



# **TRIBUNALE DI TERAMO**



## **(Sezione Fallimentare)**

*Proc. Fall. n° 3/2003*

## Fallimento: XXXXX

XXXXXX

ASTE  
GIUDIZIARIE

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 Avv. Caterina Crescenzo, nella procedura di cui in oggetto, per l'espletamento delle operazioni di valutazione dei beni immobili della ditta "XXXX" con sede in Castiglione Messer Raimondo.

Dopo la formulazione del quesito, iniziavo le operazioni peritali per la cognizione 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
- 2.1 - Appartamento e magazzino siti in Castiglione Messer Raimondo: .....	2
- 2.2 - Opificio e Lastrico solare siti in Castiglione Messer Raimondo: .....	3
- 2.3 - Appenzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo: .....	4
- 2.4 - Appenzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo: .....	4
- 2.5 - Appenzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo: .....	5
- 2.6 - Appenzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo: .....	6
- 2.7 - Appenzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo: .....	6



- 3 – DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.....	7
- 3.1 – Appartamento e magazzino siti in Castiglione Messer Raimondo: .....	7
- 3.2 – Opificio e Lastrico solare siti in Castiglione Messer Raimondo: .....	8
- 3.3 – Appenzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo: .....	9
- 3.4 – Appenzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo: .....	11
- 3.5 – Appenzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo: .....	12
- 3.6 – Appenzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo: .....	14
- 3.7 – Appenzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo: .....	15
- 4 – ATTI PREGIUDIZIEVOLI.....	16
- 4.1 - Iscrizioni: .....	16
- 4.2 – Trascrizioni.....	17
- 5 – STIMA BENI IMMOBILI .....	17
- 5.1 – Appartamento e magazzino siti in Castiglione Messer Raimondo: .....	21
- 5.2 – Opificio e Lastrico solare siti in Castiglione Messer Raimondo: .....	24
- 5.3 – Appenzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo: .....	27
- 5.4 – Appenzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo: .....	27
- 5.5 – Appenzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo: .....	28
- 5.6 – Appenzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo: .....	29
- 5.7 – Appenzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo: .....	30
- 6 – RIEPILOGO .....	31

## **- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA**

L’Azienda in oggetto, con sede in Castiglione Messer Raimondo operava nel settore delle confezioni.

## **- 2 – DATI CATASTALI**

### **- 2.1 – Appartamento e magazzino siti in Castiglione Messer Raimondo:**

Diritti pari a 2/9 della piena proprietà intestato alla Sig.ra XXXX, siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo e distinti al N.C.E.U al Foglio 11 Particella 51 e precisamente:

**- Porzione di fabbricato** - Sub. 14 - Cat. A/3 – Cl. 2 – Cons. 6 vani - Sup. Cat. 114/112 m<sup>2</sup> – R. 356,36.

**- Locale deposito - 51** Sub. 6 - Cat. C/2 – Cl. 1 – Cons. 17 m<sup>2</sup> - Sup. Cat. 20 m<sup>2</sup> – R. 36,88.



**- 2.2 – Opificio e Lastrico solare siti in Castiglione Messer Raimondo:**

**Diritti pari a 1/9 della piena proprietà intestato alla Sig.ra XXXX, siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo e distinti al N.C.E.U al**

**Foglio 10 Particella 621 e precisamente:**

**- Opificio - Sub. 2 - Cat. D/7 – R. 2.048,00;**

**- Lastrico solare - Sub. 3 - Cat. F/5 – Cons. 450 m<sup>2</sup>.**





**- 2.3 – Appenzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo:**

**Diritti pari a 4/270 della piena proprietà intestato alla Sig.ra XXXX su appenzamenti di terreno siti nel Comune di Castiglione**

Messer Raimondo e distinti al N.C.T. al Foglio **10** e precisamente:

- Part. **302** - VIGNETO - Cl. 01 – Sup. 00.02 –R.D. € 0,02 –R.A. € 0,01;
- Part. **309** – SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 00.80 –R.D. € 0,37 –R.A. € 0,33;
- Part. **313** – SEMIN ARBOR -Cl. 03 –Sup. 00.71 –R.D. € 0,26 –R.A. € 0,24;
- Part. **304** – SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 02.75 –R.D. € 1,28 –R.A. € 1,14;



**- 2.4 – Appenzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo:**

**Diritti pari a 1/9 della piena proprietà intestato alla Sig.ra XXXX su appenzamenti di terreno siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo e distinti al N.C.T. al Foglio **10** e precisamente:**

- Part. **314** - SEMIN ARBOR -Cl. 03 –Sup. 00.26 –R.D. € 0,09 –R.A. € 0,09;
- Part. **392** – SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 00.37 –R.D. € 0,17 –R.A. € 0,15;
- Part. **393** – SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 00.03 –R.D. € 0,01 –R.A. € 0,01;



## 2.5 – Appzzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo:

**Diritti pari a 2/9 della piena proprietà intestato alla Sig.ra XXXX su appzzamenti di terreno siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo e distinti al N.C.T. al Foglio 11 e precisamente:**

