



**STUDIO TECNICO**

**Geom. MARIO CORDONE**

Via Nazionale, 23  
64025-Scerne di Pineto (TE)  
Tel. 339 3925187  
MAIL geom.cordone@alice.it

*Fallimento 66/2016 Tribunale di Teramo*

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

UFFICIO FALLIMENTARE

**PROCEDURA FALLIMENTARE N. 66/2016 R.F.**

“Omissis.....”

**Giudice Delegato: dott. Giovanni Cirillo**

**Curatore: Avv. Benigno D’Orazio**

**Coadiutore Tecnico: Geom. Mario Cordone**

## **RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI**

**Oggetto descrizione e stima di:**

**1) immobile destinato a produzione funghi sito nel Comune di Rocca Santa Maria (TE) in Località Faiete, costituito da appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq 12.480, con sovrastanti fabbricati e precisamente:**

**-a)** fabbricato formato da Piano Seminterrato destinato a rimessa, serbatoio e locale per trasformazione prodotto; Piano Terra destinato a magazzino, laboratorio per trasformazione di prodotti agricoli, reparto lavorazioni e confezionamento, cella frigo, locale caldaia, vano motore e servizi igienici; Primo Piano, destinato a n. due uffici, locale punto vendita, due magazzini, ripostiglio, wc con antibagno; Piano Secondo Sottotetto formato da ingresso-soggiorno-cucina, n. quattro camere da letto, wc e disimpegno;

**-b)** 10 (dieci) serre per la produzione funghi al piano terra (di cui quattro crollati);

**-c)** struttura in ferro per impianto fotovoltaico da 165 KW con convenzione n. A041244180007 stipulata in data 22 maggio 2012 con GSE S.p.a. , relativa tariffa incentivante, e convenzione n. SSP00278728 attivata il 22 giugno 2012 con il GSE S.p.a. per lo scambio sul posto;

**d)** n.6 (sei) magazzini (danneggiati);

- **d)** fabbricato composto da 2 (due) vani centrale termica;
- **e)** fabbricato composto da locale di servizio, cabina di reparto e locale blocco motore, dotata di cabina Enel distaccata dal corpo principale.

In Catasto Fabbricati del Comune di Rocca Santa Maria Foglio di mappa n. 39, particella 444. Categoria **D/10** , Rendita € **12.998,00** – Fra. Faiete SNC - Piano S1- T-1-2;

I fabbricati sopra descritti, fatto eccezione per le serre, sono stati realizzati in base ai seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 3 del 08/06/2005;
- Variante a tale Concessione con Permesso di Costruire n. 7 del 15/07/2006;
- Richiesta di Agibilità Parziale per piani 1° e 2° Prot. n. 3061 del 23/08/2006;
- D.I.A. Prot. 3615 del 28/10/2005;
- Variante alla D.I.A. Prot. 2419 del 27/06/2006;
- Richiesta di Agibilità Parz. per il piano 3° Prot. 3062 del 23/08/2006.

Per questi ultimi atti Autorizzativi, vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica catastale e comunale.

Vi è Attestato di prestazione energetica (APE) redatto in data 8 giugno 2015.

Mentre per quanto attiene alle **serre** si precisa che sono stati realizzati con: **Conc. Edil. n. 296/89** e variante rilasciata dal Comune di Rocca Santa Maria.

Relativamente a questa concessione, NON è stato possibile verificare la conformità rispetto al titolo abilitativo causa manca reperibilità tra la documentazione messa a disposizione dall'Ufficio tecnico Comunale di Rocca S.Maria.

Ai fini urbanistici l'area ricade in zona "Agricola" del P.d.F.

**2) Appezamento di terreno della superficie complessiva di mq. 31060 nel Comune di Rocca Santa Maria- località Belvedere**, riportato in Catasto terreni del predetto comune al foglio di mappa n. 34, particella **135**, Classificata a Pascolo Cespug. estesa per Ha 1.43.20 (mq 14.320), Redd. Dominicale 5,92, Redd. Agrario 2,96; particella **233**, Classificata a Pascolo Cespug. estesa per Ha 1.65.40 (mq 16.540) R.D. 11,456, R.A 3,42; particella **234** Classificata a Pascolo Cespug. estesa per Ha 0. 02.00 (mq 200) R.D. 0,08, R.A. 0,04. con destinazione urbanistica "Agricola" del P.d.F.

