

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI

procedimento n. 9-1/2024 r.g.

FALLIMENTO [REDAZIONE]

GIUDICE DELEGATO dott. ROBERTO COLONNELLO

CURATORE FALLIMENTARE: dott. VALERIO TRINCIA

RELAZIONE PERITALE TECNICO-ESTIMATIVA

su complesso immobiliare sito in comune di

ACQUAVIVA PICENA (AP)

via Enrico FERMI c.n.6

In data 23.10 2025, dietro incarico di redazione di relazione peritale tecnico-estimativa affidatomi dal sig. Giudice Delegato dott. Roberto Colonnello del Tribunale di Rieti sul compendio immobiliare dell'[REDAZIONE] sito in comune di Acquaviva Picena, provincia di Ascoli Piceno , in via Enrico Fermi al civico 6 .

Acquaviva Picena è un piccolo paese di circa 3.600 abitanti. Si trova nelle Marche – Centro Italia- , nella provincia meridionale di Ascoli Piceno. Ben collegata con Roma (autostrada A25 e A24) e la costa Adriatica -grazie all'autostrada A14 Bologna / Bari- ma anche con la linea ferroviaria Adriatica.

Il paese si trova appena al di sopra della costa, a monte di S. Benedetto del Tronto, importante centro turistico e peschereccio.

Le colline di Acquaviva sono vocate particolarmente a vitigni, con il Rosso Piceno Superiore ed i bianchi: “Falerio dei Colli Ascolani”, “Passerina” e “Pecorino”, mentre la zona del “Verdicchio” si trova più a nord, nelle zone di Jesi e Matélica.

Quindi la zona, grazie alla vicinanza con S. Benedetto del Tronto”, e grazie anche agli ottimi collegamenti autostradali Nord-Sud ed Ovest (Roma), ha una buona vocazione turistica estiva. Come anche una buona vocazione agricola viti-vinicola. Molto meno quella artigianale. Nulla, o quasi, quella industriale.

Zona di ubicazione dell’immobile soggetto a vendita fallimentare

L’immobile in questione si trova nell’area industriale di Acquaviva Picena, assai prossima al corso cella S.P. 16 Adriatica: circa 2,5 Km. ed a 3,5 Km dal mare. Il paese antico dista dalla zona industriale circa 2,5 Km.

La via stradale di accesso è comoda , e raggiungibile anche da auto-articolati.

La via Enrico Fermi è asfaltata, illuminata e dotata dei servizi principali.

Potenzialità economiche della zona Industriale di Acquaviva P.

L’area industriale ha circa 50 strutture -per lo più a destinazione promiscua: artigianale e residenziale- ma a ben vedere esprime una sensazione di poca produttività, con diversi capannoni non attivi: segno questo di una crisi economica di settore piuttosto evidente.

Diverse di queste strutture sono parcellizzate fra la parte propriamente produttiva (solitamente ai piani inferiori) ed una parte ad uffici e anche residenziale. Il residenziale non è costituito solamente dall’alloggio del custode ma , come nel caso in esame, con l’alloggio del conduttore della società artigianale in essere.

Il PRG di Acquaviva P. individua l’area come produttiva ma, appunto, abbinata al residenziale di scopo. Pertanto, verificato che l’area non ha una sufficiente spinta verso l’artigianale e dovendo comunque mantenerne una porzione – di artigianale- in essere, il possibile sviluppo futuro dell’area potrebbe essere quello della trasformazione di buona parte della superficie destinata al

produttivo , in residenziale, con una piccola quota lasciata a produttivo per poter in tal modo ottemperare alla destinazione d'uso di PRG.

Ad oggi, stando così le cose, l'utilizzo economicamente più soddisfacente della struttura in via E. Fermi c.n. 6 è quella più simile a quanto sopra descritto: porzione di magazzino al piano S1, restante parte del piano S1 a garage collettivo o a box auto singoli, restante parte della struttura fuori terra destinata a residenziale.

Composizione e stato manutentivo dell'immobile

Il fabbricato in questione è stato edificato a cavallo fra gli anni '70 e '90 del secolo scorso. E' disposto all'interno di un'area a forma rettangolare di circa mq. 2.500 in lieve pendenza. La struttura portante è in c.a. a telai ed il linguaggio architettonico utilizzato è semplice e con la scala esterna sul lato Est a fungere da elemento visivo di maggior forza, collegata ai parapetti pieni dei ballatoi e terrazze ai vari piani.