- Part. 305 - SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 00.95 –R.D. € 0,44 –R.A. € 0,39;
- Part. 346 – SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 02.37 –R.D. € 1,10 –R.A. € 0,98;
- Part. 347 – SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 01.69 –R.D. € 0,79 –R.A. € 0,70;
- Part. 348 – SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 00.99 –R.D. € 0,46 –R.A. € 0,41;





**- 2.6 – Appenzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo:**

**Diritti pari a 4/270 della piena proprietà intestato alla Sig.ra XXXX su appenzamenti di terreno siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo e distinti al N.C.T. al Foglio 10 e precisamente:**

- Part. **388** - SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 00.85 –R.D. € 0,40 –R.A. € 0,35;
- Part. **389** – SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 00.27 –R.D. € 0,13 –R.A. € 0,11;
- Part. **390** – SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 00.03 –R.D. € 0,01 –R.A. € 0,01;



**- 2.7 – Appenzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo:**

**Diritti pari a 1/9 della piena proprietà intestato alla Sig.ra XXXX su appenzamenti di terreno siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo e distinti al N.C.T. al Foglio 10 - Part. **394** - SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 00.50 –R.D. € 0,23 –R.A. € 0,21.**



## **- 3 - DESCRIZIONE BENI IMMOBILI**

### - 3.1 – Appartamento e magazzino siti in Castiglione Messer Raimondo:

Porzione di fabbricato destinato a civile abitazione e locale deposito, siti in Castiglione Messer Raimondo, alla Via Vittorio Emanuele II, distinti nel N.C.E.U. al Foglio **11** Particella **51** Sub. **14-6** e precisamente:

a) **Porzione di fabbricato di civile abitazione (Sub. 14)** sviluppato su due piani, comunicante da scala interna e precisamente:

- Piano terra della superficie di Mq. 58,72 circa, costituito da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, sottoscala e portico della superficie di Mq. 4,15 circa.
  - Piano primo della superficie di Mq. 58,72 circa, costituito da tre camere, bagno, disimpegno, e balconi della superficie di Mq. 2,40 circa.

**b) Locale deposito (Sub. 6)** posto al piano seminterrato con accesso esterno in Via Cavour, della superficie di Mq. 20,00 circa.

### 3.1.1 Charakteristische Gestaltungsprinzipien

L'intero complesso immobiliare è stato realizzato con struttura portante in muratura. Il fabbricato è dotato di impianto elettrici/idrici



funzionanti. La pavimentazione è in monocottura. Gli infissi esterni in legno con tapparelle in plastica e porte interne in legno.

**- 3.1.2 – Provenienza**

L' immobile è pervenuto alla Sig.ra XXXX, con dichiarazione di successione del Sig. XXXX n. 59 Vol. 552 del 01/12/2008, Trascritta presso la Conservatoria di Teramo in data 27/02/2009, Reg. Part. 2554.

**- 3.1.3 - Regolarità Edilizia:**

Il fabbricato è stato realizzato in epoca precedente al 1967, il fabbricato ricade in Zona Centro Storico.

**- 3.1.4 - Apprezzamenti Generali:**

Gli immobili allo stato attuale risulta in mediocre stato di conservazione.

**- 3.2 – Opificio e Lastrico solare siti in Castiglione Messer Raimondo:**

Opificio e lastrico solare, siti in Castiglione Messer Raimondo, alla Via Paolo Borsellino, distinti nel N.C.E.U. al Foglio **10** Particella **621** Sub. **2-3** e precisamente:

a) **Opificio (Sub. 2)** sviluppato su due piani, comunicante da scala interna e precisamente:

- **Piano interrato** della superficie di Mq. 96,20 circa, destinato a deposito;
- **Piano terra** della superficie di Mq. 461,42 circa, costituito da: lavorazione, ufficio, garage, spogliatoi e servizi, portico della superficie di Mq. 13,71 circa, ed area esterna della superficie di Mq. 143,82 circa.

b) **Opificio (Sub. 3)** Lastrico solare posto al piano primo della superficie catastale di Mq. 450,00 circa.

**- 3.2.1 - Caratteristiche Costruttive**



L'intero complesso immobiliare è stato realizzato con struttura portante in c.p.a. Il fabbricato è dotato di impianto elettrici/idrici funzionanti. La pavimentazione di tipo industriale nell'area lavorazione e monocottura nei locali ufficio/servizi. Gli infissi esterni in alluminio e porte interne in legno. L'immobile si presenta in pessimo stato manutentivo, con infiltrazioni del lastrico solare, il quale presenta una guaina ammalorata e staccata in più punti.

### - 3.2.2 – Provenienza

L' immobile è pervenuto alla Sig.ra XXXX, con dichiarazione di successione del Sig. XXXX n. 59 Vol. 552 del 01/12/2008, Trascritta presso la Conservatoria di Teramo in data 27/02/2009, Reg. Part. 2554.