## RELAZIONE PARTE PRIMA

a) Premessa	pag. 05
b) Dati del fallimento	pag. 06

**In base alle caratteristiche degli immobili viene effettuata una distinta descrizione e valutazione come segue:**

- 1) Opificio per la produzione di funghi in località Faiete. (LOTTO n. 1)**
- 2) Appezamenti di terreno in località Belvedere ( LOTTO n.2)**

\*\*\*\*\*

### **LOTTO n. 1 - Opificio per la produzione di funghi in località Faiete**

c) Ubicazione, natura e descrizione dei beni oggetto della stima	pag. 06
d) Generalità dei beni e loro disponibilità	pag. 07
d <sub>1</sub> ) Pertinenza	pag. 07
d <sub>2</sub> ) Provenienza	pag. 07
d <sub>3</sub> ) Dati catastali	pag. 07
d <sub>4</sub> ) Confini catastali	pag. 08
d <sub>5</sub> ) Situazione edilizia	pag. 08
e) Atti pregiudizievoli	pag. 09
e <sub>1</sub> ) Trascrizioni	pag. 09
e <sub>2</sub> ) Iscrizioni	pag. 09
f) Descrizione dei beni	pag. 10
f <sub>1</sub> ) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi	pag. 10
f <sub>2</sub> ) Certificazione Energetica	pag. 10
g) Misurazione	pag. 10
h) Situazione occupazionale	pag. 11
i) Metodo di stima adottato	pag. 11
l) Analisi delle caratteristiche	pag. 12
l <sub>1</sub> ) Estrinseche	pag. 12
l <sub>2</sub> ) Intrinseche	pag. 12
m) Valore attribuibile ai beni	pag. 13
n) Proposta di vendita	pag. 14
o) Gestione	pag. 14
p) Riepilogo finale e valutazione	pag. 14

## **LOTTO n. 2- Appezamenti di terreno in località Belvedere**

c) Ubicazione, natura e descrizione dei beni oggetto della stima	pag. 15
d) Generalità dei beni e loro disponibilità	pag. 15
d <sub>1</sub> ) Pertinenza	pag. 15
d <sub>2</sub> ) Provenienza	pag. 15
d <sub>3</sub> ) Dati catastali	pag. 15
d <sub>4</sub> ) Confini catastali	pag. 16
d <sub>5</sub> ) Situazione urbanistica	pag. 16
e) Atti pregiudizievoli	pag. 16
e <sub>1</sub> ) Trascrizioni	pag. 16
e <sub>2</sub> ) Iscrizioni	pag. 17
f) Descrizione dei beni	pag. 17
f <sub>1</sub> ) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi	pag. 17
f <sub>2</sub> ) Certificazione Energetica	pag. 17
g) Misurazione	pag. 17
h) Situazione occupazionale	pag. 17
i) Metodo di stima adottato	pag. 18
l) Analisi delle caratteristiche	pag. 18
l <sub>1</sub> ) Estrinseche	pag. 18
l <sub>2</sub> ) Intrinseche	pag. 18
m) Valore attribuibile ai beni	pag. 19
n) Proposta di vendita	pag. 19
o) Gestione	pag. 19
p) Valutazione	pag. 19
CONCLUSIONI	Pag. 20

## **ALLEGATI- PARTE SECONDA**

\*\*\*\*\*

## *a) Premessa*

Lo scrivente Geom. Mario Cordone con studio tecnico in Pineto, Via Nazionale,23, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 898, presenta la seguente relazione tecnico - estimativa, su incarico del Curatore Fallimentare Avv. Benigno D'Orazio con Decreto del Giudice Delegato del 27-02-2017 dott. Giovanni Cirillo del Tribunale di Teramo, per la valutazione dell'immobile acquisito dalla massa dei creditori di cui al verbale d'inventario redatto dal Funzionario Giudiziario del Tribunale di Teramo Dott. Ennio Febo in data 13.10.2017

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo Scrivente redige il presente elaborato riferito agli **immobili sito in Rocca Santa Maria, Frazione Faiete**, e per **l'appezzamento di terreno sito in località Belvedere**, diviso in due parti: una descrittiva estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

- **Che**, ricevuto l'incarico di aggiornare la valutazione dei beni di cui al compendio della procedura, lo Scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale e Pubblici Uffici;
- **Che**, più volte si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza effettuando riscontri metrici, documentazione fotografica oltre all'accertamento delle caratteristiche costruttive;
- **Che**, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;
- **Che**, ha proceduto alla valutazione dei beni.

Tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo.

