



TRIBUNALE DI TERAMO

(Sezione Fallimentare)

Proc. Fall. n° 32/2022

Fallimento: *****

Via Monte Santo n. 22 – GIULIANOVA (TE)



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 ***** nella procedura di cui in oggetto, per l'espletamento delle operazioni di valutazione dei beni mobili ed immobili della ditta ***** con sede in Julianova alla Via Monte Santo, 22.

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
- 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
- 4 – ATTI PREGIUDIZIEVOLI.....	4
- 4.1 - <i>Iscrizioni:</i>	4



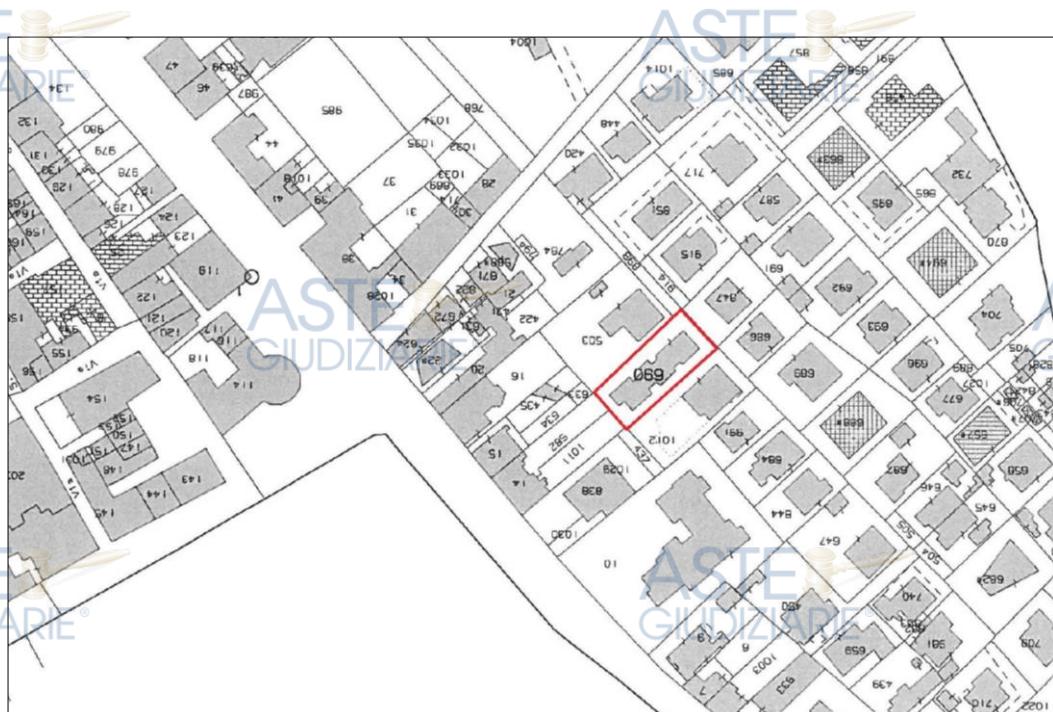
- 4.2 – Trascrizioni.....	5
- 5 – STIMA BENI IMMOBILI	6
<i>Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale</i>	10
<i>Consistenza commerciale.....</i>	11
<i>Valore unitario immobili.....</i>	13

- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

L’Azienda in oggetto, con sede in Giulianova alla Via Monte Santo, 22 operava nel settore del Commercio all’ingrosso di gomma greggia, materie plastiche in forme primarie e semilavorati.

- 2 - DATI CATASTALI

Diritti pari alla piena proprietà su **Appartamento** sito nel Comune di Giulianova, distinti al N.C.E.U. al Foglio 7 Particella **690 Sub. 7 graffata 690 sub. 8 graffata 690 sub 10** – Z.c. 2 - Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 6,0 vani - Sup. 98 m² /95 m² – R. 418,33.





- 3 – DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

Appartamento di civile abitazione sito in Giulianova, alla Via Marzabotto, 35, distinti nel N.C.E.U. al Foglio 7 Particella **690 sub. 7 graffata 690 sub. 8 graffata 690 sub. 10**. L’immobile destinato ad abitazione è posto al piano terra, della superficie di Mq. 85,00 circa, è costituito da ingresso—pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, balcone della superficie di Mq. 5,00 circa. Cantina e posto macchina, posti al piano sottostada e precisamente: cantina della superficie di Mq. 11,50 circa e posto macchina della superficie di Mq. 9,60 circa.