### - 3.2.3 - Regolarità Edilizia:

L'intero complesso immobiliare risulta realizzato in forza delle seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Castiglione Messer Raimondo e precisamente:

➤ Concessione Edilizia n. 554/1982 – Costruzione di un Complesso Artigianale e successive Varianti in corso d'opera n. 674/82 del 17/11/1982 e Progetto di Completamento di cui alla C.E. n. 1231/91 del 27/07/1991.

### - 3.2.4 - Apprezzamenti Generali:

Gli immobili allo stato attuale risulta in pessimo stato di conservazione.

### - 3.3 – Apprezzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo:

Apprezzamenti di terreno siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo e distinti al N.C.T. al Foglio **10** - Part. **302** (Mq 2,00), Part. **309** (Mq. 8,00), Part. **313** (Mq.71,00), Part. **304** (Mq. 275,00), sono destinate a strada Via Paolo Borsellino, la particella 304 destinata a parcheggio.

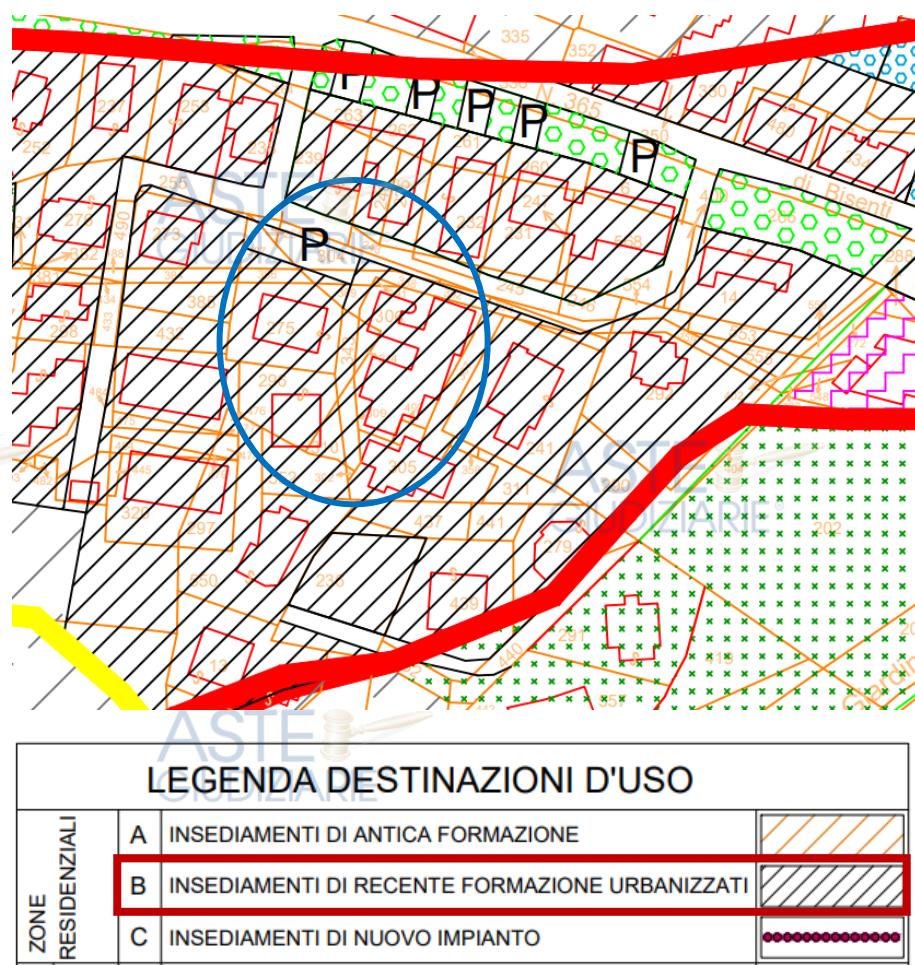
### - 3.3.1 – Provenienza



L' immobile è pervenuto alla Sig.ra XXXX, con dichiarazione di successione del Sig. XXXX n. 59 Vol. 552 del 01/12/2008, Trascritta presso la Conservatoria di Teramo in data 27/02/2009, Reg. Part. 2554.

### - 3.3.2 – Destinazione Urbanistica:

In base al piano regolatore del Comune di Castiglione Messer Raimondo le particelle distinte al N.C.T. al Foglio 10 - Part. 302 -309 - 313, ricadono in **Zona B - Insediamenti Recente formazione urbanizzati**; la Part. 304 ricade in **Zona G – Parcheggi**.