## ***b) Dati del fallimento***

*Trascrizione presso l'Ufficio provinciale di Teramo – Servizio di pubblicità immobiliare - in data 11-12-2017 al n° 10870 Registro Particolare e n. 16072 Registro Generale, della Sentenza di Fallimento n° 66/2016 R.F. avente rep. n.39 del 22.11.2016 a favore della Massa dei Creditori omissis.....*

**LOTTO n.1 - Comune di Rocca Santa Maria (TE), CF. Foglio 39, P.Illa 444:**

**LOTTO n. 2 - Comune di Rocca Santa Maria (TE) CT foglio 34 p.Ille 135-233-234**

\*\*\*\*\*

### **LOTTO N.1 Opificio per la produzione di funghi in località Faiete.**

#### ***Ubicazione, natura e descrizione del bene oggetto di stima***

Il bene in oggetto è ubicato nel Comune di Rocca Santa Maria (TE), in Fraz. Faiete.

Il compendio immobiliare si compone di **terreno** di mq 12.480, con **sovrastanti fabbricati** e precisamente:

- fabbricato formato da Piano Seminterrato (h = 3,00) destinato a rimessa, serbatoio e locale per trasformazione prodotto (mq 162,30); Piano Terra (h = 4,00), destinato a magazzino, laboratorio per trasformazione di prodotti agricoli, reparto lavorazioni e confezionamento, cella frigo, locale caldaia, vano motore e servizi igienici (mq 308,40); Primo Piano (h = 2,70), destinato a n. due uffici, locale punto vendita, due magazzini, ripostiglio, wc con antibagno (mq 186,75); Piano Secondo Sottotetto ( h med. 2,80), formato da ingresso–soggiorno-cucina, n. quattro camere da letto, wc e disimpegno (mq 162,75).

Il fabbricato è stato realizzato con le seguenti caratteristiche: struttura in calcestruzzo cementizio armato; tamponatura in laterizio “Poroton”intonacato; tramezzature in forati di calcestruzzo intonacati; pavimento in gres porcellanato in tutti gli ambienti ad eccezione del Piano Seminterrato e del Piano Terra ad uso magazzino che è stato realizzato con massetto cementizio.

L’immobile è dotato di impianti: elettrico, idrico e termico (a termosifone).

Gli infissi esterni metallici con doppio vetro e persiane, infissi interni in legno douglas tamburato .

Allo stato attuale, il fabbricato si presenta in discreto stato manutentivo;

- n. 10 (dieci) serre aventi superficie = [( lung. 30,00 x larg. 8,00) = mq 240,00 x 10 serre = mq 2.400,00] per la produzione funghi al piano terra (di cui quattro crollate), con forma

semicircolare, realizzate con telai metallici e rivestite da pannello a “sandwich” con “onduline” in PVC internamente ed esternamente e poliuretano espanso nell’intercapedine (vedere foto);

- n. 6 (sei) magazzini/serre aventi superficie [( lung. 24,00 x larg. 8,50) = mq 204,00 x 6 magazz. = mq 1.224,00] (fortemente danneggiati) con le stesse caratteristiche costruttive delle serre sopra descritte e cioè forma semicircolare, telai metallici e rivestite da pannello a “sandwich” con “onduline” in PVC internamente ed esternamente e poliuretano espanso nell’intercapedine;
- fabbricato in muratura, composto da 2 (due) vani centrale termica di circa mq 44,00;
- fabbricato in muratura, composto da locale di servizio, cabina di reparto e locale blocco motore di circa mq 33,00;
- cabina Enel in calcestruzzo cementizio prefabbricato, distaccata dal corpo principale.

#### ***d) Generalità dei beni e loro***

##### ***disponibilità d1) Pertinenza***

- **Diritti pari ad 1/1 della Piena Proprietà: Omissis....., con sede in Rocca Santa Maria (TE), frazione Belvedere n. 7, numero d’iscrizione al Registro Imprese di Teramo, cod. fiscale e Partita Iva n. omissis.....**

- proprietà per 1/1.

Tale nominativo corrisponde a quello contenuto nei dati catastali (successivo punto **d3**) ed a quelli dei dati di cui alla trascrizione della Sentenza di Fallimento n. 66/2016 presso l’Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare

##### ***d2) Provenienza***

L’unità immobiliare di cui al Fg. n. 39, partic. 444 è pervenuta alla “**omissis.....**” è pervenuta con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Teramo – Ufficio Fallimentare rep. 708 cron. 3844 del 22.11.2002 trascritto il 17.01.2003 al n. 728 reg. part. e al n. 953 reg. generale. . Precedente proprietà omissis.....) con sede in Rocca S.Maria fraz. Faiete (cf.omissis.....).

