

Tribunale di MILANO
SEZIONE FALLIMENTARE - N° 23/2022

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Giudice Delegato: Dott.ssa VINCENZA AGNESE

Liquidatore: dott. GIORGIO ZANETTI

RELAZIONE PERITALE

LOTTO 1

Villa ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo - Via Selva del Moro (quota 100%);

LOTTO 2)

N. 1 negozio e magazzino nel Comune di Pescara - Viale De Amicis (quota 100%);

LOTTO 3)

N. 4 posti auto nel Comune di Pescara - Via Brunelleschi Viale De Amicis (quota di 3/12);

LOTTO 4)

1. Terreni agricoli nel Comune di Tocco da Casauria (quota di 1/2).
2. Terreni agricoli nel Comune di Tocco da Casauria (quota di 9/30).
3. Casolare nel Comune di Tocco da Casauria, Via Fonte Castello, snc (quota di 39/90);
4. Terreno nel Comune di Tocco da Casauria - (quota di 24/90);
5. Terreno agricolo nel Comune di Bolognano (quota 1/3)

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione 51 - 20145 Milano

LOTTO 1

Villa ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo, Via Selva del Moro (quota di proprietà al 100%) e terreni agricoli (quota di proprietà 9/27)

➤ IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

In comune di Città Sant'Angelo (PE) in Via Selva del Moro, villa unifamiliare con **quota** di terreni annessi.

Catasto fabbricati:Quota e tipologia del diritto

Proprietario in quota al 100%

Identificato al catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
15	227	1	C/6	5	102 m ²	Totale: 119 m ²	Euro 347,68	VIA SELVA DEL MORO Piano S1
15	227	3	A/7	1	5,5 vani	Totale: 108 m ² Totale escluse aree scoperte: 108 m ²	Euro 440,28	VIA SELVA DEL MORO n. 26 Piano S1
15	227	4	A/7	2	3,5 vani	Totale: 66 m ² Totale escluse aree scoperte: 62 m ²	Euro 334,41	VIA SELVA DEL MORO n. 26 Piano 1
15	227	5	A/7	3	18,0 vani	Totale: 450 m ² Totale escluse aree scoperte: 404 m ²	Euro 2.045,17	VIA SELVA DEL MORO n. 26 Piano T-1 - 2-S1

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 561, 226, 115, 228, 111, 228 ed ancora ragione al mapp. 561.

Catasto terreni:Quota e tipologia del diritto

Proprietario in quota al 9/27

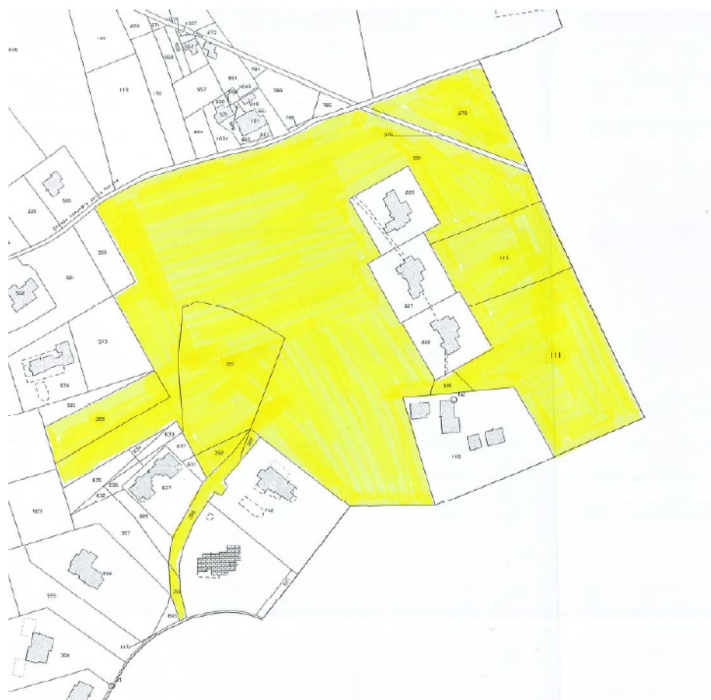
Identificato al catasto Terreni:

