



TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

Rif. 27/2020 R.G.N.R

Procedura di Fallimento : *** S.r.l.**

C.da Gabbiano - Corropoli (TE)

Il sottoscritto Dott. 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 ,a quello dei Commercialisti ed Esperti Contabili al n.13/B e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale al n°221, veniva incaricato di assistere il Curatore Dott. Angiolino DI FRANCESCO per l'espletamento delle operazioni di valutazione dei beni immobili della società***** S.R.L. con sede in Corropoli (TE), in C.da Gabbiano.

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 relazione nelle seguenti parti:

Sommario

1. IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA	2
2. DATI CATASTALI	3
3. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI	4
3.1 OIFICI /UFFICI /APPARTAMENTI,	4
3.2 APPEZZAMENTI DI TERRENO :	7
• Caratteristiche Costruttive	8
• Provenienza:	8
• Destinazione Urbanistica:	8
• Situazione Edilizia:	9



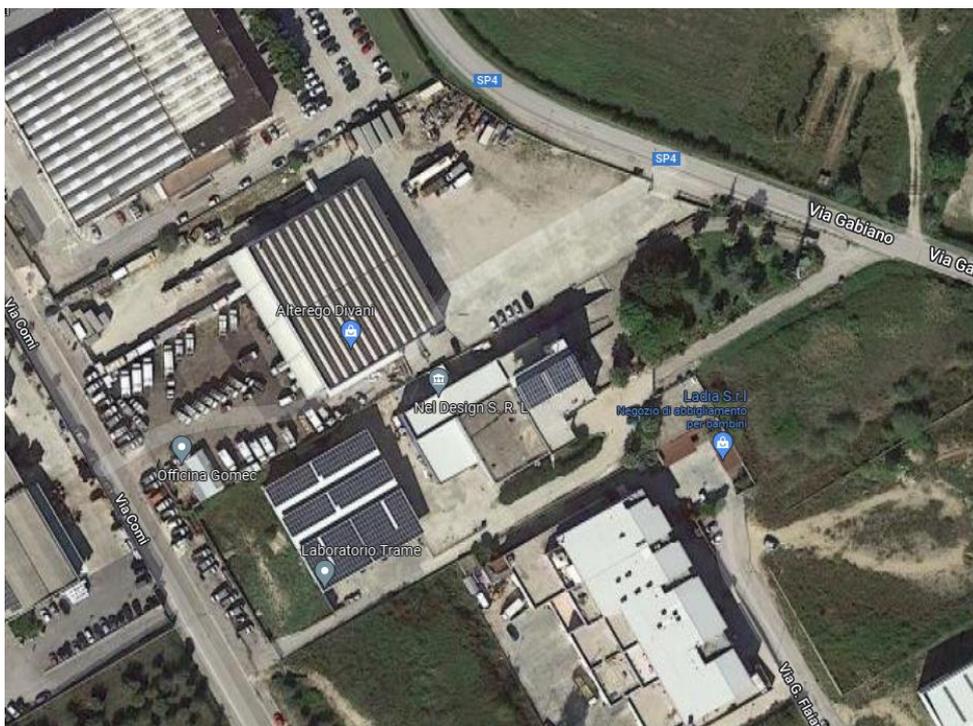
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

• <i>Confini:</i>	10
• <i>Situazione Locativa:</i>	10
• <i>Apprezamenti Generali:</i>	12
4. ATTI PREGIUDIZIEVOLI	13
- 4.1 – <i>Iscrizioni</i>	13
- 4.2 – <i>Trascrizioni</i>	14
5. STIMA BENI IMMOBILI	15
5.1 <i>Basi del valore</i>	15
5.2 <i>Postulato della previsione e dell'ordinarietà</i>	19
5.3 <i>Analisi del mercato immobiliare</i>	20
5.4 <i>Analisi del mercato di riferimento</i>	21
5.5 <i>Descrizione segmento di mercato</i>	22
5.6 <i>Stima con approccio al mercato</i>	25
5.7 <i>Valore di Mercato</i>	25
• <i>Consistenza Commerciale</i>	26
5.8 VALORE DEGLI IMMOBILI:	35
6 RIEPILOGO:	41

1. IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

La società "***** S.R.L." con sede in CORROPOLI (TE) – Contrada Gabbiano, zona Ind. Santa Scolastica, svolgeva l'attività di produzione batterie.

2





2. DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare della società è sito nel Comune di Corropoli, per **Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno con soprastante complesso immobiliare**, distinti nel N.C.E.U., al Fog. **14** – Part. **423** e precisamente:

- Sub. **5** - B.C.N.C. scala U.S. ai sub. 8-9
- Sub. **8** – Cat. D/7 – R. €. 2.608,00;
- Sub. **9** – Cat. D/7 – R. €. 3.606,00;
- Sub. **17** – Cat. D/1 – R. €. 2.550,00;
- Sub. **18** – Cat. D/1 – R. €. 2.550,00;
- Sub. **19** – Cat. D/1 – R. €. 2.550,00;
- Sub. **20** – Cat. D/7 – R. €. 1.171,50;
- Sub. **21** – Cat. D/7 – R. €. 3.440,90;
- Sub. **22** – Cat. D/7 – R. €. 4.132,40;
- Sub. **23** – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 15 vani – S.c. 298/289 m² – R. €. 929,62;
- Sub. **24** – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 95 m² – S.c. 111 m² – R. €. 103,03;
- Sub. **25** – B.C.N.C. – comune ai sub. 23-24-29-30 vano ascensore, e scala
- Sub. **26** – B.C.N.C. – comune ai sub. 21-23 scala
- Sub. **27** – B.C.N.C. – comune ai sub. 8-9-17-18-19-20-21-22 area esterna
- Sub. **28** – B.C.N.C. – comune ai sub. 17-18-19 area esterna
- Sub. **29** – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 14,5 vani – S.c. 314/303 m² – R. €. 898,64;
- Sub. **30** – Cat. D/1 – R. €. 278,30;
- Sub. **31** – Cat. F/5 – Cons. 215 m²;

N.C.T., al Fog. **14** e precisamente:

- Part. **697** – VIGNETO – Cl. 2 – Sup. 19.01 – R.D. €. 18,16 – R.A. €. 11,78;
- Part. **698** – VIGNETO – Cl. 2 – Sup. 00.49 – R.D. €. 0,47 – R.A. €. 0,30;
- Part. **613** – VIGNETO – Cl. 2 – Sup. 39.80 – R.D. €. 29,03 – R.A. €. 24,67.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- **Diritti pari alla proprietà per l'area su cui insiste impianto fotovoltaico**, distinto nel N.C.E.U., al Fog. **14** – Part. **423** – Sub. **16** – Cat. D/1 – R. €. 3.510,00, mentre la proprietà superficiaria risulta in testa ad Unicredit Leasing s.p.a. con sede in Milano (P.I. 03648050015)



3. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

Il compendio immobiliare è costituito da fabbricati e terreni siti in Corropoli – Località zona Industriale Santa Scolastica, via Gabbiano, distinti nel N.C.E.U. - **Fog. 14 – Part. 423 – Sub. 8-9-16-17-18-19-20-21-22-23-24-29-30-31**, in confine con altri opifici industriali, oltre che in prossimità di strada comunale/provinciale.

3.1 OPIFICI /UFFICI /APPARTAMENTI, costituiti dai seguenti subalterni e precisamente:

- **Sub 8** - Piano seminterrato della superficie di Mq. 324,70 circa, adibito a laboratorio, con altezza di mt 4,05, ufficio mq 35,70, wc mq 13,35



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

circa, deposito mq 73,50 circa, scala ed uscita di sicurezza mq 39.90 in comune con sub. 9;

- Sub 9 - Piano seminterrato della superficie di Mq. 459,50 circa, adibito a laboratorio, con altezza di mt. 4.05; ufficio mq 65,15, wc mq 17,60 circa, deposito mq 65,95 circa, scala ed uscita di sicurezza mq 39.90 in comune con il sub 8;

- Sub 16 – Impianto Fotovoltaico posto sulla copertura .