##### ***d3) Dati catastali***

Al C.F. del **Comune di Rocca Santa Maria (TE)** i beni sono censiti coi seguenti dati:

- Fig. 39, P.lla 444 , Categoria D/10 , Rendita € 12.998,00 – Fra. Faiete SNC - Piano S1- T-1-2;

**DITTA:**

**OMISSIS..... con sede in ROCCA SANTA MARIA C.F.:**

**omissis..... - proprietà per 1/1.**

**Esiste corrispondenza dei nominativi tra i dati di trascrizione della sentenza di fallimento ed i dati catastali.**

#### ***d4) Confini catastali***

- L'unità immobiliare costituita dagli edifici: Foglio 39, P.lla 444: confina a Nord con le particelle 99, 100, 101, e 138, ad ovest, ad est con Strada Comunale Faiete (da cui ha l'accesso), a Sud con la particella 178, e ad ovest con la p.lla 436, salvo se altri e/o variati;

#### ***d5) Situazione edilizia***

Come risulta da verifiche ed accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rocca Santa Maria ai fini edilizi la costruzione dell'intero fabbricato è stata effettuata con i seguenti Titoli autorizzativi:

- per quanto attiene alle serre con **Concessione edilizia n. 296/89** rilasciata dal Comune di Rocca Santa Maria (da notare che la pratica non è stata trovata in archivio, l'unica data e numero derivano dal registro cronologico delle Concessioni Edilizie rilasciate, pertanto, relativamente a questa concessione, lo scrivente NON è stato messo in grado dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca Santa Maria di poter verificare la conformità del titolo autorizzativo).

Mentre per quanto riguarda l'opificio principale risulta realizzato con i seguenti titoli:

- Concessione edilizia n. 3 del 08/06/2005;
- Variante a tale Concessione con Permesso di Costruire n. 7 del 15/07/2006;
- Richiesta di Agibilità Parziale per piani 1° e 2° Prot. n. 3061 del 23/08/2006;
- D.I.A. Prot. 3615 del 28/10/2005;
- Variante alla D.I.A. Prot. 2419 del 27/06/2006;
- Richiesta di Agibilità Parz. per il piano 3° Prot. 3062 del 23/08/2006.

A seguito del sopralluogo effettuato, di queste autorizzazioni, non sono state riscontrate difformità tra lo stato assentito e lo stato di fatto.

## **e) Atti pregiudizievoli**

### **e1) Trascrizioni al 14.01.2017**

- 1) **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento** emesso da Tribunale di **Teramo (TE)** il 27.07.2016 rep. n. 66 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo l' 11-12-2017 al **Reg. Part. 10870** e Reg. Gen. 16072 a favore di Massa dei creditori contro **OMISSIS .....** con sede in **Rocca Santa Maria (TE), Fraz. Belvedere** cod. omissis..... relativa ai beni in Teramo riportati in **C.F. al Fg. 39 P.IIIa 444 e al CT Fg. 34 P.IIIe 135,233 e 234.**
- 2) TRASCRIZIONE del **03/05/2011** - Registro Particolare **4324** Registro Generale 6861  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 292 del 02/03/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore omissis.....;
- 3) TRASCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 6384 Registro Generale 8681  
Pubblico ufficiale ROSSI SABRINA Repertorio 1642/1266 del 25/06/2015  
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE ( 15 anni) , a favore di Omissis.....

### **e2) Iscrizioni al 15.09.2017**

**Comune di ROCCA SANTA MARIA (TE)**

**Tipo catasto : Fabbricati**

**Foglio : 39 - Particella 444:**

- 1) ISCRIZIONE del 15/06/2007 - Registro Particolare 2468 Registro Generale 11332 Pubblico ufficiale DI MARCO PIETRO Repertorio 25653/7144 del 14/06/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO dell'importo capitale di € 1.000.000,00 oltre ad interessi e spese per un totale complessivo di € 2.000.000,00 a favore della Tercas Cassa di Risparmio della provincia di Teramo spa.
- 2) ISCRIZIONE del 24/04/2009 - Registro Particolare 1560 Registro Generale 7140  
Pubblico ufficiale BRACONE GIOVANNI BATTISTA Repertorio 121471/35545 del 07/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO dell'importo capitale di € 500.000,00 oltre ad interessi e spese per un

totale complessivo di € 1.000.000,00 a favore della Tercas Cassa di Risparmio della provincia di Teramo spa ( unitamente ad altri beni e altro soggetto terzo datore di ipoteca).

3) ISCRIZIONE del 23/07/2012 - Registro Particolare 1304 Registro Generale 10816

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA Repertorio 2/2012 del 19/07/2012

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL DPR 602 DEL 1973) per un importo di € 240.239,01 oltre a spese per un complessivo di € 480.478,02. (unitamente ad altri beni foglio 34 p.lle 135-233-234

## ***f) Descrizione dei beni***

### ***f1) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi***

In merito alla configurazione dei beni si fa riferimento alle indicazioni riportate nel capitolo lettera “c) *Ubicazione, natura e descrizione dei beni oggetto della stima*”.