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
					ha are ca		
15	111	-	ULIVETO	2	88 40	Euro: 61,63	Euro: 36,52
15	115	-	ULIVETO	2	37 70	Euro: 26,98	Euro: 15,99
15	276	-	ULIVETO	2	31 40	Euro: 21,89	Euro: 12,97
15	335	-	AREA RURALE	-	02 90	Euro: 0,00	Euro: 0,00
15	358	-	SEMINATIVO ARBOREO	2	02 60	Euro: 1,81	Euro: 1,48
15	362	-	ULIVETO	2	01 00	Euro: 0,70	Euro: 0,41
15	365	-	ULIVETO	2	08 77	Euro: 6,11	Euro: 3,62
15	387	-	SEMINATIVO	2	52 07	Euro: 32,27	Euro: 20,17
15	389	-	VIGNETO	1	19 89	Euro: 31,84	Euro: 14,38
15	392	-	ULIVETO	2	04 14	Euro: 2,89	Euro: 1,71
15	561	-	ULIVETO	2	3 91 95	Euro: 273,27	Euro: 161,94

Si rimanda alla mappa allegata alla presente relazione per l'individuazione dei terreni.



Estratto di mappa



Semplificazione mappa

➤ STATO OCCUPATIVO DEI BENI

Detenzione dei beni

Liberi, per la procedura.

Relativamente ai terreni, è pervenuto allo scrivente, un documento allegato alla presente relazione, predisposto e firmato dai comproprietari dei terreni per la restante quota di 18/27, confinanti con la villa in oggetto e con quelle adiacenti, i quali, avendo interesse allo scioglimento consensuale della

comunione, hanno fatto predisporre un progetto di divisione dei terreni in 3 LOTTI secondo quanto riportato nelle seguenti planimetrie e comunque nel documento interamente allegato alla presente relazione, con il quale, SI IMPEGNANO alla divisione consensuale dei terreni.

Tale documento, a parere dello scrivente, consente al futuro aggiudicatario dell'immobile oggetto della presente relazione, di prendere atto che, di fatto, esiste già un progetto divisionale valido e condiviso che consentirà di avere porzioni di terreno in proprietà, previo frazionamento e trasferimento dei beni, i cui costi saranno a carico delle rispettive parti.

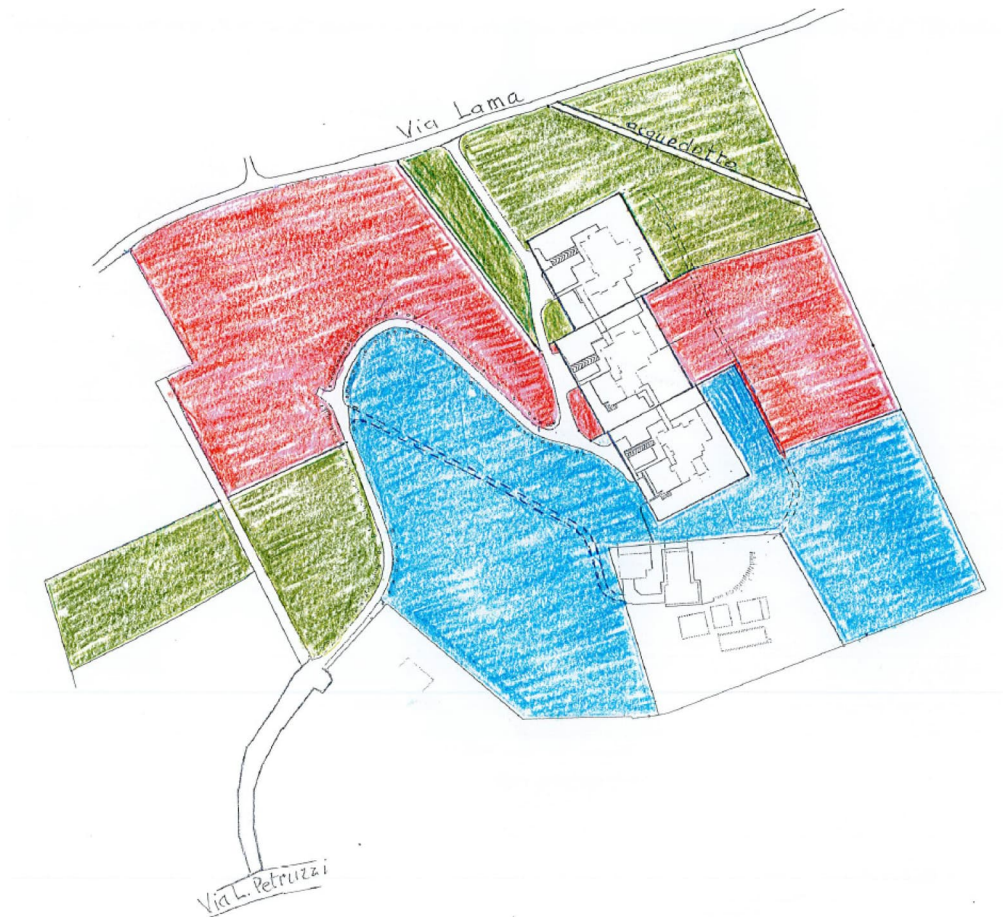
Sarà sicuramente necessario sottoscrivere, congiuntamente all'aggiudicatario, innanzi al Notaio individuato dai Comproprietari, atto di divisione volontaria del Terreno nei Lotti individuati nella Perizia, come meglio individuati a seguito delle attività di frazionamento e identificazione catastale, e del relativo Regolamento di gestione e manutenzione delle parti e dei servizi comuni residui.