- Sub 17 – composto da piano Terra, e Primo adibito a locale di produzione e precisamente:

a) Piano Terra: adibito a locale produttivo per una superficie di mq. 200,00 circa, banchina di carico e scarico di 13,76 mq circa, locale adiacente alla banchina di carico e scarico di mq 49,10 circa, ufficio di mq 25,50 mq circa, bagni e spogliatoi di mq 25,60 circa, ingresso e vano scala mq 15,80 circa;

b) Piano Primo adibito ad **uffici** per mq 31,50 circa, sala di attesa di mq 48.40 circa, wc e dis. mq 7.30 circa, ripostiglio mq 5,90 circa, balcone mq 24,00 circa e vano scala mq 12,80 circa.

- Sub 18 – composto da piano Terra, e Primo adibito a locale di produzione e precisamente:

a) Piano Terra: adibito a locale produttivo per una superficie di mq. 200,00 circa, banchina di carico e scarico di 13,76 mq circa, locale adiacente alla banchina di carico e scarico di mq 49,10 circa, ufficio di mq 25,50 mq circa, bagni e spogliatoi di mq 25,60 circa, ingresso e vano scala mq 15,80 circa;

b) Piano Primo adibito ad **uffici** per mq 31,50 circa, sala di attesa di mq 48.40 circa, wc e dis. mq 7.30 circa, ripostiglio mq 5,90 circa, balcone mq 24,00 circa e vano scala mq 12,80 circa.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- **Sub 19** - composto da piano Terra, e Primo adibito a locale di produzione e precisamente:

a) Piano Terra: adibito a locale produttivo per una superficie di mq. 200,00 circa, banchina di carico e scarico di 13,76 mq circa, locale adiacente alla banchina di carico e scarico di mq 49,10 circa, ufficio di mq 25,50 mq circa, bagni e spogliatoi di mq 25,60 circa, ingresso e vano scala mq 15,80 circa;

b) Piano Primo adibito ad **uffici** per mq 31,50 circa, sala di attesa di mq 48.40 circa, wc e dis. mq 7.30 circa, ripostiglio mq 5,90 circa, balcone mq 24,00 circa e vano scala mq 12,80 circa.

- **Sub 20** - Piano seminterrato (corpo "A") della superficie di Mq. 355,00 circa, adibito a laboratorio, con altezza di mt 6,65-10,80;

- **Sub 21** - composto da piano seminterrato e piano ammezzato, (corpo "A") e precisamente:

a) Piano Seminterrato avente destinazione **laboratorio** della superficie di mq.710,00 circa, locali deposito di mq. 41,00 circa, servizi mq. 40,00 circa, locali tecnici mq. 196,00 circa;

b) Piano ammezzato avente destinazione **uffici** della superficie di mq. 123,00 circa;

- **Sub 22** - Piano terra (corpo "A"), adibito a laboratorio della superficie di Mq. 854,00 circa con altezza di mt 5,35; uffici della superficie di mq.291,00 circa, locale garage di mq. 117,00 circa, portico mq. 50,00 circa;

- **Sub 23** - appartamento posto al piano primo (corpo "A") della superficie di mq. 289,00 circa, costituito da: soggiorno, cucina, tre camere, bagni, ripostiglio, disimpegno e balcone di mq. 44,00 circa;



- **Sub 24** – parcheggio coperto posto al piano primo (corpo “A”) della superficie di mq. 95,00 circa;

- **Sub 29** – appartamento posto al piano secondo (corpo “A”) della superficie di mq. 303,00 circa, costituito da: soggiorno, cucina, quattro camere, bagni, ripostiglio, disimpegno e balcone di mq. 62,00 circa;

- **Sub 30** – *Impianto Fotovoltaico* realizzato su di una tettoia della superficie di Mq. 160,00 circa per complessivi Kw 20 circa, realizzato nell’anno 2009, resa stimata di ulteriori 12 anni circa;

- **Sub 31** – *Lastrico solare* della superficie di Mq. 215,00 circa.

3.2 APPEZZAMENTI DI TERRENO :

a) **Terreno** riportato al N.C.T. al **Foglio 14 p.lla 698**– Vigneto Cl. 2 mq 49 – R.D € 0,47- R.A. € 0,30; si accede dalla part. 613 e 697 da regolarizzare , a cura degli acquirenti, mediante costituzione di ” servitù di passaggio” Su porzione del terreno (ad angolo con strada provinciale) è stata installata un antenna ripetitore “Vodafone” con contratto di locazione scadenza 28/02/2027-canone annuo di €. 4.700,00.

b) **Terreno** riportato al N.C.T. al **Foglio 14 p.lla 613** – Vigneto Cl. 2 mq 3980 – R.D. €. 38,03- R.A. € 24,67; su cui è presente l’accesso al complesso industriale part. 423 nonché per l’accesso alla part.698- 697 da regolarizzare , a cura degli acquirenti, mediante costituzione di ” servitù di passaggio”

c) **Terreno** riportato al N.C.T. al **Foglio 14 p.lla 697** – Vigneto Cl. 2 mq 1901 – R.D. €. 18,16- R.A. € 11,78; su cui è presente parte dell’accesso al complesso industriale part. 423 nonché per l’accesso alla part.698- da regolarizzare , a cura degli acquirenti, mediante costituzione di ” servitù di passaggio”



• **Caratteristiche Costruttive**

I fabbricati hanno struttura portante in prefabbricato, solaio in prefabbricato, tamponature esterne in prefabbricato e laterizio, interne in parte in laterizio ed in parte prefabbricate.

I pavimenti sono in parte in quarzo (laboratori e opifici) in parte in gres/monocottura/marmo (uffici ed appartamento), gli infissi in alluminio, porte interne in legno tamburate ed impianto elettrico sottotraccia ed impianto termico a caldaia termoconvettori (uffici) e termosifoni (appartamento).

• **Provenienza:**

Il terreno è pervenuto alla società *****S.r.l.– dai Sig.ri ***** con atto pubblico Notaio Jelo del 05/10/1990 – Rep. 131307, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 30/10/1990 al Reg. Part. 7759, con il quale veniva costituita una servitù di passaggio a favore della part. 423 sulle part. 316 e 613 (ex 317) Inoltre in data 06/05/2004 – rep. 20665 – trascritta a Teramo in data 12/05/2004 reg. part. 6018 veniva sottoscritta convenzione edilizia con il Comune di Corropoli in attuazione di un programma di intervento per la realizzazione di nuovi insediamenti per l'attività produttiva.

• **Destinazione Urbanistica:**

dalle verifiche effettuate presso il Comune di Corropoli è stato possibile accertare la destinazione urbanistica dei terreni interessati dalla stima e precisamente:

--Particella n. 423 [oggetto di insediamento produttivo] ricade in Zona APE 10 – Aree con prescrizioni esecutive-redigente D4 Industriale/Artigianale di recente formazione Art. 51.



--Particella n. 697-698-613 ricadono in Comparto AP1 Industriale/Artigianale di recente formazione Art. 52.



