



TRIBUNALE DI TERAMO

(Sezione Fallimentare)

Proc. Fall. n° 36/2013 R.G.F.

Concordato Preventivo: *****

Zona Artigianale Pacciano – ISOLA DEL GRAN SASSO (TE)

Il sottoscritto Geom. Di Natale Gabriele, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998, dei Commercialisti ed Esperti Contabili al n.13/b e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale al n°221, veniva incaricato di assistere il Dott. Angelo De Dominicis e Avv. Franco Di Teodoro, liquidatori giudiziali nella procedura di cui in oggetto, per l'espletamento delle operazioni di valutazione dei beni immobili della ditta “*****”.

1

Dopo la formulazione del quesito, iniziavo le operazioni peritali per la ricognizione e verifica dei beni da stimare.

Per una chiarezza di esposizione ed in riguardo ai quesiti da trattare, si suddivide la presente nelle seguenti parti:

Sommario

- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA.....	2
- 2 – DATI CATASTALI	2
- 3 – DESCRIZIONE E STIMA IMMOBILE	2
- 4 – PROVENIENZA	3
- 5 – REGOLARITA' EDILIZIA	3
- 6 – APPREZZAMENTO GENERALI	4
- 7 – ATTI PREGIUDIZIEVOLI	4
- 7.1 - Iscrizioni:	4
- 7.2 – Trascrizioni	4
- 7.3 – Annotazioni	5
- 8 – STIMA BENI IMMOBILI	5
- 9 - RIEPILOGO	9



- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

La società in oggetto, con sede in Isola del Gran Sasso alla Zona Artigianale Pacciano, esercita l'attività di costruzione di edifici civili e industriali.

- 2 – DATI CATASTALI

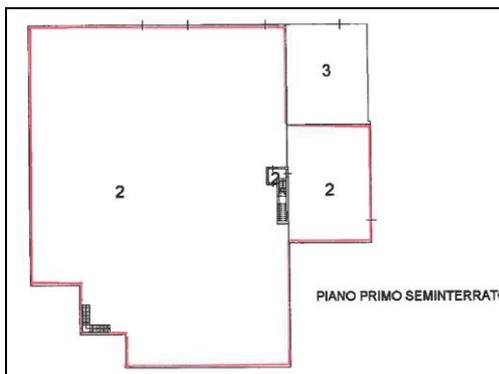
Diritti di Piena Proprietà su Fabbricato in corso di costruzione
sito nel Comune di Mosciano Sant'Angelo al Foglio 45 - **Part. 761**
- **Sub. 2**- IN CORSO DI COSTRUZIONE.

Proprietà: ***** S.r.l. con sede in Mosciano Sant'Angelo –
C.f. *****.

- 3 – DESCRIZIONE E STIMA IMMOBILE

Porzione di Fabbricato in corso di costruzione, distinto nel Comune di Mosciano Sant'Angelo C.da Rovano, il tutto in confine con proprietà ***** e C. s.n.c. - area condominiale, salvo altri e/o variati.

La porzione di fabbricato posta al piano seminterrato della superficie di Mq. 2.130,00 circa.





Caratteristiche Costruttive

L'immobile in corso di costruzione è stato realizzato con struttura portante in e.a. e prefabbricato, solai prefabbricati, tamponatura esterna in e.a.. Infissi esterni (finestre) in alluminio, l'immobile è privo di porte d'ingresso, finiture, impianti, ecc.



- 4 - PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla società ***** S.r.l. in virtù di Atto di compravendita Notar Ciampini del 02/03/2007 - Rep. 223423, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 06/03/2007 al Reg. Part. 3045.

- 5 - REGOLARITA' EDILIZIA

L'intero complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Mosciano Sant' Angelo e precisamente:

- ▶ Permesso di Costruire n. 5640 del 25/08/2006 - Lavori di Completamento con modifiche di una struttura ricettiva;
- ▶ Permesso di Costruire n. 6140 del 31/03/2011 - Lavori di Costruzione e Completamento di una struttura ricettiva;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- ▶ Permesso di Costruire n. 6202 del 14/12/2011 - Variante P. cli C. n. 6140 del 31/03/2011;
- ▶ Permesso di Costruire n. 6301 del 13/02/2013 - Nuova superficie commerciale e direzionale.

