



TRIBUNALE DI TERAMO

(Sezione Fallimentare)

Proc. Fall. n° 76/2023

Fallimento: XXXXX

XXXXX

Il sottoscritto Geom. Di Natale Gabriele, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998 e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale al n°221, veniva incaricato di assistere il Curatore Dott. Paolo De Paoli, nella procedura di cui in oggetto, per l'espletamento delle operazioni di valutazione dei beni immobili della ditta "XXXX", con sede in XXXX.

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

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

Sommario

- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA	2
- 2 – DATI CATASTALI	2
- 3 – DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.....	3
- 3.1 - <i>Caratteristiche Costruttive</i>	3
- 3.2 – <i>Provenienza</i>	3
- 3.3 - <i>Regolarità Edilizia:</i>	3
- 3.4 – <i>Destinazione Edilizia:</i>	3
- 4 – ATTI PREGIUDIZIEVOLI.....	4
- 4.1 - <i>Iscrizioni:</i>	4
- 4.2 – <i>Trascrizioni</i>	4



- 5 – STIMA BENI IMMOBILI	4
<i>Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale</i>	8
<i>Consistenza commerciale.....</i>	9
<i>Valore unitario immobili.....</i>	10

- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

L'Azienda in oggetto, con sede in Alba Adriatica alla Via Roma, 140, operava nel settore del Riparazione di elettrodomestici e di articoli per la casa

- 2 – DATI CATASTALI

Diritti pari alla piena proprietà su appezzamento di terreno con soprastante fabbricato collabente, distinto al N.C.E.U. del Comune di Corropoli e precisamente:

- Foglio **15** - Part. **118** - Sub. **1** - Cat. F/2;
- Foglio **15** - Part. **485** - Cat. F/1 – Cons. 48 mq;

distinto al N.C.T. del Comune di Corropoli al Foglio **15** - Part. **484** – FABB. DIRUTO – Sup. 01.04.





- 3 – DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

Appezamento di terreno della superficie di Mq. 332,00 circa con soprastante fabbricato collabente della superficie catastale di Mq. 114,00 circa (Part. 118), siti nel Comune di Corropoli alla via Gran Sasso.

- 3.1 - Caratteristiche Costruttive

L'intero complesso immobiliare è stato realizzato in muratura, attualmente l'immobile si trova in uno stato di abbandono ed inagibilità.

- 3.2 – Provenienza

L'immobile è pervenuto alla società, con i seguenti atti:

- Decreto di Trasferimento immobile Tribunale di Teramo del 01/04/2003 – Rep. 295/2003, trascritto presso la Conservatoria di Teramo in data 30/04/2003- Reg. Part. 4629;
- Atto di Permuta, del Notar XXXX del 09/10/2007 – Rep. 159608/36730, Trascritto presso la Conservatoria di Teramo in data 02/11/2007- Reg. Part. 12613.

- 3.3 - Regolarità Edilizia:

L'immobile risulta edificato in epoca anteriore all'01/09/1967.

- 3.4 – Destinazione Edilizia:

In base al Piano regolatore del Comune di Corropoli le particelle oggetto di stima ricadono in Zona B- Sottozona B1- Tessuto compatto (Art. 35).

- 3.5 - Apprezamenti Generali:

Gli immobili allo stato attuale risulta in uno stato di abbandono ed in pessimo stato di conservazione (collabente).



- 4 – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- 4.1 - Iscrizioni:

➤ **Iscrizione del 11/06/2018 - Reg. Part. 1054 - Reg. Gen. 8405**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione - Ruolo e avviso di accertamento esecutivo

– Totale €. 137.720,54

a favore XXXX

contro XXXX

Immibile distinto al N.C.E.U. comune di Corropoli al Foglio 15 Part. 118 – Sub. 1 - Proprietà 1/1

Immibile distinto al N.C.E.U. comune di Corropoli al Foglio 15 Part. 485 - Proprietà 1/1

Immibile distinto al N.C.T. comune di Corropoli al Foglio 15 Part. 484 - Proprietà 1/1