• **Situazione Edilizia:**

Il complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Corropoli e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 105 del 28/12/1990 avente ad oggetto la “Costruzione Opificio Industriale”;
- Concessione Edilizia n. 06 del 07/04/1999 avente ad oggetto la “Variante alla Costruzione Opificio Industriale”;
- Certificato di Agibilità n.30 rilasciato in data 01/12/2003;
- Permesso di Costruire n.03 del 08/01/2004 avente ad oggetto “Ampliamento e Realizzazione di Opificio Industriale”;
- Permesso di Costruire n.31 del 17/08/2006 avente ad oggetto “Variante P.diC. 03/04 per l’Ampliamento e Realizzazione di Opificio Industriale”;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Permesso di Costruire n.01 del 05/01/2007 avente ad oggetto “Variante P.diC. 03/04 e 31/06 per l’Ampliamento e Realizzazione di Opificio Industriale”;
- Permesso di Costruire n.73 del 13/12/2008 avente ad oggetto “Opere interne per variazione di prospetti”;
- Permesso di Costruire n.42 del 12/10/2009 avente ad oggetto “Installazione Impianto Fotovoltaico, realizzazione di scale esterne e garage”;
- Permesso di Costruire n.22 del 03/06/2011 avente ad oggetto “Soprelevazione ed Installazione di Impianto Fotovoltaico su edificio esistente”;
- S.C.I.A. prot. 6528 del 07/06/2013 avente ad oggetto “Opere Interne, diversa distribuzione delle aperture e sistemazione esterna – Variante al P.diC. 22/2011”;

Il Complesso Industriale presente delle difformità sia in ordine alla distruzione interna dei locale (divisori in carton gesso- apertura e chiusura di porte - destinazione d’uso – ultimazione della scala esterna corpo A-; realizzazione di una cabina di trasformazione elettrica a confine lato nord ed in adiacenza al fabbricato Corpo -B- delle dim. 1,65*5,20 a servizio dell’impianto fotovoltaico, etc..

•**Confini:** Il complesso industriale nel suo insieme confina con : proprietà ***** srl, strada Gabbiano S.P.4 ,proprietà ***** confezioni srl, strada Comunale Via Comi, salvo lati e/o variati.

•**Situazione Locativa:**

Alcune unità immobiliari sono oggetto di contratti di locazione stipulati prima della declaratoria di fallimento e precisamente:



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- a) **Unità immobiliare Sub.8 [corpo -B- Piano Seminterrato]** con contratto stipulato in data 16/07/2018 e registrato in Giulianova in data 20/07/2018 al n.1638 – serie 3T, la società ***** srl concedeva in locazione alla ditta ***** – canone annuo di €. 12.000,00 a pagarsi in rate mensili anticipate di €. 1.000,00 per una durata di anni sei ovvero fino al 15/07/2024;
- b) **Unità immobiliare Sub.9 [corpo -B- Piano seminterrato in parte]** con contratto stipulato in data 20/06/2019 e registrato in Giulianova in data 12/07/2019 al n.1613 – serie 3T, la società ***** srl concedeva in locazione alla ditta *****_ canone annuo di €. 9.600,00 a pagarsi in rate mensili anticipate di €. 800,00 per una durata di anni sei ovvero fino al 19/06/2025 ;
- c) **Unità immobiliare Sub. 19 [corpo -B- Piano Terra]** con scrittura privata la Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 309/2018 pendente presso il Tribunale di Teramo in data 15/01/2021 con scadenza 15/01/2022, la società ***** srl concedeva in locazione alla società *****S.r.l. – canone annuo di €. 6.000,00 a pagarsi in rate mensili anticipate di €. 500,00 il contratto si risolverà al momento della aggiudicazione definitiva del bene senza possibilità di rinnovo tacito alcuna;
- d) **Unità immobiliare Sub. 20 [corpo -A- Piano seminterrato]** con contratto stipulato in data 03/05/2019 e registrato in Giulianova in data 03/06/2019 al n.1246 – serie 3T, la società ***** srl concedeva in locazione alla ditta ***** srl – canone annuo di €. 8.400,00 a pagarsi in rate mensili anticipate di €. 700,00 per una durata di anni sei ovvero fino al 02/05/2025 ;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- e) **Unità immobiliare Sub. 21 [corpo -A- Piano seminterrato]** con contratto transitorio di locazione il Fall. ***** srl n. 27/2020 pendente presso il Tribunale di Teramo in data 15/02/2023 con scadenza 15/02/2024, la società *****srl concedeva in locazione alla società *****1. – canone annuo di €. 3.600,00 a pagarsi in rate mensili anticipare di €. 300,00 il contratto si risolverà al momento della aggiudicazione definitiva del bene senza possibilità di rinnovo tacito alcuna;
- f) **Unità immobiliare Sub. 22 [corpo -A- Piano Terra]** con contratto stipulato in data 01/01/2019 e registrato in Giulianova in data 30/01/2019 al n.321 – serie 3T, la società *****srl concedeva in locazione alla ditta ***** srl – canone annuo di €. 24.000,00 a pagarsi in rate mensili anticipare di €. 2.000,00 per una durata di anni sei ovvero fino al 31/12/2024 ;
- g) **Unità immobiliare Sub.23-29 [corpo -A- Piano Primo-Secondo in parte]** con contratto stipulato in data 16/07/2018 e registrato in Giulianova in data 02/04/2019 al n.765 – serie 3T, la società E***a srl concedeva in locazione alla ditta ***** – canone annuo di €. 6.000,00 a pagarsi in rate mensili anticipare di €. 500,00 per una durata di anni quattro ovvero fino al 15/07/2022;
- h) **Unità immobiliare Part. 698** con contratto di locazione sottoscritto in data 02/03/2018 tra la società ***** S.r.l. e la società *****e Italia S.p.a. dalla data 01/03/2018 con scadenza 28/02/2027, con canone annuo di €. 4.700,00 + IVA.

•**Apprezamenti Generali:**

L'immobile allo stato attuale risulta in discreto stato di conservazione con necessità di interventi di manutenzione sia interna che esterna.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

4. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- 4.1 – Iscrizioni

➤ Iscrizione del 09/09/2004 - Reg. Part. 2823 - Reg. Gen. 16272

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Importo Totale - €. 1.420.488,00

a favore BANCA ***** S.P.A. C.F.

contro ***** S.R.L. – C.f.

Immobile siti in Corropoli distinti N.C.E.U. Fog. 14 - Part. 423 – Sub. 1-2 – (Proprietà 1/1);-

Immobile siti in Corropoli distinti N.C.T. Fog. 14 - Part. 317 – (Proprietà 1/1);

➤ Iscrizione del 03/02/2006 - Reg. Part. 423 - Reg. Gen. 2225

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Importo Totale - €. 1.420.488,00

a favore BANCA ***** S.P.A. – C.F.

contro ***** S.R.L. – C.f.

Immobile siti in Corropoli distinti N.C.E.U. Fog. 14 - Part. 556 – (Proprietà 1/1);

➤ Iscrizione del 07/06/2011 - Reg. Part. 1627 - Reg. Gen. 8632

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Importo Totale - €. 1.640.000,00

a favore ***** S.P.A. – C.F.

contro ***** S.R.L. – C.f.

Immobile siti in Corropoli distinti N.C.E.U. Fog. 14 - Part. 423- sub 12-13-8-9- (Proprietà 1/1);

Immobile siti in Corropoli distinti N.C.T. Fog. 14 - Part. 423- (Proprietà 1/1);

Immobile siti in Corropoli distinti N.C.T. Fog. 14 - Part.612-614- (Proprietà 1/1);

Immobile siti in Corropoli distinti N.C.E.U. Fog. 14 - Part. 612- (Proprietà 1/1);

Immobile siti in Corropoli distinti N.C.T. Fog. 14 - Part. 613- (Proprietà 1/1);

Immobile siti in Corropoli distinti N.C.T. Fog. 14 - Part. 316- (Proprietà 1/1);



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Immobilie siti in Corropoli distinti N.C.T. Fog. 14 - Part. 594- (Proprietà 1/1);

➤ **Iscrizione del 25/10/2018 - Reg. Part. 2056 - Reg. Gen. 14781**

IPOTECA GIUDIZIALE

**CONCESSIONE AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE DERIVANTE
DA RUOLO ED AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**

Importo Totale - €. 47.125,98

a favore ***** – C.f. 1

contro ***** S.R.L. – C.f. 0

Immobilie siti in Corropoli distinti N.C.E.U. Fog. 14 - Part. 423- sub 13- (Proprietà 1/1);

➤ **Iscrizione del 01/08/2024 - Reg. Part. 1442 - Reg. Gen. 13265**

IPOTECA IN RINNOVAZIONE

IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Importo Totale - €. 1.420.488,00

a favore ***** C.F.

contro ***** S.R.L. – C.f. 0

Immobilie siti in Corropoli distinti N.C.E.U. Fog. 14 - Part. 423 – Sub. 2 – (Proprietà 1/1);

Immobilie siti in Corropoli distinti N.C.E.U. Fog. 14 - Part. 423 – Sub. 1 – (Proprietà 1/1);

Immobilie siti in Corropoli distinti N.C.T. Fog. 14 - Part. 317 – (Proprietà 1/1);

Rif. Iscrizione del 09/09/2004 - Reg. Part. 2823 - Reg. Gen. 16272

- 4.2 – Trascrizioni

--Trascrizione del 31/12/2018 - Reg. Part. 12616 - Reg. Gen. 18192

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore ***** S.P.A. – C.F.

contro ***** S.R.L. – C.f. 00770590677

Immobilie siti in Corropoli distinti N.C.E.U. Fog. 14 - Part. 423 SUB 8-9-13-12-17-18-19 – (Proprietà 1/1)

--Trascrizione del 08/04/2019 - Reg. Part. 3812 - Reg. Gen. 5342

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - RETTIFICA --Form. 16216/18



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore ***** S.P.A. – C.F.

contro ***** S.R.L. – C.f.