E' distribuito su:

- **piano seminterrato**, destinato per intero a locali di deposito/produzione e servizi igienici per il personale; Presenti diversi accessi diretti, sia pedonali che con bascule. Questo piano non è mai completamente interrato anzi, nella parte del piazzale a livello maggiore -ossia quella posta SUD-, ha un gruppo di finestre metalliche con vetri opachi di forte spessore e grate metalliche anti-intrusione. Gli infissi sono in alluminio- La superficie del piano è pari a **mq. 880,00**

- **piano Terra (rialzato)**, destinato ad uffici della società produttiva, composto da ampi ambienti ben illuminati, collegati da una scala interna in c.a. con gradini in marmo di Trani e ringhiera in ferro e con un accesso diretto dall'esterno, dopo una prima rampa della scala esterna di 8 gradi. Altri due accessi esterni, a livello del piazzale superiore, danno accesso a due diverse zone, ma sempre del piano: scala indipendente con accesso all'alloggio del custode (composto da ingresso su zona uffici e ingresso indipendente sul piazzale, disimpegno, tre camere, cucina e due bagni). Infine da una serranda metallica ampia su baia di carico che dà accesso ad area magazzino del piano T/R.

La zona ufficio e alloggio custode ha una superficie di **mq. 550,00**, mentre quella a magazzino è pari a **mq. 330,00-**

- **1° piano** : si accede dalla scala esterna, la stessa che dà accesso al piano T/R. Ma vi si accede anche dalla scala interna in marmo, che parte dal piano S1 ed arriva al piano 1°. Il piano occupa una porzione decisamente minore rispetto all'occupazione superficiale dei due piani inferiori, pari a **mq. 180,00** infatti è dotato di un terrazzo "residenziale", ossia pertinenza dell'alloggio che occupa l'intera superficie coperta del piano. Questa terrazza, di c.a **mq. 66,50**, è servita da accessori come il forno a legna, un lavello a doppia vaschetta , zona grill con cappa e ripiani con sportelli.

L'alloggio è ampio, abbastanza ben rifinito, con pavimentazione in ceramica monocottura, infissi in legno con avvolgibili in pvc, pareti e soffitti intonacati al civile, servizi di tipo standard.

Di fianco all'alloggio ed alla terrazza di pertinenza si trova il lastrico solare della porzione maggiore del fabbricato. Costituito da una ampia terrazza di **mq. 650,00**. Per la quasi totalità della sua superficie è occupato da 8 file di pannelli solari fotovoltaici. Tale impianto è oggi funzionante ma l'energia è prodotta per altro utilizzatore.

2° piano: accesso esclusivo dalla scala esterna. Si trova un alloggio sottotetto, ma regolarmente accatastato con abitazione civile. L'alloggio ha due terrazzini , di superficie complessiva pari a **mq. 20,00**. E' costituito da un vasto ambiente, prevalentemente con soffitto in piano, un servizio igienico e di due stanze di dimensioni più contenute rispetto alla prima descritta. Pavimenti ceramici e infissi in alluminio anodizzato. La superficie dell'alloggio sottotetto al piano 2° è pari a **mq. 200,00**

E' catastalmente legato all'alloggio padronale al piano sottostante, ed assieme ad esso risulta di consistenza pari a 10,5 vani. La copertura dell'alloggio sottotetto è con guaina elastoplastomerica mineralizzata-

Corte esterna

La corte libera del fabbricato a destinazione mista è di contenute dimensioni. Il lotto catastale originario è pari a circa mq. 2.600,00 ed è in parte asfaltato e servito da due ampi cancelli metallici scorrevoli: il principale sul lato Est, lungo la via Enrico Fermi, ed il secondo sul lato Nord, lungo la via Galileo Galilei. Nella zona a ridosso della via E. Fermi, prima del cancello scorrevole descritto, la corte risulta essere un giardino non asfaltato e con piante anche a fusto medio/alto, soprattutto pini marittimi. La superficie del

giardino, non particolarmente curato, è pari a **mq. 300,00** . La superficie della corte asfaltata è pari a **mq. 1.400,00-**

L'immobile non è utilizzato da diversi anni, ma segni visibili di questo abbandono sono riscontrabili principalmente al piano Terra/Rialzato, nell'area più ad occidente, con problematica dovuta a perdita da una delle terrazze al piano. L'umidità si è poi andata a trasferire anche al piano sottostante -come naturale che sia- incidendo su una porzione, non di maggioranza, delle pareti del piano seminterrato. E' comunque presente l'umidità anche negli alloggi, su tutti i livelli, visto l'abbandono che non ha consentito di pulire i bocchettoni ai vari livelli. Ma in generale, sostengo che lo stato manutentivo è discreto e la struttura portante, tanto la verticale che l'orizzontale non presenta segni particolari di degrado e con spese non eccessiva potrebbero risultare ripristinabili tanto la modalità alloggiativa che quella produttiva.