Per i dettagli si rimanda al documento allegato alla relazione.

RIPARTIZIONE CULTURALE



Cultura



Schema suddivisione proprietà

➤ PROVENIENZA

Atti di provenienza.

Atto di compravendita del 28/06/1995, repertorio n.108537 – raccolta 20348, a firma del notaio ANTONIO MASTROBERARDINO con sede in ROSCIANO

Registrazione a PESCARA 17/07/1995 n: 2625 del 17/07/1995

Trascrizione a favore del 29/06/1995 - Registro Particolare 4641 - Registro Generale 6611

Si allega copia dell'atto fornito dalla proprietà.

➤ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Pescara per l'immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) si evince che, gravano sui beni sopra descritti le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria**, iscritta in data 21/04/2010 ai nn. 6799/1514 con atto a rogito del dott. Amicarelli Barbara in data 20/04/2010 ai nn. Di rep. 30794/10939.
A favore di Banca Carige spa (C.F. 00058000688)
contro F [REDACTED]
concessione a garanzia di mutuo per un totale di Euro 1.200.000,00 di cui Euro 600.000,00 di

capitale per una durata di anni 30

gravante sui seguenti immobili:

- Città sant'Angelo (FE), via Colle di Moro immobili identificati al foglio 15 mappale 227 sub. 1 (C/6), sub. 3 (A/7), sub. 4 (A/7), sub. 5 (A/7).

- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione**, iscritta in data 30/08/2018 ai nn. 11531/1684 con atto dell'Agenzia delle Entrate con sede a Roma in data 30/08/2018 ai nn. Di rep. 1193/8318. A favore di **Agenzia delle Entrate** (C.F. 13756881002)

_____ (C.F. 5866886010561000)

concessione a garanzia di mutuo per un totale di Euro 852.050,34 di cui Euro 426.025,17 di capitale per una durata di anni non indicata.

gravante sui seguenti immobili:

- Città sant'Angelo (FE), via Colle di Moro immobili identificati al foglio 15 mappale 227 sub. 1 (C/6), sub. 3 (A/7), sub. 4 (A/7), sub. 5 (A/7), oltre terreni al foglio 15 mappale 111/115/276/365/387/389/561
- Tocca da Casauria (PE) contrada Fonte Castello immobili identificati al foglio 7 mappale 1889 (A/3) e terreni al foglio 1 mappali 229, al foglio 3 mappali 655/657
- Pescara, Via Brunelleschi immobili identificati al foglio 8 mappale 131 sub. 17/16/15/14 (C/6) oltre in Via De Amicis immobili identificati al foglio 15 mappale 136 sub. 13 (C/1), sub. 12 (C/2)

- **Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata**, trascritta in data 26/10/2023 ai nn. 16148/11441 con atto del Tribunale di Milano in data 06/12/2022 ai nn. di rep. 326/2022.