Immibile siti in Corropoli distinti N.C.T. Fog.14 - Part. 316-613 (Proprietà 1/1);

--Trascrizione del 28/01/2021 - Reg. Part. 844 - Reg. Gen. 1209

ATTO GIUDIZIARIO

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore MASSA DEI CREDITORI –

contro ***** S.R.L. – C.f. 00770590677

Immibile siti in Corropoli distinti N.C.E.U. Fog.14 - Part. 423 SUB 8-9-13-12-17-18-19(Proprietà 1/1);

Immibile siti in Corropoli distinti N.C.E.U. Fog.14 - Part. 423 SUB 16 (Proprietà per l'area);

Immibile siti in Corropoli distinti N.C.T. Fog.14 - Part. 316-613 (Proprietà 1/1);

5. STIMA BENI IMMOBILI

Lo scopo della stima è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Di fatto per uno stesso immobile in definite circostanze possono essere determinati uno o più valori di stima.

Nel caso in esame il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “*più probabile valore in libero mercato*” nell’ambito comunque di una procedura di dismissione delle partecipazioni societarie.

5.1 Basi del valore

Secondo l’International Valutation Standards 2007 (IVS) “*il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile*



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

La Banca d'Italia con la circolare n. 263 del 27.12.2006 definisce il valore di mercato *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione”*, concetto ripreso anche dall'ABI nelle *“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”*. Peraltro è utile richiamare, ai fini della presente stima, anche il valore di **vendita forzata**, che secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) viene così definito:



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento".

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato. (A.1.5.1)

La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza; a volte riflette la condizione di un venditore non intenzionato alla vendita e/o una vendita imposta o estorta (A.1.5.1.1). Il prezzo di vendita forzata si fa dipendere dal periodo di esposizione correlato alle condizioni soggettive delle parti contraenti, alle condizioni oggettive dell'immobile e allo svolgimento della trattativa. (A.1.5.1.2) Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. (A.1.5.1.3)

Il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del valore di mercato. (A.1.5.1.3.1)

Il valore di vendita forzata deve fare riferimento a specifiche assunzioni, tenuto di conto che non è realistico che il perito determini il valore senza conoscere la ragione delle limitazioni esistenti. (A.1.5.1.3.2)

Le assunzioni nella stima del valore di vendita forzata possono riguardare l'applicazione di un criterio convenzionale basato sulla simulazione del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari. (A.1.5.1.3.3)

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard afferma che per valore di “vendita forzata” si intende “la somma di danaro ottenibile dalla vendita dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. E' possibile che un valutatore sia incaricato di stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista: in tale ipotesi il valore è



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

connesso a specifiche assunzioni che il valutatore immobiliare deve indicare nel Rapporto di valutazione.” (2.13)

Nel codice si evidenzia che “Il termine “vendita forzata” è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli è pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione del valore bensì una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento dell'asset” (2.14)

5.2 Postulato della previsione e dell'ordinarietà

Ai fini della stima appare inoltre necessario richiamare altri due postulati estimativi ritenuti fondamentali: il postulato della previsione e il postulato dell'ordinarietà.

Il postulato della previsione afferma che il giudizio di stima è la determinazione del “valore previsto” che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà.

Il postulato dell'ordinarietà afferma che in ogni valutazione i soggetti interessati di qualsiasi tipo e genere, le circostanze, i parametri e quant'altro preso in considerazione deve essere sempre riferito alla condizione di normalità ovvero il giudizio di stima deve formularsi facendo sempre esclusivo riferimento alle circostanze che con maggiore



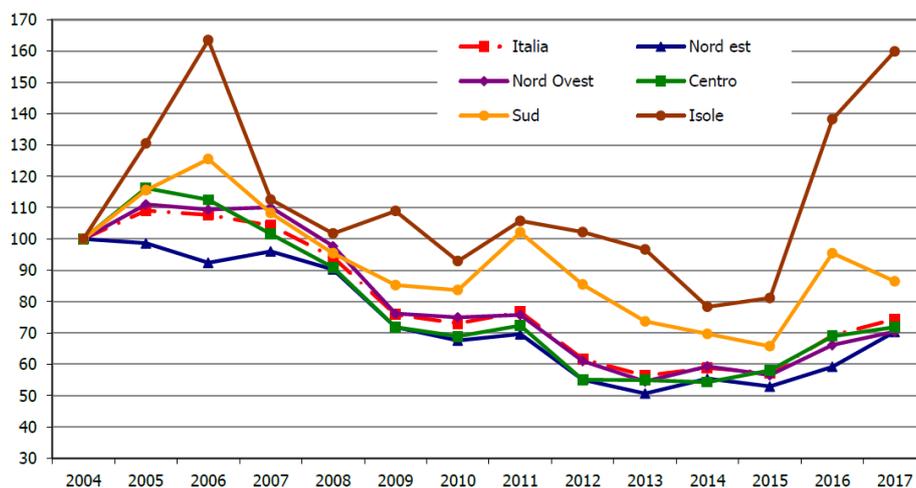
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

frequenza si riscontrano in un particolare mercato.

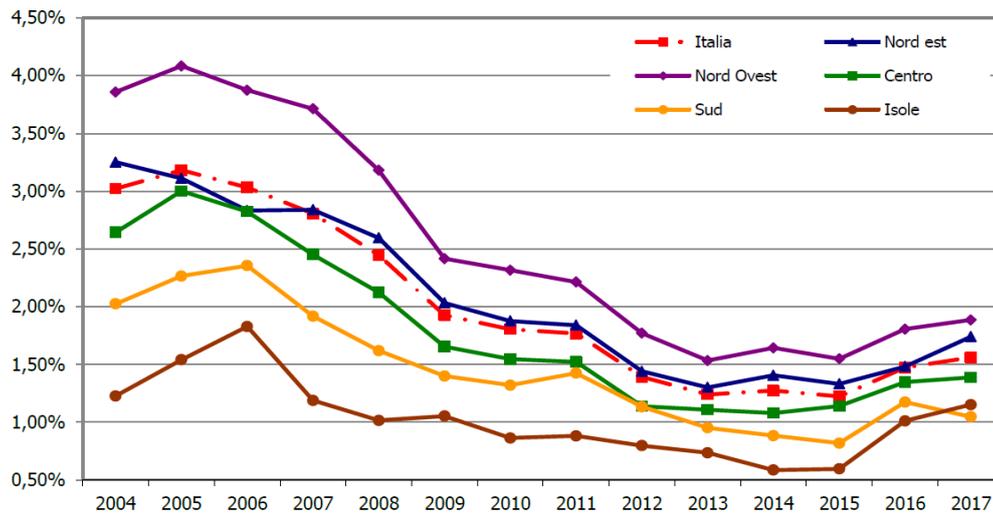
5.3 Analisi del mercato immobiliare

Analizzando il Rapporto immobiliare 2018 si rileva che “*dopo la notevole espansione dei volumi compravenduti registrata nel 2016 (oltre il 20% in più del 2015), il dato relativo al 2017 mostra un tasso in rallentamento, sebbene saldamente in territorio positivo, +7,6%. Il volume di scambio supera le 12.000 unità con l'indice IMI che raggiunge l'1,56%. Per oltre i due terzi del totale le compravendite hanno interessato le regioni settentrionali (38,3% al Nord Ovest, 28,8% al Nord Est), con un rialzo particolarmente significativo in Veneto (+27,5%), Piemonte (+16,8%) ed Emilia-Romagna (+12,5%); poco rilevante, in relazione all'esiguo numero di unità scambiate, è il +45% della Valle d'Aosta.*