- 4.2 – Trascrizioni

➤ **Trascrizione del 09/08/2023 - Reg. Part. 9779 - Reg. Gen. 13453**

Atto Giudiziario

Sentenza apertura liquidazione giudiziale

a favore XXXX

contro XXXX

Immibile distinto al N.C.E.U. comune di Corropoli al Foglio 15 Part. 118 – Sub. 1 - Proprietà 1/1

Immibile distinto al N.C.E.U. comune di Corropoli al Foglio 15 Part. 485 - Proprietà 1/1

Immibile distinto al N.C.T. comune di Corropoli al Foglio 15 Part. 484 - Proprietà 1/1

- 5 – STIMA BENI IMMOBILI

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

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

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



Infatti, continua l'andamento di instabilità dei prezzi che interessa il mercato e che coinvolge, in generale, con diverso andamento, tutte le tipologie immobiliari.

L'incertezza sugli investimenti, la confusione normativa e la pressione fiscale sui fabbricati sono gli elementi fondamentali di questa particolare situazione. Anche l'attuale situazione economica in conseguenza dei bassi tassi, che hanno raggiunto livelli inconsueti, pone qualche nuova riflessione anche a proposito degli investimenti immobiliari. Infatti una riduzione dei tassi di interessi dovrebbe comportare un aumento dei prezzi delle costruzioni; in realtà si è constatata una diminuzione.

In particolare l'indice sintetico sull'andamento del mercato immobiliare ha segnato una diminuzione che rappresenta una evoluzione sfavorevole del mercato, soprattutto di quello industriale, con vendite in diminuzione e prezzi bassi.

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



aumento, a fronte di una domanda in diminuzione dovuta all'attuale periodo economico.

Le quotazioni rilevate dal mercato hanno evidenziato, nell'ultimo trimestre, una tendenza alla diminuzione in tutti i settori. Ugualmente per i canoni di locazione si è verificata una quotazione con notevole flessione, rispetto allo scorso anno; detta diminuzione è giustificabile con la debolezza della domanda e, soprattutto, con la non corrispondenza tecnica degli immobili offerti rispetto alle esigenze tecnologiche della domanda.

Ricerche effettuate di recente da operatori specializzati hanno, tuttavia, evidenziato che nel corrente anno soltanto su alcune zone centrali e comunque di qualità, si è registrata una modesta crescita, mentre nelle altre zone limitrofe e di scarso interesse si è avuta una stabilità ed in parte una diminuzione delle quotazioni nei valori di mercato, dovuta sia alle specifiche e peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili offerti, sia alla scarsa liquidità di denaro.

La situazione della domanda e dell'offerta, conseguentemente anche i prezzi, è molto diversa se viene analizzato un determinato settore ove vengono trattati immobili di particolare pregio, ovvero, li pone al di fuori dei valori medi di mercato.

- Indagini di Mercato:

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

- Criteri di Valutazione

A seguito della forte crisi industriale che ha colpito la piccola e media



impresa, si è in presenza sia di numerosissime immobili in vendita - che di strutture in procedura che non riescono a trovare acquirenti a causa di congiunture finanziarie, oltrechè in presenza di terreni disponibili per la costruzione di nuove strutture .

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

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

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

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appezzamento di terreno con soprastante fabbricato collabente, distinto al N.C.E.U. del Comune di Corropoli e precisamente:

- Foglio **15** - Part. **118** - Sub. **1** - Cat. F/2;



- Foglio **15** - Part. **485** - Cat. F/1 – Cons. 48 mq;
distinto al N.C.T. del Comune di Corropoli al Foglio **15** - Part. **484** –
FABB. DIRUTO – Sup. 01.04.

I dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia
Entrate per il 2[^] semestre 2022:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TERAMO

Comune: CORROPOLI

Fascia/zona: Suburbana/BIVIO CORROPOLI, VIALE GRAN SASSO, PIANE S. DONATO, MONTAGNOLA, ZONA INDUSTRIALE S. SCOLASTICA, ASSE S.S. 259