DATI CATASTALI

Fabbricato iscritto al NCEU, uff. provinciale di Ascoli Piceno:

foglio di mappa n. 6, particella n. 366, sub:

- a) 1: piani S1-T, categoria D/1, rendita € 2.419,70
- b) 2: piano Terra, categoria catastale A/2, classe 1[^], vani 4,5, rendita catastale € 169,66
- c) 3: piani 1 e 2, categoria cat, A/2, classe 4[^], 10,5 vani, rendita catastale € 650,74

Consistenza della garanzia immobiliare

FABBRICATO			DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	N. UNITÀ IMMOBILIARI	CATEGORIA CATASTALE	MQ TOTALI ¹
N.	TIPOLOGIA	FT/IN				
	BLOCCO	3/1	OPIFICIO al p.no S1	1	D/1	880,00
			OPIFICIO al p.no T		"	330,00
			abitaz. Custode p.no T e ufficio/abitazione		A/2	550,00
			Abitazione al p,no 1°		A/2	180
			Terrazza alloggio al p.no 1°			65
			Lastrico sol. con fotovoltaico			650,00
			Alloggio al p.no 2°			200,00
			TERRAZZINE ALL. P,NO 2°			20,00
			CORTE ESTERNA LASTRICATA			1.400,00
			CORTE ESTERNA A GIARDINO			300,00

Tab. 1

3- ipoteca di euro 189.496,78 iscritta ad Ascoli Piceno il 06.10.2016 alla formalità n. 1093 a favore di [REDACTED]

4- ipoteca di euro 65.472,54 iscritta ad Ascoli Piceno il 31.01.2017 alla formalità n. 86 a favore di [REDACTED]

5- ipoteca di euro 193.765,54 iscritta ad Ascoli Piceno il 26.02.2019 alla formalità n. 200 a favore [REDACTED]

6- ipoteca di euro 5.246.584,74 iscritta ad Ascoli Piceno il 15 maggio 2025 alla formalità n. 575 a [REDACTED]

Regolarità urbanistica

L'immobile oggetto della presente relazione peritale è stato edificato in seguito al rilascio della

1- concessione edilizia n. di protocollo 3.898/75 del 01.03.1976:

2- successiva variante artistica protocollo n. 279 del 30.01.1978;

3- concessione edilizia n. 59 del 12.11.1981, rilasciata per ampliamento e copertura del fabbricato;

4- concessione edilizia n. 53 del 10.05.1989 per ulteriore ampliamento;

5- concessione edilizia in sanatoria n.930 del 08.06.2000 per la realizzazione abusiva di un ulteriore aumento di superficie.

Non risultano difformità presenti e non inserite nella soprastante descrizione delle autorizzazioni edilizie.

STIMA PER COMPARAZIONE

La stima dell'immobile, nel suo complesso, vuole essere la proiezione del miglior valore di vendita dello stesso, considerando la migliore prospettiva di facile vendita. In quanto essenzialmente di categoria "Opificio", nella parte introduttiva della relazione peritale ho voluto indicare la migliore opportunità di vendita, in base alle reali e attuali necessità immobiliari che, su Acquaviva Picena, soprattutto in un'area a circa km. 3,500 dalla spiaggia di San Benedetto del Tronto, sono di tipo residenziale. Il solo residenziale non è contemplato in un'area industriale, ma l'applicazione della soluzione mista -come del resto risulta essere già oggi- magari incrementando la parte residenziale, a scapito di quella industriale, rende possibile, dopo un ben mirato intervento di manutenzione straordinaria, eseguito o anche semplicemente programmato una vendita paragonabile a quella del mercato residenziale esterno di S. Benedetto del Tronto, e, di sotto, riporto gli opportuni comparabili, rilevati dai maggiori portali immobiliari del paese. Va comunque tenuto conto come i prezzi indicati in questi portali, deve essere detratto di circa il 10% in quanto partono sempre da una base sulla quale intavolare delle trattative al ribasso.