A favore della massa dei creditori di Farchione Giuseppe

Gravante sulla totalità degli immobili di sua proprietà

➤ DESCRIZIONE

Trattasi di una villa edificata nel 1987 con tipologia strutturale in c.a. gettato in opera, fondazioni continue e muri in blocchetti in c.l.s. vibro compresso, intonacati e tinteggiati. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei sanitari, il tetto di copertura è a doppia falda con tegole di tipo a canale.

La zona è caratterizzata da ville uni-famigliari in un contesto di particolare interesse turistico.

Recentemente l'immobile ha subito diversi dissesti della struttura a causa di movimenti del terreno, provocando all'interno ed all'esterno dell'immobile molte crepe alle murature ed alle pavimentazioni.

Sarà necessario una verifica strutturale del fabbricato prima di provvedere ad eventuali ristrutturazioni.

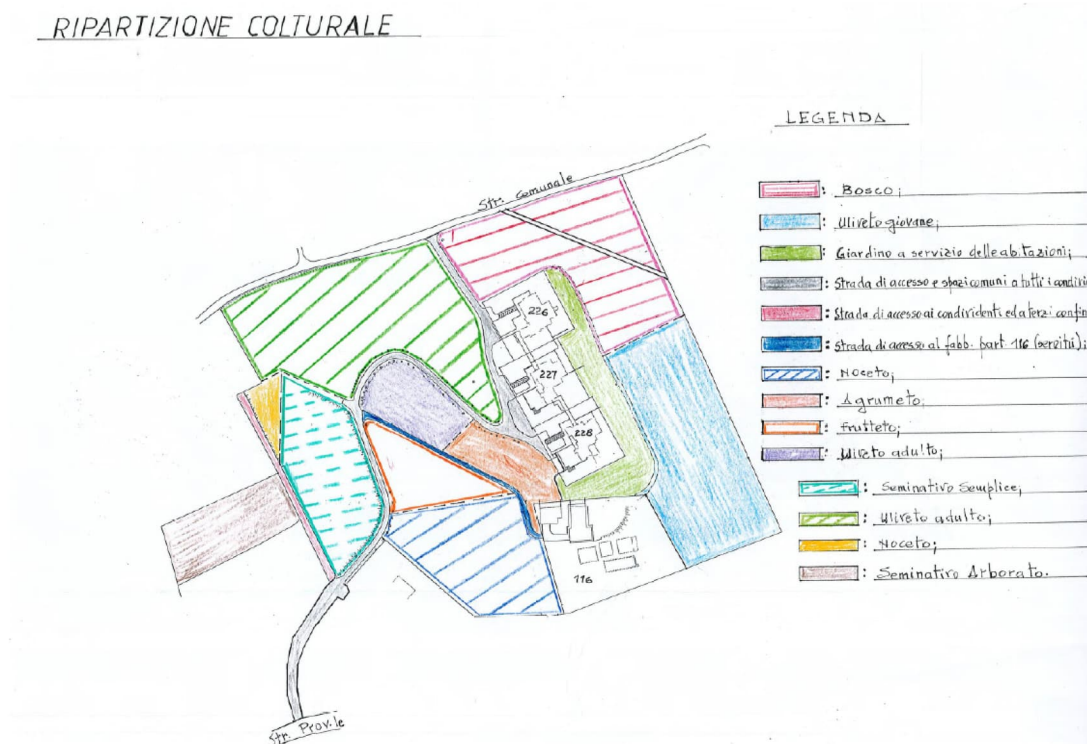
Il fondo agrario oggetto di stima, nell'insieme, costituisce un unico compendio, di forma irregolare (vedasi stralcio planimetrico catastale allegato), sito in comune di Città Sant' Angelo (PE), alla contrada Colle di Moro, confinante nel suo perimetro, con Via L. Petrucci (ex Strada Provinciale Città Sant' Angelo Elice), con i proprietari delle particelle n.ri 895-357-629-627-631-637-633-634-635-503-396-390-573-355, con via Lama (ex strada comunale della Marina), con l'acquedotto consortile che l'attraversa nel lato nord, con proprietà Col ella, con i proprietari dei fabbricati identificati con le particelle n.ri 116-742-370, con i fabbricati degli stessi comproprietari, che si trovano all'interno del fondo stesso identificati con le particelle n.ri 226-227 e 228, salvo se altri.