ZONE PER ATTR. DI INTERESSE COMUNE		
GENERALI	F1	CIMITERIALE
LOCALE (G)	F2	SPORTIVA
		ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
		ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
		PARCHEGGI
		VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
TECNOLOGICHE (H)		SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI
		SERVIZI ALLA MOBILITA'
		VIABILITA' E PARCHEGGI

### - 3.4 – Appezzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo:

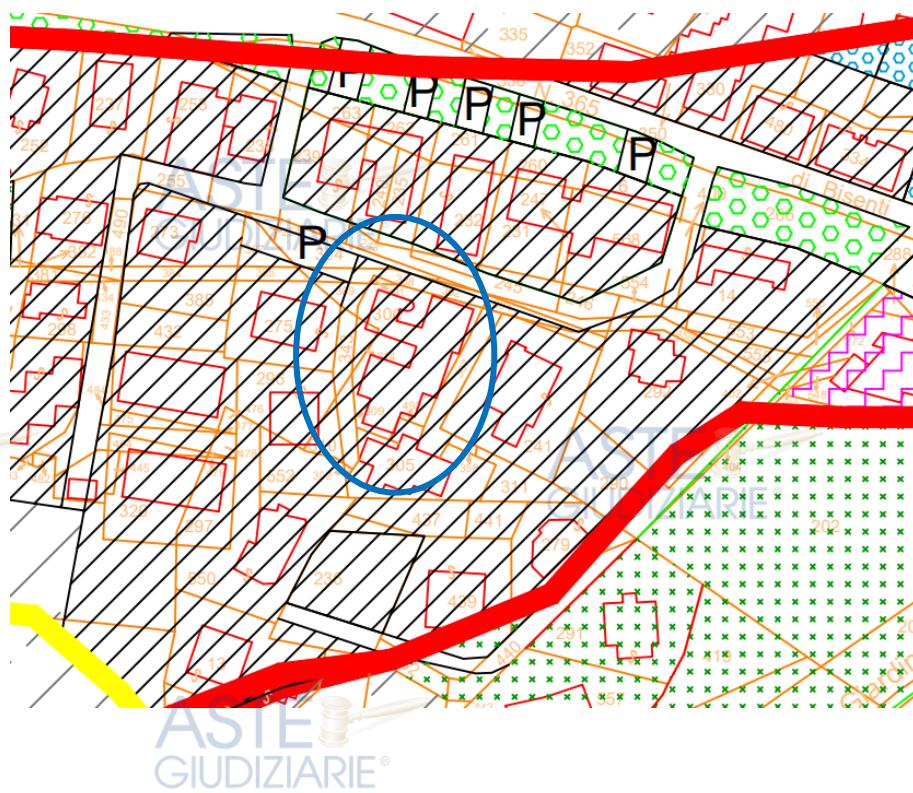
Appezzamenti di terreno siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo e distinti al N.C.T. al Foglio **10** - Part. **314** (Mq 26,00), Part. **392** (Mq. 37,00), Part. **393** (Mq.3,00), destinate a strada Via Paolo Borsellino.

### - 3.4.1 - Provenienza

L' immobile è pervenuto alla Sig.ra XXXX, con dichiarazione di successione del Sig. XXXX n. 59 Vol. 552 del 01/12/2008, Trascritta presso la Conservatoria di Teramo in data 27/02/2009, Reg. Part. 2554.

#### - 3.4.2 - Destinazione Urbanistica:

In base al piano regolatore del Comune di Castiglione Messer Raimondo le particelle distinte al N.C.T. al Foglio **10** - Part. **314 -392 - 393**, ricadono in **Zona B - Insediamenti Recente formazione urbanizzati** e in parte a strada.



#### LEGENDA DESTINAZIONI D'USO

ZONE RESIDENZIALI	A INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE	
B INSEDIAMENTI DI RECENTE FORMAZIONE URBANIZZATI		
C INSEDIAMENTI DI NUOVO IMPIANTO		

#### 3.5 – Appzzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo:

Diritti pari a 2/9 della piena proprietà intestato alla Sig.ra XXXX su appzzamenti di terreno siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo e distinti al N.C.T. al Foglio 11 e precisamente:

- c) Part. 305 - SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 00.95 –R.D. € 0,44 –R.A. € 0,39;
- d) Part. 346 – SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 02.37 –R.D. € 1,10 –R.A. € 0,98;
- e) Part. 347 – SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 01.69 –R.D. € 0,79 –R.A. € 0,70;
- f) Part. 348 – SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 00.99 –R.D. € 0,46 –R.A. € 0,41;

Appzzamenti di terreno siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo e distinti al N.C.T. al Foglio 11 - Part. 305 (Mq 95,00), Part.