	Unità A	Unità B	
Prezzo e caratteristiche			
Ubicazione	Via Col Fiorito, 21	Via Montagna dei Fiori, 28	Via Montagna dei Fiori, 20
Prezzo totale (Euro)	195.000,00	125.000,00	159.000,00
VALORE/MQ.	615,00	1.157,00	1.543,00
Consistenza (mq)	133 mq. + p. auto	108 mq.	103 mq.
Tipologia	Abitabile con vista mare	Appartamento al 1° piano ristruttur	p.no Rialzato
Fonte	Casa.it	Casa.it	Casa.it

Va comunque tenuto conto che, sia pur vicini i due comuni, i valori di Acquaviva Picena, in un'area priva dei servizi tipici delle zone residenziali, devono essere decurtati, da quelli di S. Benedetto del Tronto, di una ulteriore percentuale dal 10 al 20.

Gli alloggi attenzionati nella comparazione non sono stati ristrutturati di recente. La scelta dei "campioni" è quindi corretta, in quanto la ipotetica trasformazione dell'immobile in abitazioni efficientate e con impianti a norma di legge, (frazionamento e manutenzione straordinaria) presuppone un ipotetico costo/mq. fra € 500,00 ed € 750,00/mq. Costo che dovrebbe essere decurtato dal livello degli alloggi di "qualità alta" nelle fasce OMI.

VALORI DI RIFERIMENTO DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

RIFERITA AL COMUNE DI ACQUAVIVA PICENA – ZONA EST DEL CENTRO

<u>TIPOLOGIA</u>	<u>ZONA</u>	<u>CONSIST.</u> <u>(MQ.)</u>	<u>VALORE UNIT.</u> <u>OMI MIN.</u>	<u>VALORE UNIT.</u> <u>OMI MAX.</u>	<u>VALORE OMI</u> <u>MINIMO</u>	<u>VALORE OMI</u> <u>MASSIMO</u>
<u>RESIDENZIALE CIV.</u>	<u>D/1</u>	<u>1.146,00</u>	<u>800,00</u>	<u>1.550,00</u>	<u>917.000,00</u>	<u>1.776.300,00</u>

TAB. 3

RIFERITA AL COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO – ZONA A OVEST DEL CENTRO

<u>TIPOLOGIA</u>	<u>ZONA</u>	<u>CONSIST.</u> <u>(MQ.)</u>	<u>VALORE UNIT.</u> <u>OMI MIN.</u>	<u>VALORE UNIT.</u> <u>OMI MAX.</u>	<u>VALORE OMI</u> <u>MINIMO</u>	<u>VALORE OMI</u> <u>MASSIMO</u>
<u>RESIDENZIALE CIV.</u>	<u>D/2</u>	<u>1.146,00</u>	<u>1.250,00</u>	<u>1.450,00</u>	<u>1.432.500,00</u>	<u>1.661.700,00</u>

TAB. 4

Immagini del fabbricato



Facciata sulla via E. Fermi



Lato lungo a SUD



Baia di carico a SUD



Facciata Nord



Piano T con scala interna



Zona OVEST al T



Lastrico sol. con pannelli fotovoltaici

Casa al piano 2°

Magazzino al piano T

POSSIBILE CANONE DI AFFITTO

Visto e considerato lo stato manutentivo, visto che si tratta di un fabbricato a destinazione mista , considerato che non esiste -per il perdurare dello stato depressivo dell'economia italiana per piccoli fabbricati produttivi e, conseguentemente, un vero e proprio mercato delle compravendite di capannoni industriali/artigianali- , riferendomi quindi ai valori OMI – Agenzia del territorio ed alla consultazione di agenzie immobiliari dell'area (in questo caso più realistiche ed attendibili), considerando anche lo stato manutentivo dello stesso. la locazione di tali strutture ha una valore/mq.-mese pari ad € 1,7/2,50 . Prendendo il valore mediano, considerando le superfici della struttura così come sopra indicato ed inserendole in una tabella esplicativa, si ottiene:

Consistenza: tipologia	Superf. espresse in mq.	Valore canone di affitto unitario: espresso in €/mq.	Valore complessivo
Superficie complessiva comparata	1.146	2,2	2,520,00
		Totale valore canone affitto stimato/mese	€ 2.500,00/mese

Tab. 5

STIMA DIRETTA

Detto ciò è possibile stabilire il più probabile valore di mercato, comparato con i valori effettivi di compravendita riscontrati in loco e confrontati anche con i dati OMI (Agenzia del Territorio). Il complesso è stato valutato paragonando la superficie maggioritaria a residenziale, con piccola destinazione a box auto e ad industriale . Si deve comunque tener conto che se è il residenziale a poter essere maggiormente trainante, l'area è comunque industriale e con servizi comuni per le aree residenziali a non meno di mt. 500.