Per quanto concerne i terreni circostanti, per la minor parte sono pianeggianti. Viceversa la maggior

parte è collinare. L'esposizione è varia con una parte esposta ad est, molto panoramica con ampia visuale sul mare, e il versante opposto esposto a sud ovest (lato montagna), con visuale limitata. Si fa presente che l'intero fondo è irriguo, servito da impianto tubato del Consorzio di Bonifica Centro - Bacino Saline - Pescara - Alento - Foro.

Inoltre gli appezzamenti di terreno coltivati ad uliveto, individuati nella planimetria sotto riportata, con colorazioni verde interlineato ed azzurro, delle superfici di circa ha. 1.49.22 il primo ed ha. 0.92.00 il secondo, sono dotati di impianto di sub irrigazione con relative centraline di distribuzione.

RIPARTIZIONE CULTURALE



Il fondo, confinato tra due strade pubbliche, può facilmente allacciarsi alle condotte idriche, elettriche e fognarie, i cui contratti devono essere perfezionati con gli enti gestori.

Il fondo stesso risulta per la quasi totalità recintato, la stessa per la maggior parte risulta costituita da rete metallica, sorretta da paletti in ferro, inoltre allo stesso si accede a mezzo di due cancelli carrabili, uno posto a ridosso della via L. Petrucci e l'altro su via Lama.

➤ VERIFICA EDILIZIA E CATASTALE.

Conformità edilizia.

Per l'immobile, relativa alla conformità edilizia e catastale rispetto allo stato dei luoghi, emergono le presenti pratiche edilizie agli atti presso il Comune di Città Sant'Angelo (ultime preesistenze) che legittimano i piani del fabbricato:

- 1) Concessione edilizia in sanatoria n. 831/1986, che legittima il piano primo;
- 2) Abitabilità rilasciata in data 22/12/1978
- 3) Concessione edilizia n. 482/1991 (cambio di destinazione d'uso) piano seminterrato;
- 4) D.I.A. del 17/01/1996 prot. 599 (diversa distribuzione spazi interni) piano terra;

Vi sono piccole discrepanze rispetto al progetto approvato che potranno essere regolarmente sanate dal futuro aggiudicatario anche secondo il recente Decreto Legge del 29 Maggio 2024 – n. 69 (il cosiddetto SALVA CASA)

Per quanto concerne i terreni, il comune di Città Sant'Angelo ha rilasciato, in data 22/07/2024, il CDU e nello specifico per i terreni:

- Al foglio di mappa 15 particella nn. 111, 115, 276, 335, 387, 389 e 561 ricadono all'interno del P.R.G. in "Zona agricola di interesse paesaggistico" normata dall'art. 43 delle N.T.A.;
- Al foglio di mappa 15 particella nn. 358, 362 e 365 ricadono all'interno del P.R.G. parte in "Zona di contenimento dello stato di fatto" normata dall'art. 35 delle N.T.A. e in parte in "Zona destinate alla viabilità e parcheggi" normata dall'art. 23 delle N.T.A.;
- Al foglio di mappa 15 particella nn. 392 ricadono all'interno del P.R.G. "Zona di contenimento dello stato di fatto" normata dall'art. 35 delle N.T.A.

Si allega copia del certificato in calce alla presente.