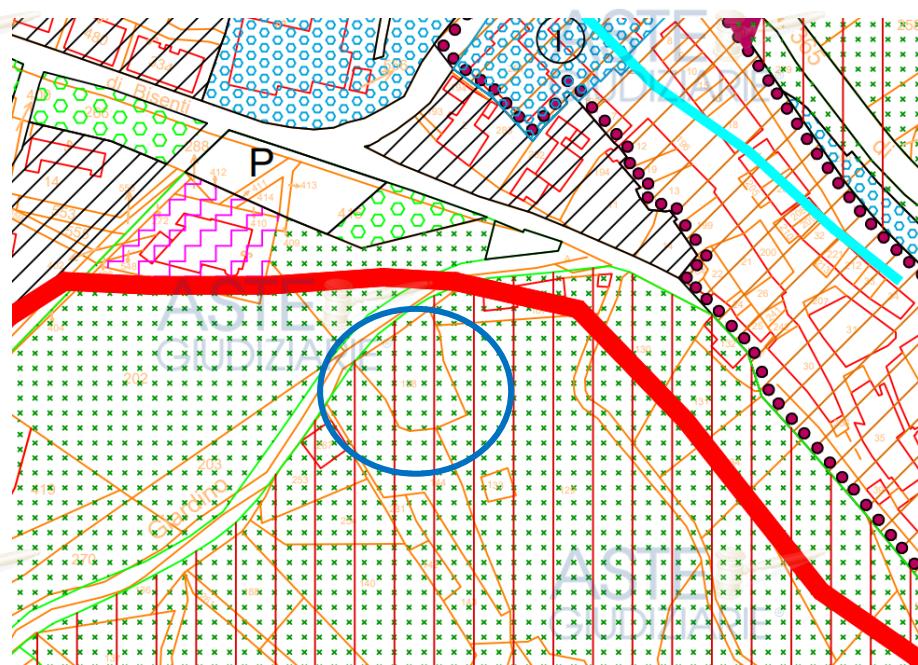
**346** (Mq. 237,00), Part. **347** (Mq. 169,00), Part. **348** (Mq. 99,00), destinate a coltivazione agricola, sul quale è stata realizzata porzione di fabbricato destinato a ricovero animali/rimessa, con struttura in muratura e copertura in eternit. La stessa non risulta censita al N.C.E.U. e si trova in uno stato manutentivo pessimo.

### - 3.5.1 – Provenienza

L' immobile è pervenuto alla Sig.ra XXXX, con dichiarazione di successione del Sig. XXXX n. 1331 Vol. 9990 del 10/12/2013, Trascritta presso la Conservatoria di Teramo in data 03/07/2014, Reg. Part. 5829.

### - 3.5.2 - Destinazione Urbanistica:

In base al piano regolatore del Comune di Castiglione Messer Raimondo le particelle distinte al N.C.T. al Foglio **10** - Part. **305-346-347-348**, ricadono in **Zona Verde privato**.





VINCOLI	ZONE A VINCOLO ARCHEOLOGICO	
	ZONE A VINCOLO DI BENI ARCHITETTONICI PUNTUALI	
	ZONE A VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE	
	ZONE DI RISPETTO STRADALE	
	ZONE A VERDE PRIVATO	
	ZONE A VERDE STRADALE (verde di arredo e di rispetto art.34.e NTA)	

### - 3.6 – Appennamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo:

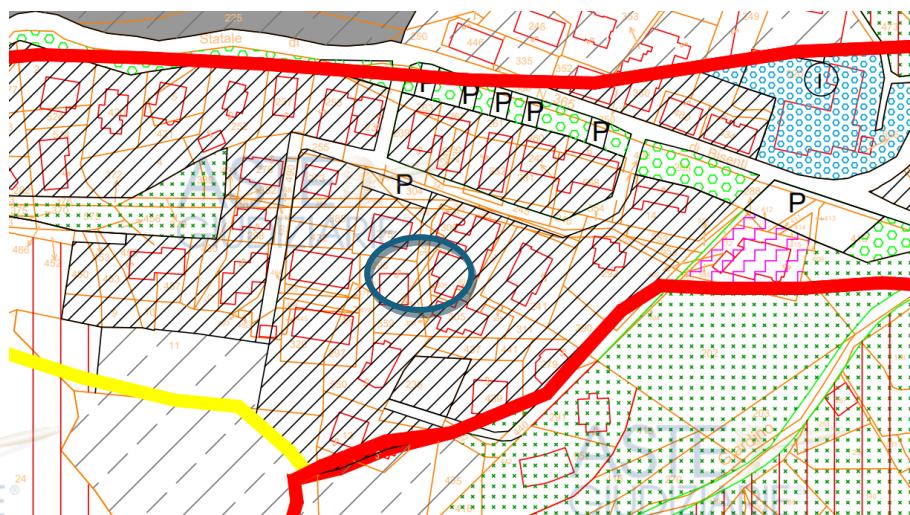
Appennamenti di terreno siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo e distinti al N.C.T. al Foglio 10 - Part. 388 (Mq 85,00), Part. 389 (Mq. 27,00), Part. 390 (Mq.3,00), destinate a strada Via Paolo Borsellino.

#### - 3.6.1 – Provenienza

L’ immobile è pervenuto alla Sig.ra XXXX, con dichiarazione di successione del Sig. XXXX n. 59 Vol. 552 del 01/12/2008, Trascritta presso la Conservatoria di Teramo in data 27/02/2009, Reg. Part. 2554.