### ***f2) Certificazione Energetica***

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013, Decreto 26/06/2015 e successive, è stato redatto l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) in data 8. giugno. 2015 (così come riportato nel contratto di affitto fondo agricolo notaio Sabrina Rossi rep. 1642/1266 del 25.06.2015 trascritto il 01.07.2015 reg. part. 6384).

## ***g) Misurazione***

**La superficie del terreno di cui al Fg. 39 partic. 444 è di mq 12.480.**

I sovrastanti fabbricati hanno le seguenti superfici lorde:

fabbricato formato da Piano Seminterrato (h = 3,00) destinato a rimessa, serbatoio e locale per trasformazione prodotto (mq **162,30**);

Piano Terra (h = 4,00), destinato a magazzino, laboratorio per trasformazione di prodotti agricoli, reparto lavorazioni e confezionamento, cella frigo, locale caldaia, vano motore e servizi igienici (mq **308,40**);

Primo Piano (h = 2,70), destinato a n. due uffici, locale punto vendita, due magazzini, ripostiglio, wc con antibagno (mq **186,75**);

Piano Secondo Sottotetto (h med. 2,80), formato da ingresso-soggiorno-cucina, n. quattro camere da letto, wc e disimpegno (mq **162,75**).

N. 10 (dieci) serre : [(lung. 30,00 x larg. 8,00) = mq 240,00 x 10 serre = mq **2.400,00**] per la produzione funghi al piano terra (di cui quattro crollate);

n. 6 (sei) magazzini (fortemente danneggiati): [( lung. 24,00 x larg. 8,50) = mq 204,00 x 6 magazz. = mq **1.224,00**].

Centrale termica di circa mq **44,00**;

Locale blocco motore di circa mq **33,00**.

### ***h) Situazione occupazionale***

Così come accertato nel corso dei sopralluoghi, l'immobile di cui al **Catasto Fabbricati al Fig. 39 P.IIIa 444** risulta affittato con contratto di locazione redatto in data 25. 06. 2015, Repertorio 1642, Registrato a Teramo il 30. 06. 2015 n.1088, e trascritto il 1.07.2015 al Reg. Gen. 8681, Reg. Part. 6384 per una durata di anni 15 a favore di omissis..... Con un canone annuo di € 6.000,00.-

### ***i) Metodo di stima adottato***

Per la determinazione del valore di mercato dei vari Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo monoparametrico, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, la reale destinazione d'uso, le caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore, con particolare riferimento alle porzioni di serre e magazzini con la copertura parzialmente crollata dal carico neve.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei Lotti oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari Lotti, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.
- quotazioni immobiliari (OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare),

"Il Consulente Immobiliare "Il Sole 24Ore").

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive: con particolare riferimento all'impiantistica, allo stato manutentivo, all'altezza utile dei locali, allo stato manutentivo e lo stato deteriorato/crollato e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

#### ***1) Analisi delle caratteristiche 1.1) Estrinseche***

- 1) Ambiente economico - sociale:** Buono, in quanto sito nella zona centrale della località montana – località Faiete di Rocca S.Maria;
- 2) Collegamenti stradali:** discrete, in prossimità della strada provinciale per Rocca S.Maria proveniente da Torricella Sicura ;
- 3) Condizioni climatiche:** discrete, tipica della località montana;
- 4) Servizi sociali e commerciali:** sufficiente, in un raggio di circa Km. 7/10 vi sono negozi e servizi di qualsiasi genere (alimentari, generi vari, bar, poste, uffici e servizi sociali Comunali).

#### ***1.2) Intrinseche***

- 1) Accessibilità:** discreta;
- 2) Funzionalità generale:** insufficiente. La funzionalità distributiva degli spazi è insufficiente causa danni dovuti alle nevicate;
- 3) Grado di rifinitura:** Sufficiente;
- 4) Stato di manutenzione:** scarsa causa crolli;

- 5) **Esposizione:** Discreta;  
 6) **Salubrità:** Buona;  
 7) **Panoramicità:** Discreta;  
 8) **Dotazione di spazi esterni all'edificio:** discreta.

\*\*\*\*\*

***m) Valore attribuibile ai beni***

In base alla descrizione sopra riportata, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi.

Attualmente in questa zona del Comune di Rocca Santa Maria –le quotazione €/metroquadro di superficie Lorda per edifici a destinazione artigianale in base all'OMI sono di circa € 300/420.