- 6 – APPREZZAMENTO GENERALI

L'unità immobiliare posta al piano seminterrato si trova in corso di costruzione.

- 7 – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

-7.1 - Iscrizioni:

- ▶ **Iscrizione del 31/01/2011 - Reg. Part. 354- Reg. Gen. 1603**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

-Importo Totale€ 5.000.000,00

a favore *****

Contro *****

Immobili siti in Mosciano Sant' Angelo distinto NC.E.U. Fog. 45 - Part. 716 -Sub.2

-7.2 – Trascrizioni

- ▶ **Trascrizione del 19/10/2016 - Reg. Part. 9101 - Reg. Gen. 13423**

IPOTECA GIUDIZIARIO

DECRETO MOTIVATO DI OMOLOGA DI CONCORDATO PREVENTIVO

a favore MASSA DEI CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO SOCIETA' ***** S.r.l.

Contro *****

Immobili siti in Mosciano Sant' Angelo distinto NC.E.U. Fog. 45 - Part. 716 -Sub.2



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

-7.3 – Annotazioni

▶ **Annotazione del 10/02/2011 - Reg. Part. 449- Reg. Gen. 2166**

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE EROGAZIONE PARZIALE

€. 1.500.000,00

a favore *****

Contro *****

▶ **Annotazione del 09/08/2013 - Reg. Part.1402 - Reg. Gen. 10703**

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

RIDUZIONE DI SOMMA da €. 2.500.000

a favore TERCAS -C.f. 00075100677

Contro HERMES s.r.l. - C.f. 01772540678

▶ **Annotazione del 09/10/2014 - Reg. Part.1575 - Reg. Gen.11902**

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

MODIFICA PATTI CONTRATTUALI

a favore *****

Contro *****

▶ **Annotazione del 24/02/2021- Reg. Part.536- Reg. Gen.2802**

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

CANCELLAZIONE TOTALE

a favore *****

Contro *****

- 8 – STIMA BENI IMMOBILI

Al fine di procedere alla verifica di quanto richiesto appare opportuno esprimere alcune considerazioni in merito all'andamento del mercato immobiliare nell'ultimo triennio e precisamente:



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

✓ **Considerazioni sul Mercato Immobiliare-Quadro Macroeconomico**

Appare opportuno, al fine far ben comprendere la situazione immobiliare in cui versa la zona, facendo una disamina del quadro macroeconomico.

Infatti, continua l'andamento di instabilità dei prezzi che interessa il mercato e che coinvolge, in generale, con diverso andamento, tutte le tipologie immobiliari. L'incertezza sugli investimenti, la confusione normativa e la pressione fiscale sui fabbricati sono gli elementi fondamentali di questa particolare situazione. Anche l'attuale situazione economica in conseguenza dei bassi tassi, che hanno raggiunto livelli inconsueti, pone qualche nuova riflessione anche a proposito degli investimenti immobiliari. Infatti una riduzione dei tassi di interessi dovrebbe comportare un aumento dei prezzi delle costruzioni; in realtà si è constatata una diminuzione. In particolare l'indice sintetico sull'andamento del mercato immobiliare ha segnato una diminuzione che rappresenta una evoluzione sfavorevole del mercato, soprattutto di quello industriale, con vendite in diminuzione e prezzi bassi.

Da segnalare che i tempi medi di attesa per la vendita di un immobile sono aumentati negli ultimi tempi a 6/8 mesi e che il valore medio degli stessi, compravenduti, è diminuito del 30-35%. In particolare sono stabili, ovvero in leggero rialzo, i prezzi delle localizzazioni più richieste, mentre rimangono invariati se non in calo quelli degli immobili periferici e di scarsa qualità. Da ciò potrebbe derivare un interesse, a prezzi molto contenuti, per gli investimenti soprattutto orientati nel recupero edilizio. Risultano, invece, in costante diminuzione le compravendite di immobili terziari e soprattutto di seconde case. Anche i prezzi delle compravendite registrano un andamento contraddittorio e, in certi casi, con variazioni rilevanti. Tale tendenza di mercato si è registrata anche nelle zone