➤ CONSISTENZA.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico di massima effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Intero compendio				
Fg. 15, mapp. 227, sub. 5				
Piano terreno	sup lorda di pavimento	232,00	1.00	232,00
Piano primo	sup lorda di pavimento	130,00	1.00	130,00
Piano S1	sup lorda di pavimento	80,00	0.25	20,00
Terrazzi p. T-1-2	sup lorda di pavimento	72,00	0.25	18,00
		514,00 mq		400,00 mq
Fg. 15, mapp. 227, sub. 4				
Abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	72,00	1.00	72,00
		72,00 mq		72,00 mq
Fg. 15, mapp. 227, sub. 3				
Taverna piano S1	sup lorda di pavimento	104,00	1.00	104,00
		104,00 mq		104,00 mq
Fg. 15, mapp. 227, sub. 1				
Autorimessa piano S1	sup lorda di pavimento	119,00	1.00	119,00
		119,00 mq		119,00 mq

In ogni caso l'immobile viene venduto a corpo e la superficie è puramente indicativa.

➤ STIMA

Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

Il sottoscritto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

I terreni annessi sono stati compresi nella valutazione per la rispettiva quota di proprietà.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

In particolare lo scrivente ha ritenuto applicare un valore estremamente cautelativo rispetto a quelli indicati dal mercato immobiliare per le ragioni sopra esposte, con particolare riferimento al parziale

stato di dissesto del fabbricato al piano seminterrato, riscontrato durante il sopralluogo, a causa di movimenti ed assestamento del terreno, che ha provocato fessure nelle murature e nei pavimenti sicuramente da verificare mediante l'intervento di un geologo e di uno strutturista, a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PESCARA

Comune: CITTA' SANT'ANGELO

Fascia/zona: Suburbana/-%20MARINA%20DI%20CITTA%20S.ANGELO%20E%20LOC.%20FONTE UMANO

Codice zona: E1

Microzona: 0

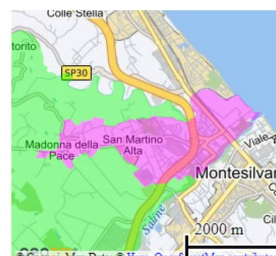
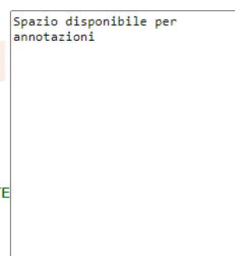
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	800	1200	L	3	4,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1700	L	4,2	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	670	1000	L	2,6	3,9	L
Box	Normale	600	900	L	2,7	3,9	L
Ville e Villini	Normale	930	1350	L	3,8	5,2	L

Stampa

Legenda



6.1 Valutazione dell'intero compendio compresi i terreni

Destinazione	Parametro	€/mq.	Valore
Intero compendio			
Fg. 15, mapp. 227, sub. 5			
Piano terreno	400,00 mq	450,00 €	180.000,00 €
Fg. 15, mapp. 227, sub. 4			
Abitazione piano terra	72,00 mq	300,00 €	21.600,00 €
Fg. 15, mapp. 227, sub. 3			
Taverna piano S1	104,00 mq	70,00 €	7.280,00 €
Fg. 15, mapp. 227, sub. 1			
Autorimessa piano S1	119,00 mq	70,00 €	8.330,00 €
TOTALE COMPENDIO			
			217.210,00 €

Destinazione	Parametro	€/mq.	Valore
Terreni			
Fg. 15 mapp. 111	8.840,00		
Fg. 15 mapp. 115	3.870,00		
Fg. 15 mapp. 276	3.140,00		

Fg. 15 mapp. 335	290,00		
Fg. 15 mapp. 362	100,00		
Fg. 15 mapp. 365	877,00		
Fg. 15 mapp. 387	5.207,00		
Fg. 15 mapp. 389	1.989,00		
Fg. 15 mapp. 392	414,00		
Fg. 15 mapp. 561	39.195,00		
Fg. 15 mapp. 358	260,00		
	64.182,00 mq	1,80 €	€ 115.527,60
		Quota 9/27	38.509,20

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 1:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, del suolo e del sottosuolo, arrotondato **€ 38.357,88**

Prezzo base d'asta del LOTTO 1

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato **€ 217.000,00**

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

Milano - 27/09/2024

Il tecnico incaricato

arch. Paolo Delfino

A. ALLEGATI

1. Visure e schede catastali
2. Documentazione ipo-catastale
3. Certificato di Destinazione Urbanistica
4. Pratiche Edilizie
5. Atto di provenienza
6. Rilievo fotografico
7. Progetto di divisione dei terreni in comunione