Se nel Centro prevale il segno positivo, con in evidenza il + 21,1% del Lazio e le Marche unica regione in calo (-18,8%), nel Sud Italia quattro regioni su sei risultano in calo (spicca il -27,4% della Puglia), determinando l'unico tasso negativo tra le macroaree territoriali in termini aggregati, -9,4%; nelle Isole è la Sicilia a fare da traino con una crescita del 27,4%.”

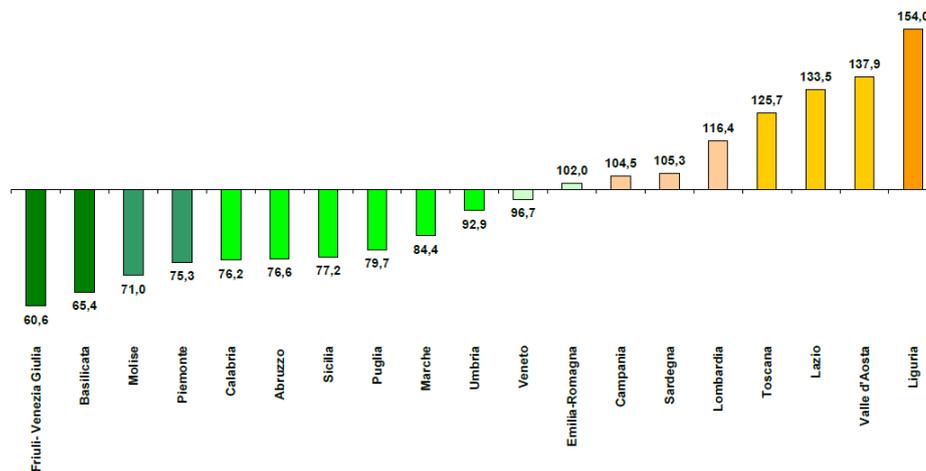


NUMERO INDICE NTN NAZIONALE PER AREA GEOGRAFICA -



ANDAMENTO IMI NAZIONALE PER AREA GEOGRAFICA -

Anche la serie storica dell'IMI¹, indica una scarsa intensità mobilità del mercato immobiliare, tranne che per le isole.



5.4 Analisi del mercato di riferimento

Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui

¹ Rapporto tra il numero delle transazione normalizzate (NTN) e lo stock delle unità immobiliare.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

appartiene l'immobile.

In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering²;
- fase del mercato immobiliare.

Di seguito, si vanno ad analizzare in forma sintetica i parametri che descrivono il segmento di mercato di riferimento.

5.5 Descrizione segmento di mercato

■ Zona territoriale omogenea (OMI)

- | | |
|---|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |
|
 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Suburbana | |

² Il filtering rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Extraurbana

Agricola

■ **Destinazione urbanistica (PRG)**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico - ricettivo
- Industriale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

■ **Tipologia immobiliare**

Fabbricato Residenziale

Indicare lo stato di conservazione:

- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Terreno

■ **Caratteri domanda e offerta**

Ipotetico lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Lato venditore Privato

- Società
- Cooperativa
- Ente



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- **Forma di mercato:** Concorrenza monopolistica³
 - Concorrenza monopolistica ristretta⁴ (*lato domanda*)
 - Oligopolio⁵
 - Monopolio⁶
 - Monopolio bilaterale⁷

- **Filtering** Assente
 - Up
 - Down

- **Fase del mercato immobiliare** Recupero
 - Espansione
 - Contrazione
 - Recessione: domanda scarsa (*falling Market*)

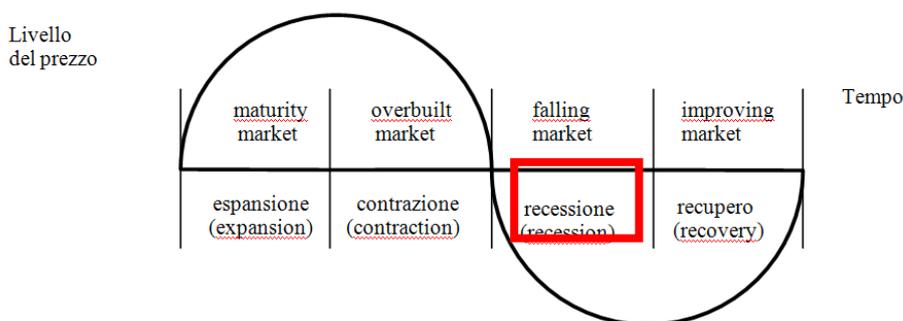
³ La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

⁴ Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

⁵ Il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

⁶ Il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

⁷ Esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto



Analizzando il mercato di riferimento, nel caso in esame occorre evidenziare che la particolarità del compendio immobiliare fa sì che diminuisce il numero di operatori economici interessati all'acquisto.

Questo conduce ad ipotizzare che la forma di mercato, nel caso in esame, potrebbe essere quella dell'oligopolio bilaterale (lato domanda) prossimo al monopolio bilaterale. In questo ultimo caso, dove i soggetti disponibili alla contrattazione si riducono a pochissime unità, la formazione del prezzo non segue le regole di mercato ma si basa sulla capacità contrattuale delle parti.

E' chiaro che nei casi di procedure concorsuali, la parte "debole" è la società in procedura.

5.6 Stima con approccio al mercato

Per la determinazione del valore dell'opificio commerciale si procederà con il metodo sintetico-comparativo.

---Comparabili

Ai fini della rilevazione dei comparabili si sono eseguite delle ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo al fine di verificare eventuali atti di trasferimento effettuati in zona.

5.7 Valore di Mercato

In aggiunta ai fini dell'analisi degli elementi di raffronto vengono di seguito indicati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Teramo rilevati dall'ex Agenzia del Territorio, riferiti al 2° semestre 2023 e relativi alla zona OMI dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Anno 2023 – Semestre 2			Valori di mercato (€/mq)	
Comune: Corropoli (TE)				
Fascia: Suburbana				
Zona: E3				
Fascia: Suburbana/Bivio Corropoli, Viale Gran Sasso, Piane San Donato, Montagnola, Zona Industriale S. Scolastica, Asse S.S. 259.				
<i>Tipologia edilizia</i>	Stato	N/L	Min	Max
Capannoni industriali ⁸	N	L	300	450
Capannoni tipici ⁹	N ¹⁰	L	210	310
Laboratori	N	L	420	620
Uffici	N	L	800	1.200
Abitazione civile	N	L	800	1.200
Autorimesse	N	L	350	480

Consistenza Commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguglio¹¹. In particolare si farà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"¹² del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

5.7.1 Porzione di Opificio Industriale/Artigianale Fog.14 Part. 423

Costituito dai seguenti subalterni e precisamente:

8 Costruzione destinata ad attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea. Solitamente con non più di due livelli di piano, ha un'altezza media che può essere superiore ai 6/8 mt, la superficie coperta è di norma non inferiore ai 1.000 mq, quella scoperta è almeno doppia di quella coperta.

9 Costruzione solitamente adibita ad attività economica per piccola o media impresa industriale, commerciale o artigianale. Generalmente è costituita da un solo piano.

10 N=Normale; O=Ottimo

¹¹ Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.

