

Fallimento  n.57/2021

Giudice Delegato: Dott. Elio Bongrazio

Curatore: Dott.ssa Daniela Delle Fave

Tecnico Estimatore: Arch. Domenico Giusti

ASTE
GIUDIZIARIE.it 
RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILE SITO IN SILVI MARINA ALLA C.DA TORRE CANCELLO n.32

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Villa ubicata a Silvi (TE) - C.da TORRE CANCELLO 32	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Bene N° 1 - Villa ubicata a Silvi (TE) - C.da TORRE CANCELLO 32	3
Confini	3
Bene N° 1 - Villa ubicata a Silvi (TE) - C.da TORRE CANCELLO 32	3
Consistenza	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Silvi (TE) - C.da TORRE CANCELLO 32	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Silvi (TE) - C.da TORRE CANCELLO 32	4
Dati Catastali	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Silvi (TE) - C.da TORRE CANCELLO 32	5
Precisioni	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Silvi (TE) - C.da TORRE CANCELLO 32	5
Patti	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Silvi (TE) - C.da TORRE CANCELLO 32	5
Stato conservativo	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Silvi (TE) - C.da TORRE CANCELLO 32	5
Parti Comuni	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Silvi (TE) - C.da TORRE CANCELLO 32	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Silvi (TE) - C.da TORRE CANCELLO 32	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Silvi (TE) - C.da TORRE CANCELLO 32	6
Stato di occupazione	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Silvi (TE) - C.da TORRE CANCELLO 32	6
Provenienze Ventennali	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Silvi (TE) - C.da TORRE CANCELLO 32	6
Formalità pregiudizievoli	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Silvi (TE) - C.da TORRE CANCELLO 32	7
Normativa urbanistica	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Silvi (TE) - C.da TORRE CANCELLO 32	7
Regolarità edilizia	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Silvi (TE) - C.da TORRE CANCELLO 32	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Silvi (TE) - C.da TORRE CANCELLO 32	7
Stima / Formazione lotti	8

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Giusti Domenico, con studio in Via Nazionale Adriatica Nord, 355 - 65100 - Pescara (PE), email domenicogiustiarchitetto@gmail.com; PEC: domenico.giusti@archiworldpec.it, Tel. 339 5745078, veniva incaricato dal Curatore Fallimentare, Dott.ssa Daniela delle Fave, come da comunicazione del 12.10.2021, a valutare il bene acquisito alla procedura, ubicato in Silvi Marina (TE) alla Via C.da Torre Cancellò n.32, catastalmente distinto al Foglio di Mappa n.19 del Comune di Silvi (TE), Particella n.250.

PREMESSA

Il bene acquisito all'attivo della procedura è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Silvi (TE) - C.da Torre Cancellò 32

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SILVI (TE) - C.DA TORRE CANCELLO 32

Edificio singolo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Silvi (TE) - C.da Torre Cancellò 32

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SILVI (TE) - C.DA TORRE CANCELLO 32

L'immobile acquisito all'attivo della procedura, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SILVI (TE) - C.DA TORRE CANCELLO 32

Il lotto su cui insiste l'immobile confina con la Strada C.da Torre Cancellò e le Particelle catastali n.36, n.291 ed altre.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SILVI (TE) - C.DA TORRE CANCELLO 32

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,05 mq	96,60 mq	1,00	96,60 mq	2,75 m	T
Autorimessa	33,45 mq	38,50 mq	1,00	38,50 mq	2,45 m	T
Locale di deposito	84,50 mq	97,20 mq	0,20	19,44 mq	2,45 m	TS
Abitazione	119,05 mq	136,90 mq	1,00	136,90 mq	2,70 m	1
Soffitta	26,10 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	1,35 m	2
Terrazza	77,45 mq	77,45 mq	0,15	11,62 mq	0,00 m	1
Veranda	23,80 mq	23,80 mq	0,30	7,14 mq	0,00 m	1
Giardino	2500,00 mq	2500,00 mq	0,10	250,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				566,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				566,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SILVI (TE) - C.DA TORRE CANCELLO 32

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1986 al 21/01/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 250, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 15.5 Superficie catastale 352.00 mq Rendita € 1.480,94 Piano S1-T-1

Esiste la corrispondenza fra il titolare catastale e quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SILVI (TE) - C.DA TORRE CANCELLO 32

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	250		2	A7	3	15,5	352,00 mq	1480,94 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I locali ubicati al piano terra, presentano una distribuzione differente rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SILVI (TE) - C.DA TORRE CANCELLO 32

N.A.

PATTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SILVI (TE) - C.DA TORRE CANCELLO 32

N.A.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SILVI (TE) - C.DA TORRE CANCELLO 32

Lo stato conservativo dell'intero immobile risulta in condizioni normali.