- 3.1 - Caratteristiche Costruttive

L’intero complesso immobiliare è stato realizzato con struttura di fondazione in c.a.; struttura in elevazione in c.a., tamponatura in muratura. Il fabbricato è dotato di impianto elettrici/idrici funzionanti.

La pavimentazione è in monocottura. Gli infissi esterni in alluminio ed interni in legno.

- 3.2 – Provenienza

L’ immobile è pervenuto alla società, con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale, del Notar Campitelli del 15/02/2017 – Rep. 49160, Trascritto presso la Conservatoria di Teramo in data 20/02/2017, Reg. Part. 1339.

- 3.3 - Regolarità Edilizia:

L’intero complesso immobiliare risulta realizzato in forza delle seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Giulianova e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 951/83 del 27/04/1983 – Fabbricato di civile abitazione;



- Concessione Edilizia n. 247/83 del 22/08/1983 – Variante alla Concessione Edilizia n. 951/83 del 26/04/1983;
 - Autorizzazione di Agibilità - Prot. 12630 del 05/06/1984;
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2056 del 06/06/1996

- 3.4 - Apprezzamenti Generali:

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

- 4 - ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- 4.1 - Iscrizioni:

- Iscrizione del 10/09/2002 - Reg. Part. 2123 - Reg. Gen. 13620

Ipoteca Giudiziale – Decreto Inguntivo

– Totale €. 280.000,00

a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.- C.f. 00920451002

control *****

contre *****

*Immobile distinto al N.C.E.U. comune di Giulianova al Foglio 7 Part. 690 – Sub. 7 graffato 8-
graffato 10- Proprietà 1/1*

- Iscrizione del 10/09/2002 - Reg. Part. 2124 - Reg. Gen. 13620

IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

= Totale € 475 000,00

a favore *********

Immobile distinto al N.C.E.U. comune di Giuliano

graffato 10- Proprietà 1/2

graffito 10-Proprietà 1/2

- Iscrizione del 10/09/2002 - Reg. Part. 2125 - Reg. Gen. 13620



Ipoteca Giudiziale – Decreto Inguntivo

– *Totale €. 810.000,00*

a favore *****

contro *****

contro *****

*Immobile distinto al N.C.E.U. comune di Giulianova al Foglio 7 Part. 690 – Sub. 7 graffato 8-
graffato 10- Proprietà 1/1*

➤ **Iscrizione del 17/09/2002 - Reg. Part. 2178 - Reg. Gen. 13937**

Ipoteca Giudiziale – Decreto Inguntivo

– *Totale €. 140.000,00*

a favore Banca di Teramo di Credito Cooperativo S.c.r.l.

- C.f. 00798210670

contro *****

contro *****

*Immobile distinto al N.C.E.U. comune di Giulianova al Foglio 7 Part. 690 – Sub. 7 graffato 8-
graffato 10- Proprietà 1/1*

- 4.2 – Trascrizioni

➤ **Trascrizione del 11/09/2002 - Reg. Part. 9638 - Reg. Gen. 13672**

Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a Trascrizione

a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.- C.f. 00920451002

contro *****

contro *****

contro *****

*Immobile distinto al N.C.E.U. comune di Giulianova al Foglio 7 Part. 690 – Sub. 7 graffato 8-
graffato 10- Proprietà 1/1*

➤ **Trascrizione del 07/12/2002 - Reg. Part. 12727 - Reg. Gen. 18451**

Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a Trascrizione



a favore Banca Popolare di Ancona S.p.a. - C.f. 00078240421

control *****

*Immobile distinto al N.C.E.U. comune di Giulianova al Foglio 7 Part. 690 – Sub. 7 graffato 8-
graffato 10- Proprietà 1/1*