#### - 3.6.2 - Destinazione Urbanistica:

In base al piano regolatore del Comune di Castiglione Messer Raimondo le particelle distinte al N.C.T. al Foglio 10 - Part. 389 - 390, ricadono in **Zona B - Insediamenti Recente formazione urbanizzati e in parte a strada**, la particelle distinte al N.C.T. al Foglio 10 - Part. 388, ricadono in **Zona B - Insediamenti Recente formazione urbanizzati, in zona parcheggio e in parte a strada**.



LEGENDA DESTINAZIONI D'USO		
ZONE RESIDENZIALI	A INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE	
	B INSEDIAMENTI DI RECENTE FORMAZIONE URBANIZZATI	
	C INSEDIAMENTI DI NUOVO IMPIANTO	
ZONE PER ATTR. DI INTERESSE		
LOCALE (G)	ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE	
	PARCHEGGI	
	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	
TECNOLOGICHE (H)	SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI	
	SERVIZI ALLA MOBILITA'	
	VIABILITA' E PARCHEGGI	

### - 3.7 – Appzzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo:

Diritti pari a 1/9 della piena proprietà intestato alla Sig.ra XXXX su appzzamenti di terreno siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo e distinti al N.C.T. al Foglio 10 - Part. 394 - SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 00.50 –R.D. € 0,23 –R.A. € 0,21; l'appzzamento di terreno è destinato a strada Via Paolo Borsellino.

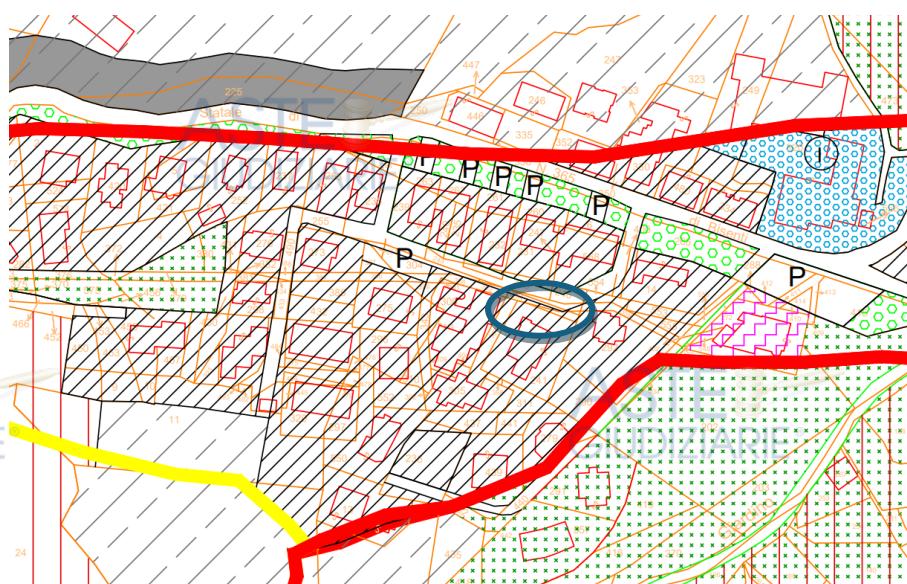


### - 3.7.1 – Provenienza

L’ immobile è pervenuto alla Sig.ra XXXX, con dichiarazione di successione del Sig. XXXX n. 59 Vol. 552 del 01/12/2008, Trascritta presso la Conservatoria di Teramo in data 27/02/2009, Reg. Part. 2554.

### - 3.7.2 - Destinazione Urbanistica:

In base al piano regolatore del Comune di Castiglione Messer Raimondo la particella distinta al N.C.T. al Foglio 10 - Part. 394, ricadono in parte in **Zona B - Insediamenti Recente formazione urbanizzati** e in parte a strada.



LEGENDA DESTINAZIONI D'USO		
ZONE RESIDENZIALI	A	INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE
	B	INSEDIAMENTI DI RECENTE FORMAZIONE URBANIZZATI
	C	INSEDIAMENTI DI NUOVO IMPIANTO



### - 4 – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

#### - 4.1 - Iscrizioni:

- **Iscrizione del 14/09/1996 - Reg. Part. 1547 - Reg. Gen. 10488**

Ipoteca Volontaria – Cessione a garanzia di mutuo



– Totale £. 140.000.000

a favore Banca di credito cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella soc. coop. - C.f. 00925980674  
contro XXXX  
contro XXXX

– Debitore non datore di ipoteca

Immobile distinto al N.C.E.U. Comune di Castiglione Messer Raimondo al Foglio 11 Part. 51 –  
Sub. 6-7 - Proprietà 1/9

### - 4.2 – Trascrizioni

#### ➤ Trascrizione del 16/10/2024 - Reg. Part. 12623 - Reg. Gen. 16988

Atto Giudiziario  
Sentenza dichiarativa di Fallimento  
a favore XXXX  
contro XXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. Comune di Castiglione Messer Raimondo al Foglio 11 Part. 51 –  
Sub. 6-14 - Proprietà 2/9

Immobile distinto al N.C.T. Comune di Castiglione Messer Raimondo al Foglio 11 Part. 305-346-347-348 - Proprietà 2/9