¹² Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- **Sub 22** – Piano terra (corpo “A”), adibito a laboratorio della superficie di Mq. 854,00 circa con altezza di mt 5,35; uffici della superficie di mq.291,00 circa, locale garage di mq. 117,00 circa, portico mq. 50,00 circa;

- **Sub 23** – appartamento posto al piano primo (corpo “A”) della superficie di mq. 289,00 circa, costituito da: soggiorno, cucina, tre camere, bagni, ripostiglio, disimpegno e balcone di mq. 44,00 circa;

- **Sub 24** – parcheggio coperto posto al piano primo (corpo “A”) della superficie di mq. 95,00 circa;

- **Sub 29** – appartamento posto al piano secondo (corpo “A”) della superficie di mq. 303,00 circa, costituito da: soggiorno, cucina, quattro camere, bagni, ripostiglio, disimpegno e balcone di mq. 62,00 circa;

- **Sub 30** – *Impianto Fotovoltaico* realizzato su di una tettoia della superficie di Mq. 160,00 circa per complessivi Kw 20 circa, realizzato nell’anno 2009, resa stimata di ulteriori 12 anni circa;

- **Sub 31** – *Lastrico solare* della superficie di Mq. 215,00 circa.

SUB 22	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
LABORATORIO	854,00	1,00	854,00
UFFICI	291,00	1,00	291,00
LOCALI GARAGE	117,00	0,60	70,20
PORTICO	50,00	0,30	15,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			1.230,20

SUB 23	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
APPARTAMENTO	289,00	1,00	289,00
BALCONI	44,00	0,30	13,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			302,20



SUB 24	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
PARCHEGGIO COPERTO	95,00	1,00	95,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			95,00

SUB 29	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
APPARTAMENTO	303,00	1,00	303,00
BALCONI	62,00	0,30	18,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			321,60

SUB 30	SUPERFICIE	KW	SUP. COMMERCIALE (Mq)
IMPIANTO FOTOVOLTAICO	160,00	20	-

SUB 31	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
LASTRICO SOLARE	215,00	1,00	215,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			215,00

5.7.2 Porzione di Opificio Industriale/Artigianale Fog.14 Part. 423

costituito dai seguenti subalterni e precisamente:

- **Sub 20** - Piano seminterrato (corpo "A") della superficie di Mq. 355,00 circa, adibito a laboratorio, con altezza di mt 6,65-10,80;

SUB 20	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
LABORATORIO	355,00	1,00	355,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			355,00



5.7.3 Porzione di Opificio Industriale/Artigianale Fog.14 Part. 423

costituito dai seguenti subalterni e precisamente:

- **Sub 21** – composto da piano 1S e piano ammezzato, (corpo “A”) e precisamente:

a) Piano Seminterrato avente destinazione **laboratorio** della superficie di mq.710,00 circa, locali deposito di mq. 41,00 circa, servizi mq. 40,00 circa, locali tecnici mq. 196,00 circa;

b) Piano ammezzato avente destinazione **uffici** della superficie di mq. 123,00 circa;

SUB 21	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
LABORATORIO	710,00	1,00	710,00
LOCALI DEPOSITO	41,00	0,60	24,60
LOCALI TECNICI	196,00	0,50	98,00
PIANO AMMEZZATO	123,00	0,60	73,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			906,40

5.7.4 Porzione di Opificio Industriale/Artigianale Fog.14 Part. 423

costituito dai seguenti subalterni e precisamente:

- **Sub 17** – composto da piano Terra, e Primo adibito a locale di produzione e precisamente:

a) Piano Terra: adibito a locale produttivo per una superficie di mq. 200,00 circa, banchina di carico e scarico di 13,76 mq circa, locale adiacente alla banchina di carico e scarico di mq 49,10 circa, ufficio di mq 25,50 mq circa, bagni e spogliatoi di mq 25,60 circa, ingresso e vano scala mq 15,80 circa;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

b) Piano Primo adibito ad **uffici** per mq 31,50 circa, sala di attesa di mq 48,40 circa, wc e dis. mq 7.30 circa, ripostiglio mq 5,90 circa, balcone mq 24,00 circa e vano scala mq 12,80 circa.

PIANO TERRA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
LOCALE PRODUTTIVO	249,10	1,00	249,10
BANCHINA DI CARICO	13,76	0,30	4,13
UFFICI/SERVIZI	51,10	1,00	51,10
VANO SCALA EST/U.S	15,80	0,30	4,74
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			309,07

PIANO PRIMO	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
UFFICIO	93,10	1,00	93,10
BALCONE	24,00	0,30	7,20
VANO SCALA EST/U.S.	12,80	0,30	3,84
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			104,14

30

5.7.5 Porzione di Opificio Industriale/Artigianale Fog.14 Part. 423

costituito dai seguenti subalterni e precisamente:

- **Sub 18** – composto da piano Terra, e Primo adibito a locale di produzione e precisamente:

a) Piano Terra: adibito a locale produttivo per una superficie di mq. 200,00 circa, banchina di carico e scarico di 13,76 mq circa, locale adiacente alla banchina di carico e scarico di mq 49,10 circa, ufficio di mq 25,50 mq circa, bagni e spogliatoi di mq 25,60 circa, ingresso e vano scala mq 15,80 circa;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

b) Piano Primo adibito ad **uffici** per mq 31,50 circa, sala di attesa di mq 48.40 circa, wc e dis. mq 7.30 circa, ripostiglio mq 5,90 circa, balcone mq 24,00 circa e vano scala mq 12,80 circa.

PIANO TERRA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
LOCALE PRODUTTIVO	249,10	1,00	249,10
BANCHINA DI CARICO	13,76	0,30	4,13
UFFICI/SERVIZI	51,10	1,00	51,10
VANO SCALA EST/USCITA DI SICUREZZA	15,80	0,30	4,74
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			309,07

PIANO PRIMO	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
UFFICIO	93,10	1,00	93,10
BALCONE	24,00	0,30	7,20
VANO SCALA EST/USCITA DI SICUREZZA	12,80	0,30	3,84
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			104,14

31

5.7.6 Porzione di Opificio Industriale/Artigianale Fog.14 Part. 423

costituito dai seguenti subalterni e precisamente:

- **Sub 19** – composto da piano Terra, e Primo adibito a locale di produzione e precisamente:

a) Piano Terra: adibito a locale produttivo per una superficie di mq. 200,00 circa, banchina di carico e scarico di 13,76 mq circa, locale adiacente alla banchina di carico e scarico di mq 49,10 circa, ufficio di mq 25,50 mq circa, bagni e spogliatoi di mq 25,60 circa, ingresso e vano scala mq 15,80 circa;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

b) Piano Primo adibito ad **uffici** per mq 31,50 circa, sala di attesa di mq 48.40 circa, wc e dis. mq 7.30 circa, ripostiglio mq 5,90 circa, balcone mq 24,00 circa e vano scala mq 12,80 circa.

PIANO TERRA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
LOCALE PRODUTTIVO	249,10	1,00	249,10
BANCHINA DI CARICO	13,76	0,30	4,13
UFFICI/SERVIZI	51,10	1,00	51,10
VANO SCALA EST/USCITA DI SICUREZZA	15,80	0,30	4,74
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			309,07

PIANO PRIMO	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
UFFICIO	93,10	1,00	93,10
BALCONE	24,00	0,30	7,20
VANO SCALA EST/USCITA DI SICUREZZA	12,80	0,30	3,84
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			104,14

32

5.7.7 Porzione di Opificio Industriale/Artigianale Fog.14 Part. 423

costituito dai seguenti subalterni e precisamente:

- **Sub 8** - Piano seminterrato della superficie di Mq. 324,70 circa, adibito a laboratorio, con altezza di mt 4,05, ufficio mq 35,70, wc mq 13,35 circa, deposito mq 73,50 circa, scala ed uscita di sicurezza mq 39.90 in comune con il sub.9;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

PIANO TERRA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
LABORATORIO	324,70	1,00	324,70
UFFICI/SERVIZI	49,05	1,00	49,05
DEPOSITO	73,50	0,80	58,80
VANO SCALA EST/USCITA DI SICUREZZA	39,90	0,15	5,98
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			438,53

5.7.8 Porzione di Opificio Industriale/Artigianale Fog.14 Part. 423

- **Sub 9** - Piano seminterrato della superficie di Mq. 459,50 circa, adibito a laboratorio, con altezza di mt. 4.05; ufficio mq 65,15, wc mq 17,60 circa, deposito mq 65,95 circa, scala ed uscita di sicurezza mq 39.90 in comune con il sub 8;

PIANO TERRA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
LABORATORIO	459,50	1,00	459,50
UFFICI/SERVIZI	82,75	1,00	82,75
DEPOSITO	65,95	0,80	52,76
VANO SCALA EST/USCITA DI SICUREZZA	39,90	0,15	5,98
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			600,99

33

5.7.9 Impianto Fotovoltaico Fog.14 Part. 423

- **Sub 16** – composto da piano secondo, adibito a impianto fotovoltaico.