Considerando lo stato manutentivo e di degrado, e principalmente l'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale ed in particolare quello locale, ove sono presenti attività dismesse con locali in disuso e pertanto con un limitato gradiente commerciale, il valore da attribuire al bene risulta essere il seguente:

- La superficie del terreno fra coperto e scoperto,**  
**con area pavimentata e recinzione (incidenza) mq 12.480 x €/mq. 4,00= € 50.000,00**
- fabbricato formato da Piano Seminterrato (h = 3,00)  
 destinato a rimessa, serbatoio e locale per trasformazione  
 prodotto ..... mq **162,30** x €/mq. 310,00= € 50.300,00
- Piano Terra ( h = 4,00), destinato a magazzino, laboratorio  
 per trasformazione di prodotti agricoli, reparto lavorazioni  
 e confezionamento, cella frigo, locale caldaia, vano motore  
 e servizi igienici..... mq **308,40** x €/mq. 460,00=€ 141.800,00
- Primo Piano (h = 2,70), destinato a n. due uffici, locale  
 punto vendita, due magazzini, ripostiglio, wc con  
 antibagno .....mq **186,75** x €/mq. 650,00=€ 121.400,00
- Piano Secondo Sottotetto ( h med. 2,80), formato da  
 ingresso–soggiorno–cucina, n. quattro camere da letto,  
 wc e disimpegno ..... mq **162,75** x €/mq. 670,00= € 109.000,00
- N. 10 (dieci) serre : [( lung. 30,00 x larg. 8,00) =  
 mq 240,00 x 10 serre per la produzione funghi al piano  
 terra (di cui quattro crollate) = ..... .mq **2.400,00** x €/mq. 95,00= € 228.000,00

-n. 6 (sei) magazzini (fortemente danneggiati) tipo serre:

[( lung. 24,00 x larg. 8,50) = mq 204,00 x 6 magazz. =

mq **1.224,00** x €/mq.35,00= € 42.800,00

Centrale termica di circa mq **44,00** .....€ 33.000,00

Locale blocco motore di circa mq **33,00** ..... € 12.000,00

**E pertanto per un valore complessivo di € 788.300,00**

### ***n) Proposta di vendita***

Viste le caratteristiche dell'unità immobiliare, esso non risulta suddivisibile.

Lo scrivente, quindi, fa presente che l'unità immobiliare deve essere considerato come un unico corpo (Unico lotto).

### ***o) Gestione***

Come da stato occupazionale di cui al punto "***h) Situazione occupazionale***".

### ***p) valutazione***

Il **valore commerciale** complessivo degli immobili è determinato in: **€ 788.300,00 in c.t.**

Il **valore del bene in procedura**, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura fallimentare è determinabile in c.t. in **€ 670.000,00** considerando un abbattimento pari al 15% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Il **valore commerciale dell'immobile** risulta essere di **Euro 788.300,00**

(diconsi euro settecentoottantottomilatrecento/00).

Il **valore del bene in procedura** è determinabile in **Euro 670.000,00**

(diconsi euro seicentattamila/00).

\*\*\*\*\*

## **LOTTO n.2 Appezamenti di terreno in località Belvedere**

### ***Ubicazione, natura e descrizione del bene oggetto di stima***

**Terreni nel Comune di Rocca Santa Maria** riportati in Catasto terreni al foglio di mappa n. 34, particella 135, Classificata a Pascolo Cespug. estesa per Ha 1.43.20 (mq 14.320), Redd. Dominicale 5,92, Redd. Agrario 2,96; particella 233, Classificata a Pascolo Cespug. estesa per Ha 1.65.40 (mq 16.540) R.D. 11,456, R.A. 3,42; particella 234 Classificata a Pascolo Cespug. estesa per Ha 0. 02.00 (mq 200) R.D. 0,08, R.A. 0,04. Il tutto come da documentazione fotografica e disegni allegati.

#### ***d) Generalità dei beni e loro***

##### ***disponibilità d1) Pertinenza***

- **Diritti pari ad 1/1 della Piena Proprietà: Omissis....., con sede in Rocca Santa Maria (TE), frazione Belvedere n. 7, numero d'iscrizione al Registro Imprese di Teramo, cod. fiscale e Partita Iva n. omissis.....**

- proprietà per 1/1.