Immobile distinto al N.C.E.U. Comune di Castiglione Messer Raimondo al Foglio 10 Part. 621 –  
Sub. 2-3 - Proprietà 1/9

Immobile distinto al N.C.T. Comune di Castiglione Messer Raimondo al Foglio 10 Part. 314-392-393-394-307 - Proprietà 2/9

Immobile distinto al N.C.T. Comune di Castiglione Messer Raimondo al Foglio 10 Part. 388-389-390-302-309-313-304- Proprietà 4/270

### - 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, oltretutto 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:



### - 5.1 – Appartamento e magazzino siti in Castiglione Messer Raimondo:

Diritti pari alla quota di 2/9 della piena proprietà su Porzione di fabbricato destinato a civile abitazione e locale deposito, siti in Castiglione Messer Raimondo, alla Via Vittorio Emanuele II, distinti nel N.C.E.U. al Foglio 11 Particella 51 e precisamente:

- **Porzione di fabbricato** - Sub. 14 - Cat. A/3 – Cl. 2 – Cons. 6 vani -

Sup. Cat. 114/112 m<sup>2</sup> – R. 356,36.

**Locale deposito - 51** Sub. 6 - Cat. C/2 – Cl. 1 – Cons. 17 m<sup>2</sup> - Sup.

Cat. 20 m<sup>2</sup> – R. 36,88.

I dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia Entrate per il 1<sup>o</sup> semestre 2024:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1  
Provincia: TERAMO  
Comune: CASTIGLIONE M RAIMONDO  
Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO  
Codice zona: B2  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Net 1<sup>o</sup> semestre 2024 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)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	570	850	L	1,8 - 2,7	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	380	670	L	1,2 - 1,8	N
Autorimesse	Normale	260	390	L	1,2 - 1,8	N
Box	Normale	320	450	L	1,4 - 2	N
Ville e Villini	Normale	720	980	L	2,4 - 3,2	N



### 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

Mediocro: 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 difformi): 0,75

**Consistenza commerciale**

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguaglio<sup>1</sup>. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"<sup>2</sup> del DPR 138/1998

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

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



che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

Tipologia	Part./Sub.	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
Appartamento PT	Sub. 14	58,72	100%	58,78
Portico PT	Sub. 14	4,15	30%	1,245
Appartamento P1	Sub. 14	58,72	50%	58,72
Balcone P1	Sub. 14	2,40	30%	0,72
Locale deposito	Sub. 6	20,00	50%	10,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ</b>				<b>129,465</b>

### **Parametri:**

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

Stato di conservazione KC = 0,90 (Mediocro)

Spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 0,90 (assenza)

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

Determinazione coefficiente globale

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

$$\text{KTOT} = 0,80 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,75 = \mathbf{0,486}$$

### ***Valore unitario immobili***

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

Appartamento → €/mq 710,00 x 0,486 = €. 345,06 mq

Mq. 129,465 x €. 345,06 = €. 44.673,19

Quota 2/9 → €. 44.673,19 x 2/9 = €. 9.927,37

Arrotondato **€. 9.930,00**



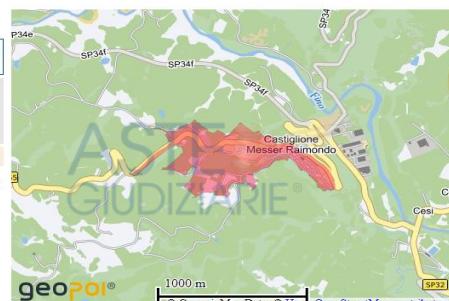
### - 5.2 – Opificio e Lastrico solare siti in Castiglione Messer Raimondo:

**Diritti pari alla quota di 1/9 della piena proprietà su Opificio e Lastrico solare, siti in Castiglione Messer Raimondo, alla Via Paolo Borsellino, distinti nel N.C.E.U. al Foglio 10 Particella 621 e precisamente:**

- **Opificio** - Sub. 2 - Cat. D/7 – R. 2.048,00;

- **Lastrico solare** - Sub. 3 - Cat. F/5 – Cons. 450 m<sup>2</sup>.

I dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia Entrate per il 1<sup>o</sup> semestre 2024:



### *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 difformi): 0,75

## **Consistenza commerciale**

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguaglio<sup>3</sup>. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"<sup>4</sup> del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come

<sup>3</sup> Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.

<sup>4</sup> Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



riportati in visura catastale.