Codice zona: E3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

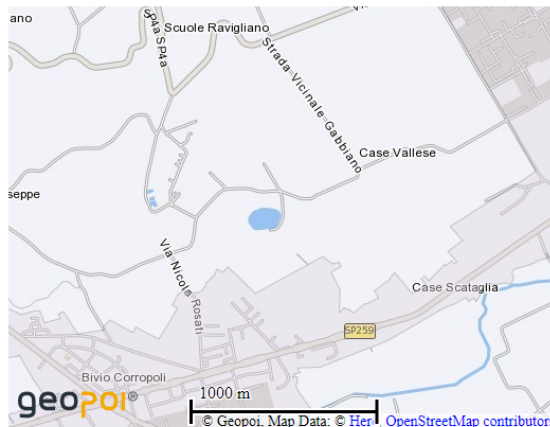
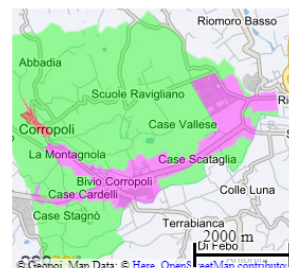
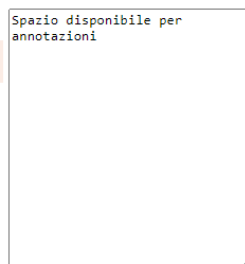
Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1200	L	2,7	4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	820	L	1,8	2,7	N
Autorimesse	Normale	350	480	L	1,6	2,2	N
Box	Normale	420	600	L	1,9	2,7	N
Posti auto coperti	Normale	270	360	L	1,2	1,6	N
Posti auto scoperti	Normale	190	270	L	,8	1,2	N
Ville e Villini	Normale	900	1350	L	3	4,5	N

Stampa

Legenda



Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale

Applicando al suddetto valore medio zonale degli opportuni coefficienti di apprezzamento e deprezzamento che tengano conto delle caratteristiche che influenzano la formazione del valore di mercato, desunti sia dalla letteratura che per apprezzamento, si arriva a



determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Nel caso in esame verranno considerati e calcolati i seguenti parametri:

- **Vetustà KV**

Da 0 a 5 anni di anzianità: 1,10

Da 6 a 10 anni di anzianità: 1,05

Da 10 a 20 anni di anzianità: 1,00

Da 20 a 40 anni di anzianità: 0,90

Oltre 40 anni di anzianità: 0,80

- **Stato di conservazione KC**

Ottimo: 1,15

Normale: 1,00

Mediocre: 0,90

Scadente: 0,70

- **Spazi esterni pertinenziali KE**

Presenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 1

Assenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 0,90

- **Tipo di procedura KP**

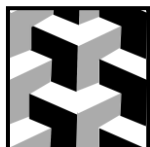
Vendita libera (garanzia per i vizi ed adeguata attività di marketing): 1

Vendita fallimentare (assenza di garanzie per i vizi e presenza di difforme): 0,75

Consistenza commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguglio¹. In particolare si opererà

¹ Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.



riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"2 del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

Appezamento di terreno della superficie di Mq. 332,00 circa con soprastante fabbricato collabente della superficie catastale di Mq. 114,00 circa (Part. 118), siti nel Comune di Corropoli alla via Gran Sasso.

Tipologia	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
Fabbricati	114,00	100%	114,00
Terreno	332,00	10%	33,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ			147,20

Parametri:

Vetustà KV = 0,80 (oltre 40 anni di anzianità)

Stato di conservazione KC = 0,70 (Scadente)

Spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 1,00 (presente)

Tipo di procedura KP = 0,75 (Vendita esecutiva)

Determinazione coefficiente globale

Il coefficiente totale di adeguamento (KTOT) del valore medio zonale risulta pari a:

$$KTOT = 0,80 \times 0,70 \times 1,00 \times 0,75 = \mathbf{0,42}$$

Valore unitario immobili

Il valore unitario delle unità oggetto di stima risultano pari a:

$$\text{Appartamento} \rightarrow \text{€}/\text{mq} \ 820,00 \times 0,42 = \text{€} \ 344,40 /\text{mq}$$

$$\text{arrotond. } \mathbf{\text{€} \ 340,00/\text{mq}}$$

² Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



Mq. 147,20 x € 340,00 = € 50.048,00

arrotond. € **50.000,00**

Il Valore Complessivo del compendio immobiliare della società XXXX ammonta ad **€ 50.000,00**

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 03/05/2024

IL TECNICO

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)