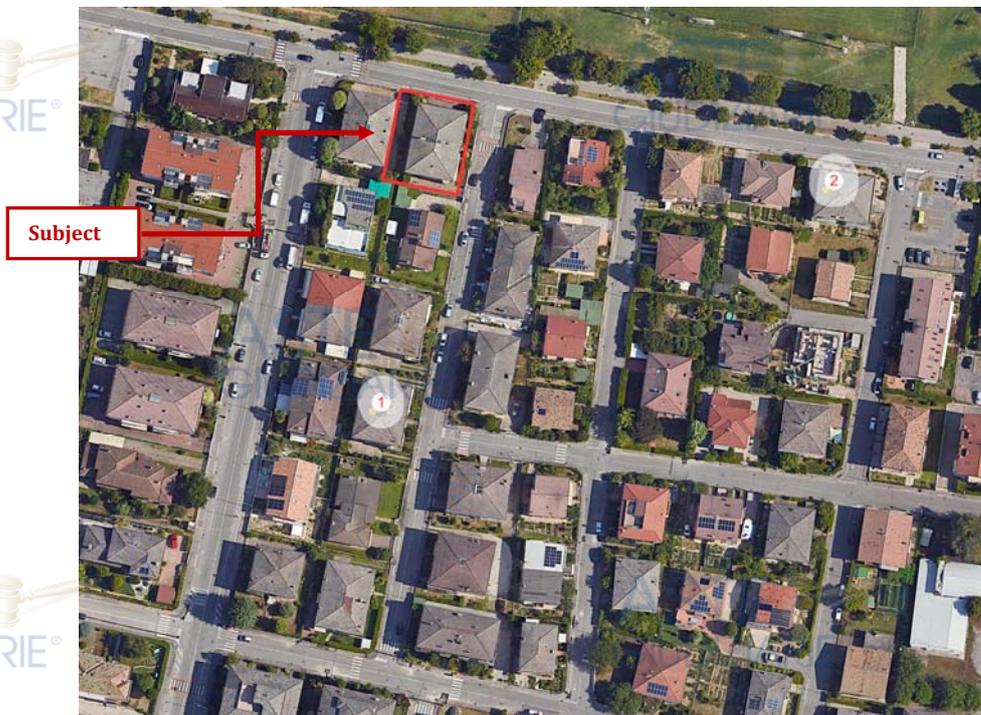
COMPARABILE N° 1:

- con atto a rog. Not. S. Gottardo, del 27/05/2024, rep. 5840, trascritto il 5/06/2024, al n° 15264 di formalità, in Via Sicilia n° 29, un appartamento, al piano secondo, composto di più vani ed accessori ed un garage al piano terra, il tutto distinto, al C.F. foglio 13, particella 1104, subb. 4 (sup. catastale mq 123) e 7 (sup. catastale mq 28), al prezzo di € 135.000,00;

COMPARABILE N°2:

- con atto a rog. Not. G. Sicari, del 2/03/2022, rep. 24294, trascritto il 3/03/2022, al n° 5556 di formalità, in Via Toscana 1/A, un appartamento al piano secondo composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, studio, antibagno, bagno e due poggiali con pertinente garage con annessa cantina al piano terra, il tutto distinto, al C.F. foglio 13, particella 1313, subb. 5 (sup. catastale mq 33) e 6 (sup. catastale mq 105), al prezzo di € 105.000,00.

Si riporta, a seguire, un estratto di vista aerea (fuori scala grafica) con l'individuazione degli immobili oggetto di valutazione (subject) ed i comparabili (1 - 2).