Tale nominativo corrisponde a quello contenuto nei dati catastali (successivo punto **d3**) ed a quelli dei dati di cui alla trascrizione della Sentenza di Fallimento n. 66/2016 presso l'Agencia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare

##### ***d2) Provenienza***

L'unità immobiliare riguardante il terreno di cui al Fg. n. 34, partic. 135-233-234, è pervenuta con ATTO DI COMPRAVENDITA - TRASCRIZIONE del 20/12/2000 - Registro Particolare 10066 Registro Generale 15402- Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUNALE Repertorio 307 del 22/11/2000;

##### ***d3) Dati catastali***

Al C.T. del **Comune di Rocca Santa Maria (TE)** i beni sono censiti coi seguenti dati:

foglio di mappa n. 34, particella **135**, Classificata a Pascolo Cespug. estesa per Ha 1.43.20 (mq 14.320), Redd. Dominicale 5,92, Redd. Agrario 2,96;

foglio di mappa n. 34 particella **233**, Classificata a Pascolo Cespug. estesa per Ha 1.65.40 (mq 16.540) R.D. 11,456, R.A. 3,42;

foglio di mappa n. 34 particella **234** Classificata a Pascolo Cespug. estesa per Ha 0. 02.00 (mq 200) R.D. 0,08, R.A. 0,04.

**DITTA:**

**OMISSIS..... con sede in ROCCA SANTA MARIA C.F.:**  
**omissis.....- proprietà per 1/1.**

**Esiste corrispondenza dei nominativi tra i dati di trascrizione della sentenza di fallimento ed i dati catastali.**

#### ***d4) Confini catastali***

- l'unità immobiliare costituita da terreno: Foglio **34**. P.lle **233**: confina a Nord con la P.lla 121, a Ovest e Sud con Strada Prov. n. 47, ad Est con P.lla 234 e 135 (residui terreni della procedura) ;
- l'unità immobiliare costituita da terreno: Foglio **34**. P.lla **234**: confina a Nord e ad Est con la particella 134, ad Ovest con la particella 233 (residui terreni della procedura), a Sud con Strada Prov. n. 47;
- l'unità immobiliare costituita da terreno: Foglio **34**. P.lle **135**: confina a Nord con le particelle 121, 295 e 296, a Est con strada, a Sud con le particelle 236 e 145 ad Ovest con con la p.lla 213 e con la Strada Prov. n. 47.

#### ***d5) Situazione urbanistica***

Come risulta da verifiche ed accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rocca Santa Maria ai fini urbanistici l'area ha la seguente destinazione urbanistica:

**“Agricola “ del P.d.F . come da certificato rilasciato dal Comune di Rocca S.Maria il 07.12.2017.**

#### ***e) Atti pregiudizievoli***

##### ***e1) Trascrizioni al 14.01.2017***

- 1) Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento** emesso da Tribunale di **Teramo (TE)** il 27.07.2016 rep. n. 66 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo l'11-12-2017 al **Reg. Part. 10870** e Reg. Gen. 16072 a favore di Massa dei creditori fallimento -contro **OMISSIS..... con sede in**

**Rocca Santa Maria (TE), Fraz. Belvedere** cod. fisc. Omissis..... relativa ai beni in Rocca S.Maria riportati in C.F. al **Fg. 39 P.lla 444 e CT al Fg. 34 P.lle 135,233 e 234.**

## ***e2) Iscrizioni al 15.09.2017***

**Comune di ROCCA SANTA MARIA (TE)**

**Tipo catasto : Terreni**

- 1) ISCRIZIONE del 23/07/2012 - Registro Particolare 1304 Registro Generale 10816 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA Repertorio 2/2012 del 19/07/2012 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL DPR 602 DEL 1973) per un importo di € 240.239,01 oltre a spese per un complessivo di € 480.478,02. (unitamente ad altri beni CF foglio 39 p.lla 444)

## ***f) Descrizione dei beni***

### ***f1) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi***

In merito alla configurazione dei beni si fa riferimento alle indicazioni riportate nel capitolo lettera “c) *Ubicazione, natura e descrizione dei beni oggetto della stima*”.

### ***f2) Certificazione Energetica***

Trattasi di terreni

## ***g) Misurazione***

Si fa riferimento alle superfici catastali **Foglio 34 particelle 135, 233 e 234. = mq. 31.060**  
**Terreni nel Comune di Rocca Santa Maria** riportati in Catasto al foglio di mappa n. 34, particella 135, Classificata a Pascolo Cespug. estesa per **Ha 1.43.20 (mq 14.320)**; particella 233, Classificata a Pascolo Cespug. estesa per **Ha 1.65.40 (mq 16.540)**; particella 234 Classificata a Pascolo Cespug. estesa per **Ha 0. 02.00 (mq 200)**

## ***h) Situazione occupazionale***

**I terreni di cui al Fg. 34 P.lle 135, 233 e 234**, come dichiarato dal L.R. sig. omissis..... al verbale d’inventario redatto in data 13. 10. 2017, è in corso un contenzioso con la Regione Abruzzo. Attualmente sono recintati con all’interno alcuni “muli”, non è stato possibile accertare l’attuale gestore e/o possessore.