Tipologia	Part./Sub.	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
Opificio PS1	Sub.2	69,20	50%	34,60
Opificio PT	Sub. 2	461,42	100%	461,42
Portico PT	Sub. 2	13,71	30%	4,11
Area esterna PT	Sub. 2	143,82	10%	14,38
Lastriko solare	Sub. 3	450,00	20%	90,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ</b>				<b>604,51</b>

**Parametri:**

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

Stato di conservazione KC = 0,90 (Mediocre)

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:*

$$\text{KTOT} = 0,80 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,75 = \mathbf{0,54}$$

**Valore unitario immobili**

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

$$\text{Appartamento} \rightarrow \text{€/mq } 470,00 \times 0,54 = \text{€. } 253,80 \text{ mq}$$

$$\text{Mq. } 604,51 \times \text{€. } 253,80 = \text{€. } 153.424,63$$

$$\text{Quota } 1/9 \rightarrow \text{€. } 153.424,63 \times 1/9 = \text{€. } 17.049,18$$

Arrotondato **€. 17.000,00**



**- 5.3 – Appenzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo:**

**Diritti pari a 4/270 della piena proprietà intestato alla Sig.ra XXXX su appenzamenti di terreno siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo e distinti al N.C.T. al Foglio 10 e precisamente:**

- Part. 302 - VIGNETO - Cl. 01 – Sup. 00.02 –R.D. € 0,02 –R.A. € 0,01;
- Part. 309 – SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 00.80 –R.D. € 0,37 –R.A. € 0,33;
- Part. 313 – SEMIN ARBOR -Cl. 03 –Sup. 00.71 –R.D. € 0,26 –R.A. € 0,24;
- Part. 304 – SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 02.75 –R.D. € 1,28 –R.A. € 1,14;

Le aree sono destinate a strada (Via Paolo Borsellino) e a Parcheggio.



**- 5.4 – Appenzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo:**

**Diritti pari a 1/9 della piena proprietà intestato alla Sig.ra XXXX su appenzamenti di terreno siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo e distinti al N.C.T. al Foglio 10 e precisamente:**

- Part. 314 - SEMIN ARBOR -Cl. 03 –Sup. 00.26 –R.D. € 0,09 –R.A. € 0,09;
- Part. 392 – SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 00.37 –R.D. € 0,17 –R.A. € 0,15;
- Part. 393 – SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 00.03 –R.D. € 0,01 –R.A. € 0,01;

Le aree sono destinate a strada (Via Paolo Borsellino).



**- 5.5 – Appzzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo:**

**Diritti pari a 2/9 della piena proprietà intestato alla Sig.ra XXXX su appzzamenti di terreno siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo e distinti al N.C.T. al Foglio 11 e precisamente:**

- Part. 305 - SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 00.95 –R.D. € 0,44 –R.A. € 0,39;
- Part. 346 – SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 02.37 –R.D. € 1,10 –R.A. € 0,98;
- Part. 347 – SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 01.69 –R.D. € 0,79 –R.A. € 0,70;
- Part. 348 – SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 00.99 –R.D. € 0,46 –R.A. € 0,41;





**- Destinazione Urbanistica:**

In base al piano regolatore del Comune di Castiglione Messer Raimondo le particelle distinte al N.C.T. al Foglio 10 - Part. 305-346-347-348, ricadono in **Zona Verde privato**.

**Valore unitario immobili**

Il valore unitario dell'appezzamento di terreno oggetto è stato quantificato considerando le spese da sostenere per l'eventuale demolizione dell'immobile, lo smaltimento dell'amianto o la sua regolarizzazione.

$$€/\text{mq} \ 600,00 \times 3,00 = €. \ 1.800,00 \ \text{mq}$$

$$\text{Quota } 2/9 \rightarrow €. \ 1.800,00 \times 2/9 = €. \ 400,00$$

**- 5.6 – Appezzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo:**

Diritti pari a 4/270 della piena proprietà intestato alla Sig.ra XXXX su **appezzamenti di terreno** siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo e distinti al N.C.T. al Foglio 10 e precisamente:

- Part. 388 - SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 00.85 –R.D. € 0,40 –R.A. € 0,35;
  - Part. 389 – SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 00.27 –R.D. € 0,13 –R.A. € 0,11;
  - Part. 390 – SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 00.03 –R.D. € 0,01 –R.A. € 0,01;
- Le aree sono destinate a strada (Via Paolo Borsellino).



### - 5.7 – Appzzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo:

Diritti pari a 1/9 della piena proprietà intestato alla Sig.ra XXXX su appzzamenti di terreno siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo e distinti al N.C.T. al Foglio 10 - Part. 394 - SEMIN ARBOR -Cl. 02 –Sup. 00.50 –R.D. € 0,23 –R.A. € 0,21.

L' area è destinata a strada (Via Paolo Borsellino).





**- 6 – RIEPILOGO**

1	Diritti pari a 2/9 di piena proprietà su Appartamento e Magazzino siti in Castiglione Messer Raimondo	€. 9.930,00
2	Diritti pari a 1/9 di piena proprietà su Opificio e Lastrico solare siti in Castiglione Messer Raimondo	€. 17.000,00
3	Appezzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo	Strada
4	Appezzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo	Strada
5	Diritti pari a 2/9 di piena proprietà su Appezzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo	€. 400,00
6	Appezzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo	Strada
7	Appezzamenti di Terreno siti in Castiglione Messer Raimondo	Strada

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 sussunto.

Controguerra li 12/11/2024

**IL TECNICO**

**(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)**