*Vista dell'area con individuazione dei "comparabili"*

Al fine di consentire una più completa analisi del mercato (a solo scopo indicativo), si forniscono, a seguire, le quotazioni immobiliari pubblicizzate dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

L'O.M.I., pubblicizza per immobili simili a quelli oggetto di procedura, ricadenti nell'area omogenea "periferiche - Sarmeola", le seguenti quotazioni:

- tra un minimo di € 1.000,00/mq lordo ed un massimo di € 1.350,00/mq lordo per abitazioni civili (stato conservativo normale);
- tra un minimo di € 1.350,00/mq lordo ed un massimo di € 1.700,00/mq lordo per abitazioni civili (stato conservativo ottimo);
- tra un minimo di € 850,00/mq lordo ed un massimo di € 1.100,00/mq lordo per abitazioni di tipo economico.

Si precisa che, l'attuale uso dei beni, è da ritenersi il migliore e che non si prevede alcuna ipotesi di trasformazione.

### Stima degli immobili e riepilogo

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.

Pertanto, il più probabile valore complessivo degli immobili oggetto di stima, sarà pari ad € **104.940,00 in cifra tonda**, come di seguito determinato:

$$\text{mq } 139,92 \times \text{€ } 750,00/\text{mq} = \text{€ } 104.940,00 \text{ in cifra tonda.}$$

### Valore "a base d'asta"

Il valore a "base d'asta" (nel mercato espropriativo) è qualificabile come un "valore di mercato con assunzione" in quanto, il trasferimento della proprietà, avviene a condizioni non pienamente conformi alla definizione di "valore di mercato".

Infatti, nell'ipotesi di vendita giudiziale (mercato espropriativo) non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni previste dalla definizione di "valore di mercato" e, nello specifico:

- l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre, nel caso in esame, occorre tener conto di quanto segue:
  - non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dal tecnico incaricato per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile;
  - è ridotta/l'efficacia della pubblicità immobiliare, perché il mercato degli incanti prevede barriere all'accesso;
  - le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;
  - il debitore, generalmente, non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia "consenziente", come avviene nelle normali condizioni di mercato;
- la valutazione dell'immobile è svolta dal tecnico incaricato in una data che può essere anche molto antecedente a quella della vendita;
- la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di "valore di mercato"; nelle procedure esecutive gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente alla celebrazione dell'asta;



- il debitore non è nelle medesime condizioni di un "normale venditore"; spesso, infatti, è orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita/consegna degli immobili (spesso i tempi di consegna degli immobili all'acquirente non sono celeri).

Il differenziale tra il "valore di mercato" e quello "a base d'asta" è, perciò, collegato a una serie di problematiche riconducibili al mercato espropriativo, che scontano un minore interesse rispetto agli immobili sul libero mercato.

Le principali differenze riguardano elementi quali l'incertezza temporale sul possesso dell'immobile, la minore attenzione alla manutenzione da parte del proprietario, gli oneri a carico dell'acquirente per eventuali sanatorie edilizie, gli eventuali oneri condominiali insoluti a carico dell'acquirente, il rischio assunto dall'aggiudicatario, la possibile differenza tra la data della stima e quella di aggiudicazione, le difficoltà di visionare l'immobile con la necessaria ordinarietà da parte dell'acquirente, l'assenza di garanzia per vizi occulti, la ridotta pubblicità/marketing, il rischio di opposizioni e iniziative dei possessori/proprietari, la mancanza di rapporto diretto nella libera contrattazione del prezzo, ecc.

Alcuni dei predetti elementi sono presi in considerazione in fase di determinazione del valore commerciale dei beni mentre, altri, determinano un deprezzamento del valore di mercato che, a giudizio dello scrivente, è indicativamente pari a circa 30%.

Per quanto sopra, **il valore a base d'asta degli immobili è determinabile in € 72.000,00 in cifra tonda**, considerando un abbattimento pari a circa il 30% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto rassegna il presente elaborato e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allegati:

- 1) *documentazione catastale;*
- 2) *documentazione comunale;*
- 3) *documentazione fotografica;*
- 4) *ispezioni presso il servizio di pubblicità immobiliare;*
- 5) *atti compravendita (comparabili).*

Teramo, lì: 22/01/2025

Lo stimatore  
Arch. Sergio Procaccini  
N. 462  
Sez. A/a  
Architetto