### ***i) Metodo di stima adottato***

Per la determinazione del valore di mercato dei vari appezzamenti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo monoparametrico, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione urbanistica, la reale destinazione d'uso, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei terreni in oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive: con particolare riferimento allo stato manutentivo e occupazionale, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

#### ***1) Analisi delle caratteristiche l<sub>1</sub>) Estrinseche***

**2) Ambiente economico - sociale:** insufficiente, in quanto sito nella zona centrale della località montana – località Belvedere;

**5) Collegamenti stradali:** discrete, in prossimità della strada provinciale n.47 ;

**6) Condizioni climatiche:** discrete, tipica della località montana;

**7) Servizi sociali e commerciali:** sufficiente, in un raggio di circa Km. 7/10 vi sono negozi e servizi di qualsiasi genere (alimentari, generi vari, bar, poste, uffici e servizi sociali Comunali).

#### ***l<sub>2</sub>) Intrinseche***

**2) Accessibilità:** discreta;

**3) Funzionalità generale:** sufficiente.

**4) Grado di rifinitura:** Sufficiente;

- 5) **Stato di manutenzione:** sufficiente -recintata;
- 6) **Esposizione:** Discreta;
- 7) **Salubrità:** Buona;
- 8) **Panoramicità:** Discreta;

\*\*\*\*\*

### ***m) Valore attribuibile ai beni***

In base alla descrizione sopra riportata, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi.

La superficie del terreno mq 31.060 x €/mq. 1.00= € 31.000,00 in c.t. oltre al valore recinzione stimabile in € 5.300,00

**E pertanto per un valore complessivo di € 36.300,00**

### ***n) Proposta di vendita***

Viste le caratteristiche dell'unità immobiliare, esso non risulta suddivisibile.

Lo scrivente, quindi, fa presente che l'unità immobiliare deve essere considerato come un unico corpo (Unico lotto).

### ***o) Gestione***

Come da stato occupazionale di cui al punto "***h) Situazione occupazionale***".

### ***p) valutazione***

Il **valore commerciale** complessivo degli immobili è determinato in: **€ 36.300,00 in c.t.**

Il **valore del bene in procedura**, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura fallimentare è determinabile in c.t. in **€ 31.000,00** considerando un abbattimento pari al 15% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato. Il **valore commerciale dell'immobile** risulta essere di **Euro 36.300,00 in c.t.**

(diconsi euro trentaseimilatrecento/00).

Il **valore del bene in procedura** è determinabile in **Euro 31.000,00**

(diconsi euro trentunomila/00).

# CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra i beni oggetto della procedura fallimentare distinti in n.2 lotti hanno i seguenti valori:

## - Lotto n. 1 =

**Immobile destinato a produzione funghi sito nel Comune di Rocca Santa Maria (TE) in Località Faiete**, costituito da appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq 12.480, con **sovrastanti fabbricati. Il tutto censito al CF foglio 39 p.lla 444.**

**Il valore commerciale** complessivo degli immobili è determinato in: € **788.300,00 in c.t.**

**Il valore del bene in procedura**, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura fallimentare è determinabile in c.t. in € **670.000,00** considerando un abbattimento pari al 15% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

**Il valore commerciale dell'immobile** risulta essere di **Euro 788.300,00** (diconsi euro settecentoottantottomilatrecento/00).

**Il valore del bene in procedura** è determinabile in **Euro 670.000,00** (diconsi euro seicentattamila/00).

## - Lotto n. 2 =

Appezzamenti di terreno in Zona Agricola località Belvedere del Comune di Rocca S.Maria censiti al CT. Al foglio 34 p.lle 135-233-234 della superficie complessiva di mq. 31.060.

**Il valore commerciale** complessivo degli immobili è determinato in: € **36.300,00 in c.t.**

**Il valore del bene in procedura**, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura fallimentare è determinabile in c.t. in € **31.000,00** considerando un abbattimento pari al 15% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

**Il valore commerciale dell'immobile** risulta essere di **Euro 36.300,00 in c.t.**  
(diconsi euro trentaseimilatrecento/00).

**Il valore del bene in procedura** è determinabile in **Euro 31.000,00**  
(diconsi euro trentunomila/00).

\*\*\*\*\*

Lo Scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Pineto, lì 14-12-2017

**Il Coadiutore Tecnico**  
**Geom. Mario Cordone**