SUB 30	SUPERFICIE	KwP	SUP. COMMERCIALE (Mq)
IMPIANTO FOTOVOLTAICO	160,00	135,36	-



5.7.10 Appezamenti di Terreno Fog.14 Part. 698-697-613

a) **Terreno** riportato al N.C.T. al **Foglio 14 p.lla 698**– Vigneto Cl. 2 mq 49 – R.D € 0,47- R.A. € 0,30; si accede dalla part. 613 e 697 da regolarizzare , a cura degli acquirenti, mediante costituzione di ” servitù di passaggio” Su porzione del terreno (ad angolo con strada provinciale) è stata istallata un antenna ripetitore “Vodafone” con contratto di locazione scadenza 28/02/2027-canone annuo di €. 4.700,00.

b) **Terreno** riportato al N.C.T. al **Foglio 14 p.lla 613** – Vigneto Cl. 2 mq 3980 – R.D. €. 38,03- R.A. € 24,67; su cui è presente l’accesso al complesso industriale part. 423 nonché per l’accesso alla part.698- 697 da regolarizzare , a cura degli acquirenti, mediante costituzione di ” servitù di passaggio”

c) **Terreno** riportato al N.C.T. al **Foglio 14 p.lla 697** – Vigneto Cl. 2 mq 1901 – R.D. €. 18,16- R.A. € 11,78; su cui è presente parte dell’accesso al complesso industriale part. 423 nonché per l’accesso alla part.698- da regolarizzare , a cura degli acquirenti, mediante costituzione di ” servitù di passaggio”

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Corropoli è stato possibile accertare che i terreni ricadono in Zona di Comparto AP1 Industriale/Artigianale di recente formazione Art. 52.

TERRENI	SUPERFICIE	DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE (Mq)
PARTICELLA 697	1901,00	Industriale/Artigianale	1901,00
PARTICELLA 698	49,00	Industriale/Artigianale	49,00
PARTICELLA 613	3980,00	Industriale/Artigianale	3980,00



5.8 VALORE DEGLI IMMOBILI:

5.8.1 - LOTTO 1 – Diritti pari all'intero della piena proprietà su Porzione di Opificio Industriale/Artigianale, due appartamenti, posti macchina, lastrico solare ed Impianto fotovoltaico sito nel Comune di Corropoli, distinto nel **N.C.E.U. al Fog. 14 – Part. 423** e precisamente:

- Sub. **22** – Cat. D/7 – R. €. 4.132,40;
- Sub. **23** – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 15 vani – S.c. 298/289 m² – R. €. 929,62;
- Sub. **24** – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 95 m² – S.c. 111 m² – R. €. 103,03;
- Sub. **29** – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 14,5 vani – S.c. 314/303 m² – R. €. 898,64;
- Sub. **30** – Cat. D/1 – R. €. 278,30;
- Sub. **31** – Cat. F/5 – Cons. 215 m²;

N.C.T. al Fog. 14 – Part. 697 – Terreno

IMMOBILE	SUPERFICIE	Prezzo €/mq	VALORE
OPIFICIO SUB 22	1.230,20	250,00	307.500,00
APPARTAMENTO SUB 23	302,20	300,00	90.660,00
PARCHEGGIO SUB 24	95,00	200,00	19.600,00
APPARTAMENTO SUB 29	321,60	300,00	96.480,00
IMP.FOTOVOLTAICO SUB 30	160,00	-----	18.000,00
LASTRICO SOLARE SUB 31	215,00	30,00	6.450,00
Terreno 697	1901	20,00	38.020,00
TOTALE VALORE DI STIMA			576.710,00

In considerazione del fatto che il complesso immobiliare necessita di Regolarizzazione Urbanistica presso il Comune di Corropoli e presso Agenzia delle Entrate [Sanatoria, variazione catastale, etcc...], nonché la mancanza di garanzia per vizi non riscontrabili in sede di valutazione, si



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

ritiene effettuare una riduzione del 25%. Pertanto il valore complessivo risulta pari ad €. 432.532,50 arrotondato €. **432.500,00**

5.8.2 - LOTTO 2 - Diritti pari all'intero della piena proprietà su

Porzione di Opificio Industriale/Artigianale sito nel Comune di Corropoli, distinto nel **N.C.E.U. al Fog. 14 – Part. 423** e precisamente:

- Sub. **20** – Cat. D/7 – R. €. 1.171,50.

OPIFICIO	SUPERFICIE	Prezzo €/mq	VALORE
OPIFICIO SUB 20	355,00	250,00	88.750,00
TOTALE VALORE DI STIMA			88.750,00

In considerazione del fatto che il complesso immobiliare necessita di Regolarizzazione Urbanistica presso il Comune di Corropoli e presso Agenzia delle Entrate [Sanatoria, variazione catastale, etcc...], nonché la mancanza di garanzia per vizi non riscontrabili in sede di valutazione, si ritiene effettuare una riduzione del 25%. Pertanto il valore complessivo risulta pari ad €. 66.562,50 arrotondato €. **66.600,00**

5.8.3 - LOTTO 3 - Diritti pari all'intero della piena proprietà su

Porzione di Opificio Industriale/Artigianale sito nel Comune di Corropoli, distinto nel **N.C.E.U. al Fog. 14 – Part. 423** e precisamente:

- Sub. **21** – Cat. D/7 – R. €. 3.440,90.

OPIFICIO	SUPERFICIE	Prezzo €/mq	VALORE
OPIFICIO SUB 21	906,80	250,00	226.700,00
TOTALE VALORE DI STIMA			226.700,00

In considerazione del fatto che il complesso immobiliare necessita di Regolarizzazione Urbanistica presso il Comune di Corropoli e presso Agenzia delle Entrate [Sanatoria, variazione catastale, etcc...], nonché la



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

mancaza di garanzia per vizi non riscontrabili in sede di valutazione, si ritiene effettuare una riduzione del 25%. Pertanto il valore complessivo risulta pari ad €. 170.025,00 arrotondato **€. 170.000,00**

5.8.4 - LOTTO 4 - Diritti pari all'intero della piena proprietà su Porzione di Opificio Industriale/Artigianale sito nel Comune di Corropoli, distinto nel **N.C.E.U. al Fog. 14 – Part. 423** e precisamente:
– **Sub. 17** – Cat. D/1 – R. €. 2.550,00;

OPIFICIO	SUPERFICIE	Prezzo €/mq	VALORE
SUB 17 PIANO TERRA	309,07	250,00	77.267,50
SUB 17 PIANO PRIMO	104,14	300,00	31.242,00
TOTALE VALORE DI STIMA			108.509,50

In considerazione del fatto che il complesso immobiliare necessita di Regolarizzazione Urbanistica presso il Comune di Corropoli e presso Agenzia delle Entrate [Sanatoria, variazione catastale, etcc...], nonché la mancaza di garanzia per vizi non riscontrabili in sede di valutazione, si ritiene effettuare una riduzione del 25%. Pertanto il valore complessivo risulta pari ad €. 81.382,12 arrotondato **€. 81.400,00**