➤ Trascrizione del 10/02/2011 - Reg. Part. 1231 - Reg. Gen. 2139

Atto Esecutivo o Cautelare

Verbale di Pignoramento Immobiliare

a favore ****

control *****

Immobile distinto al N. C.F.U. comune di Giulianova al Foglio

graffato 10- Proprietà 1/1

➤ Trascrizione del 27/03/2015 - Reg. Part. 3101 - Reg. Gen. 4090

Atto Esecutivo o Cautelare

Verbale di Pignoramento Immobiliare

a favore *****

contro ****

Immobile distinto al N.C.E.U. comune di Giulianova al

Trascrizione del 19/07/2023 - Reg. Part. 8724 - Reg. Gen. 12014

Atto Giudiziario

Sentenza dichiara

Sentenza dichiarativa di fallimento

a favore ****

control ***

Immobile distinto al N.C.E.U. comune di Giulianova

graffato® 10- Proprietà 1/1

5 – STIMA BENI IMMOBILI



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 di 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, nonché 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 Appartamento posto al piano terra e **cantina e posto macchina** posti al piano sottostada siti nel Comune di Giulianova, distinti al N.C.E.U. al Foglio 7 Particella **690 Sub. 7 graffata 690 sub. 8 graffata 690 sub 10** - Z.c. 2 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 6,0 vani - Sup. 98 m² /95 m² - R. 418,33.

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: TERAMO

Comune: GIULIANOVA

Fascia/zona: Semicentrale/PAESE: PIAZZA DELLA LIBERTÀ, VIA GRAMSCI, VIA FERMI, VIALE DELLO SPLENDORE, VIA MIGLIORI, VIA CERULLI, VIA DEL CAMPETTO
Codice zona: C12

Microzona: 0

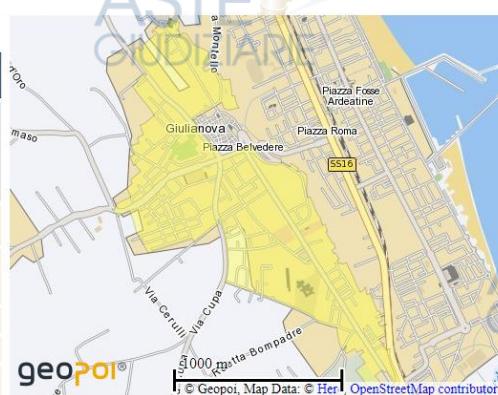
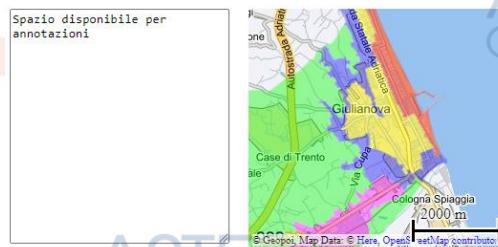
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 1^o 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	950	1400	L	3,3	4,9	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	640	960	L	2,2	3,3	N
Autorimesse	Normale	480	680	L	2,4	3,4	N
Box	Normale	560	800	L	2,9	4,1	N
Posti auto coperti	Normale	360	500	L	1,9	2,6	N
Posti auto scoperti	Normale	250	360	L	1,3	1,9	N
Ville e Villini	Normale	1200	1700	L	4,2	5,9	N

Spazio disponibile per annotazioni



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

ZIA DIE® *Consistenza commerciale*

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno

opportuni coefficienti di ragguaglio1. In particolare si opererà 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.

- Appartamento posto al piano terra, della superficie di Mq. 85,00 circa, è costituito da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, balcone della superficie di Mq. 5,00 circa. Cantina e posto macchina, posti al piano sottostrada e precisamente: cantina della superficie di Mq. 11,50 circa e posto macchina della superficie di Mq. 9,60 circa. L'immobile confina con area condominiale, proprietà Santomo-Vaccarini (sub. 9), aree condominiali, salvo altro o varianti.

Tipologia	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
Appartamento	85,00	100%	85,00
Balcone	5,00	30%	1,50
Posto macchina	9,60	50%	4,80
Cantina	11,50	30%	3,45
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ			94,75

Parametri:

Vetustà KV = 0,90 (da 20 anni a 40 anni di anzianità)

Stato di conservazione KC = 1,00 (Normale)

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

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

Determinazione coefficiente globale

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

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



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

$$\text{KTOT} = 0,90 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,75 = \mathbf{0,6075}$$

Valore unitario immobili

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

Appartamento → €/mq 800,00 x 0,6075 = €. 486,00 mq

Mq. 94,75 x €. 486,00 = €. 46.048,50

arrot. **€. 46.000,00**

Il Valore Complessivo del compendio immobiliare della società *****.ammonta ad **€. 46.000,00**

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 sussunto.

Controguerra li 26/04/2024

IL TECNICO

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)