Sono da segnalare alcune evidenze di umidità sulle pareti esterne con esposizione nord-est e scrostamento della parte superficiale dell'intonaco sulle pareti esterne con esposizione nord-ovest.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SILVI (TE) - C.DA TORRE CANCELLO 32

N.A.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SILVI (TE) - C.DA TORRE CANCELLO 32

N.A.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SILVI (TE) - C.DA TORRE CANCELLO 32

Dalla lettura del Certificato di collaudo strutturale, si evince che l'immobile dal punto di vista strutturale è così composto:

- . ossatura portante intelaiata, costituita da travi e pilastri in c.a.;
- . fondazioni a plinti con travi di collegamento e muri di contenimento lungo tre lati al contorno del fabbricato;
- . solai misti in travetti preconfezionati precompressi e blocchi in laterizio;
- . copertura a tetto, con solai inclinati, simili a quelli orizzontali sottostanti;
- . scale e solette rampanti in c.a.;
- . aggetti a solette alleggerite.

Le pareti perimetrali ed interne sono in laterizio, rifinite ad intonaco civile e tinteggiate;

Le pavimentazioni di tutti gli ambienti sono in materiale ceramico; sono presenti rivestimenti negli ambienti cucina e servizi igienici. Sono presenti tutti gli impianti tecnologici; non essendo presente la linea del gas comunale, le utenze domestiche e la caldaia termica sono alimentate da bombole di gas.

Non essendo presente altresì la rete fognaria comunale, l'immobile è dotato di una rete interna che adduce i liquami in una fossa biologica.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e persiane in alluminio.

Completa la proprietà un terreno di circa 2.500,00mq sistemato a giardino per la gran parte e per una minore superficie pavimentato con blocchetti autobloccanti in cls.

E' presente a delimitazione del lotto una recinzione di proprietà, sulla quale insistono i cancelli perdonale e carrabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SILVI (TE) - C.DA TORRE CANCELLO 32

L'immobile è occupato dalla Sig.ra [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SILVI (TE) - C.DA TORRE CANCELLO 32

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 26/11/1986 al 21/01/2022	[REDACTED]	Realizzazione immobile			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile acquisito all'attivo della procedura:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di acquisizione all'attivo della procedura;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio dall'acquisito all'attivo della procedura risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SILVI (TE) - C.DA TORRE CANCELLO 32

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 30/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **Atto giudiziario Decreto ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Pescara il 11/08/2014
Reg. gen. 9792 - Reg. part. 7391
A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pescara il 01/10/2021
Reg. gen. 15310 - Reg. part. 11343

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SILVI (TE) - C.DA TORRE CANCELLO 32

Dall'esame della strumentazione urbanistica del Comune di Silvi (TE), si evince che l'immobile ricade all'interno della zona agricola del vigente strumento urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SILVI (TE) - C.DA TORRE CANCELLO 32

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
L'immobile risulta dotato di un certificato di agibilità, rilasciato in data 09.08.1996.
Gli atti autorizzativi che hanno consentito la realizzazione dell'immobile sono i seguenti:
. Concessione edilizia n.1267 del 24/02/1983;
. Concessione edilizia in sanatoria n.5335/1709 del 24/07/1997;
. D.I.A. del 14/08/2003 al Prot. n.20128.

Dall'esame degli atti sopra richiamati, si è riscontrata una sostanziale corrispondenza fra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SILVI (TE) - C.DA TORRE CANCELLO 32

N.A.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Villa ubicata a Silvi (TE) - C.da Torre Cancellò 32.

Edificio singolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 250, Zc. 2, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione di beni simili per dimensione, tipologia, ubicazione, vetustà e stato di conservazione.

E' stata eseguita un'attenta e approfondita analisi del mercato immobiliare in zona, confrontando le quotazioni riportate dagli operatori di mercato nonché da specifici borsini di riferimento (Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Quotazioni; Subito; ed altro).

Infine, i valori ricercati, sono stati comparati e mediati per ottenere il valore unitario utilizzato per la superficie costruita, pari ad **€1.150,00/mq**.

Per ciò che concerne il valore unitario del terreno di pertinenza, oltre a calcolare la superficie convenzionale, si è ritenuto opportuno valutarlo in funzione di un valore **unitario pari ad €100,00/mq**.

Valore di stima del bene: € 388.630,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Silvi (TE) - C.da Torre Cancellò 32	316,20 mq	1.150,00 €/mq	€ 363.630,00	100,00%	€ 363.630,00
Bene N° 1 – Terreno di pertinenza Silvi (TE) - C.da Torre Cancellò 32	250,00 mq	100,00 €/mq	€ 25.000,00	100,00%	€ 25.000,00
				Valore di stima:	€ 388.630,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto, deposita la relazione di stima, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, li 27/01/2022

Il Tecnico Estimatore
Arch. Giusti Domenico