5.8.5 - LOTTO 5 - Diritti pari all'intero della piena proprietà su Porzione di Opificio Industriale/Artigianale sito nel Comune di Corropoli, distinto nel **N.C.E.U. al Fog. 14 – Part. 423** e precisamente:
– **Sub. 18** – Cat. D/1 – R. €. 2.550,00;

OPIFICIO	SUPERFICIE	Prezzo €/mq	VALORE
SUB 18 PIANO TERRA	309,07	250,00	77.267,50
SUB 18 PIANO PRIMO	104,14	300,00	31.242,00
TOTALE VALORE DI STIMA			108.509,50



In considerazione del fatto che il complesso immobiliare necessita di Regolarizzazione Urbanistica presso il Comune di Corropoli e presso Agenzia delle Entrate [Sanatoria, variazione catastale, etcc...], nonché la mancanza di garanzia per vizi non riscontrabili in sede di valutazione, si ritiene effettuare una riduzione del 25%. Pertanto il valore complessivo risulta pari ad €. 81.382,12 arrotondato €. **81.400,00**

5.8.5 - LOTTO 6 - Diritti pari all'intero della piena proprietà su Porzione di Opificio Industriale/Artigianale sito nel Comune di Corropoli, distinto nel **N.C.E.U. al Fog. 14 – Part. 423** e precisamente:
– **Sub. 19** – Cat. D/1 – R. €. 2.550,00;

OPIFICIO	SUPERFICIE	Prezzo €/mq	VALORE
SUB 19 PIANO TERRA	309,07	250,00	77.267,50
SUB 19 PIANO PRIMO	104,14	300,00	31.242,00
TOTALE VALORE DI STIMA			108.509,50

In considerazione del fatto che il complesso immobiliare necessita di Regolarizzazione Urbanistica presso il Comune di Corropoli e presso Agenzia delle Entrate [Sanatoria, variazione catastale, etcc...], nonché la mancanza di garanzia per vizi non riscontrabili in sede di valutazione, si ritiene effettuare una riduzione del 25%. Pertanto il valore complessivo risulta pari ad €. 81.382,12 arrotondato €. **81.400,00**

5.8.6 - LOTTO 7 - Diritti pari all'intero della piena proprietà su Porzione di Opificio Industriale/Artigianale sito nel Comune di Corropoli, distinto nel **N.C.E.U. al Fog. 14 – Part. 423** e precisamente:
– **Sub. 8** – Cat. D/7 – R. €. 2.608,00;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

OPIFICIO	SUPERFICIE	Prezzo €/mq	VALORE
SUB 8	438,53	250,00	109.632,50
TOTALE VALORE DI STIMA			109.632,50

In considerazione del fatto che il complesso immobiliare necessita di Regolarizzazione Urbanistica presso il Comune di Corropoli e presso Agenzia delle Entrate [Sanatoria, variazione catastale, etc...], nonché la mancanza di garanzia per vizi non riscontrabili in sede di valutazione, si ritiene effettuare una riduzione del 25%. Pertanto il valore complessivo risulta pari ad €. 82.224,27 arrotondato €. **82.200,00**

5.8.7 - LOTTO 8 - Diritti pari all'intero della piena proprietà su Porzione di Opificio Industriale/Artigianale sito nel Comune di Corropoli, distinto nel **N.C.E.U. al Fog. 14 – Part. 423** e precisamente:
– **Sub. 9** – Cat. D/7 - R. €. 3.606,00

OPIFICIO	SUPERFICIE	Prezzo €/mq	VALORE
SUB 9	600,99	250,00	150.247,50
TOTALE VALORE DI STIMA			150.247,50

In considerazione del fatto che il complesso immobiliare necessita di Regolarizzazione Urbanistica presso il Comune di Corropoli e presso Agenzia delle Entrate [Sanatoria, variazione catastale, etc...], nonché la mancanza di garanzia per vizi non riscontrabili in sede di valutazione, si ritiene effettuare una riduzione del 25%. Pertanto il valore complessivo risulta pari ad €. 112.685,62 arrotondato €. **112.700,00**



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

5.8.8 - LOTTO 9 - Diritti pari alla proprietà per l'area su cui insiste impianto fotovoltaico, sito nel Comune di Corropoli, distinto nel **N.C.E.U. al Fog. 14- Part. 423** e precisamente:
- Sub. **16** – Cat. D/1 – R. €. 3.510,00.

IMMOBILE	SUPERFICIE	Prezzo €/mq	VALORE
IMP.FOTOVOLTAICO SUB 16	940,00	-----	160.000,00
TOTALE VALORE DI STIMA			160.000,00

In considerazione del fatto che in mancanza di garanzia per vizi non riscontrabili in sede di valutazione, si ritiene effettuare una riduzione del 25%. Pertanto il valore complessivo risulta pari ad **€. 120.000,00**

5.7.8 LOTTO 10 - Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appezamento di Terreno su cui è posizionata antenna telefonica con contratto di affitto sito nel Comune di Corropoli distinto al N.C.T. al **Foglio 14 P.IIa 698** – Vigneto - Cl. 2 - mq 49,00 – R.D. €. 0,47 - R.A. € 0,30;

Il valore dell'appezzamento di terreno viene effettuato su base reddituale essendo, la particella interessata da contratto di locazione per il posizionamento di un antenna telefonica.

TERRENI	SUPERFICIE	Prezzo €/mq	VALORE
PARTICELLA 698	49,00	-----	64.000,00
TOTALE VALORE DI STIMA			64.000,00

In considerazione della mancata garanzia per vizi non riscontrabili in sede di valutazione, si ritiene effettuare una riduzione del 15%. Pertanto il valore complessivo risulta pari ad **€. 54.400,00**



5.7.8 LOTTO 11 - Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appezamento di Terreno sito nel Comune di Corropoli distinto al N.C.T. al **Foglio 14 P.IIIa 613** – Vigneto - Cl. 2 - mq 3980,00 – R.D. € 38,03 - R.A. € 24,67;

TERRENI	SUPERFICIE	Prezzo €/mq	VALORE
PARTICELLA 613	3.980,00	20,00	79.600,00
TOTALE VALORE DI STIMA			79.600,00

In mancanza di garanzia per vizi non riscontrabili in sede di valutazione, si ritiene effettuare una riduzione del 25%. Pertanto il valore complessivo risulta pari ad **€ 59.700,00**

6 RIEPILOGO:

LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE
LOTTO 1	PORZIONE DI OPIFICIO PART.423 SUB. 22-23-24-29-30-31 e Terreno Part. 697	€ 432.500,00
LOTTO 2	PORZIONE DI OPIFICIO PART.423 SUB. 20	€ 66.600,00
LOTTO 3	PORZIONE DI OPIFICIO PART.423 SUB. 21	€ 170.000,00
LOTTO 4	PORZIONE DI OPIFICIO PART.423 SUB. 17	€ 81.400,00
LOTTO 5	PORZIONE DI OPIFICIO PART. 423 SUB. 18	€ 81.400,00
LOTTO 6	PORZIONE DI OPIFICIO PART. 423 SUB. 19	€ 81.400,00



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

LOTTO 7	PORZIONE DI OPIFICIO PART. 423 SUB. 8	€. 82.200,00
LOTTO 8	PORZIONE DI OPIFICIO PART. 423 SUB. 9	€. 112.700,00
LOTTO 9	IMPIANTO FOTOVOLTAICO PART. 423 SUB.16	€. 120.000,00
LOTTO 10	APPEZZAMENTO DI TERRENO CON ANTENNA PART. 698	€. 54.400,00
LOTTO 11	APPEZZAMENTO DI TERRENO PART. 613	€. 59.700,00

Il Valore Complessivo del compendio Immobiliare della ditta
Elletra S.r.l. ammontano ad **€. 1.342.300,00**

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.

Controguerra li 19/09/2024

IL C.T.U.
(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)