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

semicentrali e periferiche dovute ad una offerta tendenzialmente in aumento, a fronte di una domanda in diminuzione dovuta all'attuale periodo economico. Le quotazioni rilevate dal mercato hanno evidenziato, nell'ultimo trimestre, una tendenza alla diminuzione in tutti i settori. Ugualmente per i canoni di locazione si è verificata una quotazione con notevole flessione, rispetto allo scorso anno; detta diminuzione è giustificabile con la debolezza della domanda e, soprattutto, con la non corrispondenza tecnica degli immobili offerti rispetto alle esigenze tecnologiche della domanda. Ricerche effettuate di recente da operatori specializzati hanno, tuttavia, evidenziato che nel corrente anno soltanto su alcune zone centrali e comunque di qualità, si è registrata una modesta crescita, mentre nelle altre zone limitrofe e di scarso interesse si è avuta una stabilità ed in parte una diminuzione delle quotazioni nei valori di mercato, dovuta sia alle specifiche e peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili offerti, sia alla scarsa liquidità di denaro. La situazione della domanda e dell'offerta, conseguentemente anche i prezzi, è molto diversa se viene analizzato un determinato settore ove vengono trattati immobili di particolare pregio, ovvero, li pone al di fuori dei valori medi di mercato.

7

- Indagini di Mercato:

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche- l'una incentrata su alcune qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare – l'altra su una puntuale disamina di immobili che potrebbero avere analoghe caratteristiche rispetto a quello in oggetto e precisamente.

- Criteri di Valutazione

A seguito della forte crisi industriale che ha colpito la piccola e media impresa, si è in presenza sia di numerosissime immobili in vendita - che di strutture in procedura che non riescono a trovare



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

acquirenti a causa di congiunture finanziarie, oltrechè in presenza di terreni disponibili per la costruzione di nuove strutture .

Nella formulazione del giudizio di stima per stabilire il valore dell'immobile, il sottoscritto ha fatto riferimento sia agli attuali prezzi di mercato in vigore nella zona (sulla base della loro disponibilità), tenendo conto altresì delle loro condizioni intrinseche ed estrinseche degli stessi, nonchè dei valori dall'Osservatorio Immobiliare.

Pertanto si procederà alla valutazione degli stessi considerando le superfici dei fabbricati e dei terreni , secondo il procedimento di stima sintetico in considerazione delle caratteristiche socioeconomiche ed urbanistiche dei beni oggetto di stima. Il valore di stima degli Immobili è riferito alla sua destinazione urbanistica nonchè alla sua conformità ai titoli autorizzativi ed è onnicomprensivo dell' area di pertinenza e degli Impianti tecnici in esso posti in opera, che non essendo amovibili sono da ritenersi parte integrante del fabbricato.

8

Fatti i dovuti conteggi estimativi, considerate le condizioni in cui versano le strutture facenti parte dell'intero complesso immobiliare e le dovute proporzioni, il sottoscritto ritiene di poter effettuare la valutazione dell'intero compendio aziendale come di seguito riportato applicando i prezzi già al netto delle considerazioni di vetustà e di altri fattori in genere incidenti sul giudizio di stima.

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su Porzione di Fabbricato in corso di costruzione, distinto nel Comune di Mosciano Sant'Angelo C.da Rovano, distinto al N.C.E.U. al Foglio 45 - Part. 761 - Sub. 2 - IN CORSO DI COSTRUZIONE.

La porzione di fabbricato è posta al piano seminterrato della superficie di Mq. 2.130,00 circa.



PIANO SEMINTERRATO	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Porz. Fabbricato C.C.	2130,00 mq	€. 220,00	€. 468.600,00

- 9 - RIEPILOGO

Alla luce di riportato nei capitoli precedenti, si è giunti alla seguente conclusione:

– **LOTTO UNICO** - Immobile sito in Mosciano Sant'Angelo - Foglio 45 Particella 761 - Sub. 2 (Proprietà 1/1)..... **€. 468.600,00**

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione peritale, ringraziando la S.v. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

9

Controguerra li 31/05/2024

IL TECNICO

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)