Quindi ritengo opportuno dare al fabbricato una valutazione in linea con i prezzi riscontrati nelle tabelle OMI minimi, partendo dalla media fra valori della zona D1 di Acquaviva Picena a quelli D2 di S. Benedetto del Tronto depurati di una percentuale del 38% (sufficientemente congruo) per la mancanza dei servizi tipici delle zone residenziali (ma comunque presenti a circa 500 mt. di distanza) e per le opere di manutenzione straordinaria e di efficientamento da eseguire.

Dalla media di € 1.025,00/mq. , se si detrae il 37%. , si ottiene un valore venale plausibile (arrotondato) di € 650,00/mq.

Consistenza: tipologia	Superfici lorde espresse in mq.	Valore unitario: espresso in €/mq.	Valore complessivo
Complesso	1.146	€ 649,50	€ 744.000,00
		Valore totale stimato arr.	€ 744.000,00

Tab. 6

STIMA DA REDDITO

Presunto nella tabella n. 5 il reddito mensile da fitto dello stabile fabbricato, ovviamente considerato allo stato attuale, sarà possibile stimare il valore di detto immobile procedendo alla capitalizzazione delle entrate nette determinate sulla base del reddito potenziale.

Il valore del saggio di capitalizzazione da introdurre può ritenersi congruo nella misura convenzionale del 5%, con oscillazioni possibili dal 4% al 6%, a seconda della tipologia e delle variabili condizionate da stato, effettiva operabilità, posizionamento, ecc.

Partendo dal “Valore locativo annuo netto” **Vln**, il “valore di mercato” **Vm** è legato al “Saggio di capitalizzazione” **Sc** dalla seguente relazione:

$$Vm = Vln : Sc$$

Il “Valore locativo annuo netto” **Vln** è dato dal corrispondente importo lordo detratto di tutte le spese legate direttamente alla proprietà del bene nell’arco dell’anno quali tasse, imposte, manutenzioni (ove a carico del locatario), etc, ma anche probabili come ad esempio il mancato pagamento del canone di locazione.

Il “Valore Locativo Lordo” **Vll** può essere rappresentato, nel caso di effettiva locazione, dal reale valore del canone di affitto oppure, più generalmente, deducendolo dalla conoscenza dei canoni in essere per altre unità immobiliari affittate nella medesima zona ed esprimendolo per unità di superficie (€/mq) **Vlu**.

Pertanto conoscendo la superficie commerciale dell'immobile da valutare Sc il "Valore Locativo Lordo" sarà dato, nell'arco delle 12 mensilità, da:

$$VII = Vlu \times Sc \times 12$$

da cui detraendo i Costi C legati alla proprietà il "Valore locativo annuo netto" sarà dato da:

$$Vln = VII - C$$

Ipotizzando pertanto un canone annuo lordo di € 28.800,00 , a questo detraiamo una percentuale attendibile del 20% per spese e tasse che porta il canone annuo netto ad € 22.800,00 che, capitalizzato al 5% determina un valore venale da capitalizzazione pari ad

€ 456.000,00

CONFRONTO FRA STIMA DA REDDITO E STIMA DIRETTA

Il più probabile valore venale del complesso oggetto della presente stima è quindi il "ventaglio" fra la quotazione minima, costituita dalla stima da reddito e la quotazione superiore, costituita dalla stima diretta:

Valore min. € 456.000,00 - Valore max € 744.000,00

STIMA VENALE MEDIA = € 600.000,00

(diconsi € Seicentomila)

CONCLUSIONI

Al fabbricato a destinazione mista sito in comune di Acquaviva Picena (AP), in via Enrico Fermi c.n.6, zona industriale P.I.P., viene assegnato una valore complessivo allo stato attuale medio pari ad € 600.000,00 -

Il tutto a compimento dell'incarico ricevuto.

Il tecnico incaricato: architetto Franco Ricci

Roma, li 28.12.2025

Aggiornata li, 11.02.2026

