

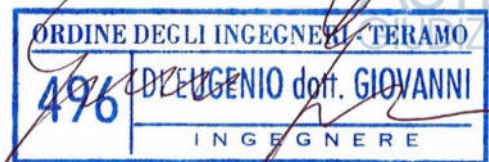
RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA

DI BENI IMMOBILI

(TRIBUNALE DI TERAMO – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2024)

PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXX

Il tecnico
(Ing. Giovanni Di Eugenio)



Il sottoscritto **Ing. Giovanni Di Eugenio**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n. 496, all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Teramo al n. 187, nominato in data 04.12.2023 esperto estimatore dalle Curatrici della Procedura di Liquidazione Giudiziale **Avv. Eleonora Lauletta e Dott.ssa Lara Pomponi**, con provvedimento del G.E. **Dott. Flavio Conciatori** (accettazione incarico con giuramento del 14.02.2024), redige la presente relazione tecnica estimativa con le unite documentazioni catastali e fotografiche di riferimento.

A tale proposito,



ESPONE

nella presente perizia **il valore effettivamente attribuibile ai beni immobili che risulta essere non superiore alla loro consistenza e all'effettiva possibilità di compravendita sul mercato.**



PREMESSA

La presente relazione fornisce una valutazione di stima di n. 1 immobile di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX siti in XXXXXXXXXXXXXXX - via XXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXX, e consistenti in:

1. **Fabbricato industriale identificato al Catasto Fabbricati al foglio 52, p.lla 317 sub 5 piano T cat. D7. Rendita catastale € 3.030,00;**
2. **Fabbricato industriale identificato al Catasto Fabbricati al foglio 52, p.lla 317 sub 8 piano 1 cat. F5;**
3. **Terreno di qualità seminativo irriguo identificato al Catasto Terreni al Foglio 52 Particella 360 – consistenza 10 m²;**
4. **Terreno di qualità seminativo irriguo identificato al Catasto Terreni al Foglio 52 Particella 361 – consistenza 390 m².**



ATTIVITA' PERITALI

Successivamente alla nomina da parte del GD, il giorno **24 aprile 2024** è stato effettuato un primo accesso alla presenza del liquidatore giudiziale, Dott.ssa Lara Pomponi, finalizzato alla verifica di consistenza delle unità immobiliari. Un secondo sopralluogo è stato successivamente eseguito in data **08 maggio 2024**.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di n. 1 unità immobiliare ad uso industriale dislocata in XXXXXXXXXXX (XX), XXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX e del rispettivo lastrico solare (copertura) individuati catastalmente al **foglio 52, p.lla 317 sub 5** (opificio monopiano) e **sub 8** (lastrico solare).

L'unità immobiliare **sub 5**, a uso industriale, ha una superficie lorda complessiva di circa **685,00 m²**. Trattasi di capannone in acciaio a pianta rettangolare, costituito da unica campata di larghezza pari a circa 10 m e lunghezza di circa 68 m (**FOTO 1 – 2**). La costruzione è caratterizzata da pilastri e capriate in acciaio reticolato e travi a omega. Le tamponature laterali (**FOTO 3**), in pannelli di cemento armato, coprono un'altezza fino a circa 3 m mentre le finestre, anch'esse su un solo lato (quelle su lato Est sono perlopiù chiuse con cartoni e prive di vetri), occupano un'altezza di circa 1.5 m. Ogni lato presenta un'uscita pedonale verso l'esterno (lato Ovest) o verso capannone attiguo (lato Est). I lati corti sono delimitati da portoni industriali scorrevoli.

La superficie interna è per gran parte occupata da manufatti a pianta rettangolare (vasche in cemento armato) a costituire una linea di trattamento e zincatura di profilati metallici: con l'ausilio di un carro ponte monotrave a doppio paranco e bilancelle (**FOTO 6 – 7**) questi vengono immersi nelle varie soluzioni sgrassanti di decapaggio e preparazione superfici con flussaggio (**FOTO 4**) fino alla vasca riempita di zinco fuso per il processo finale (**FOTO 5**).

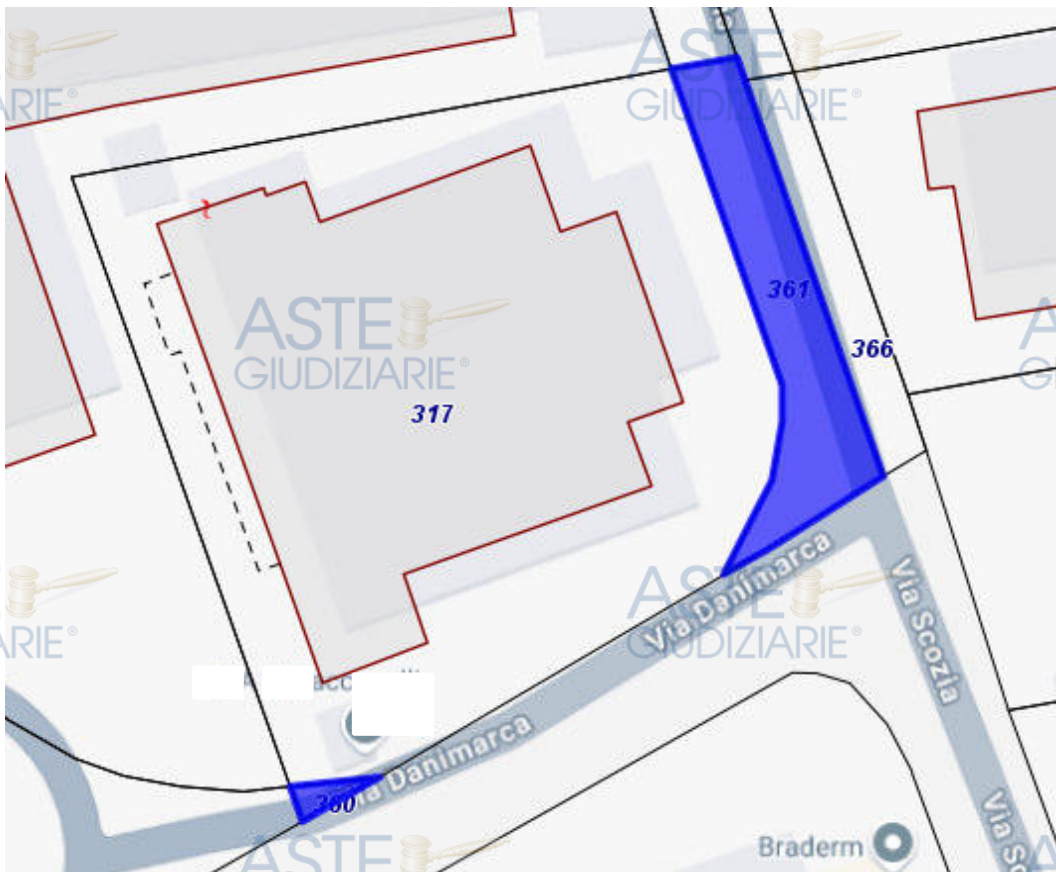
Esternamente l'area di pertinenza presenta sul lato Ovest l'installazione, in aderenza alla parete del capannone, degli impianti di aspirazione fumi con relativo filtro a maniche e di torre di abbattimento HCl (**FOTO 8 – 9**) oltre a stoccaggi vari.

Gli spazi esterni sui lati Nord e Sud sono utilizzati per lo scarico e carico dei materiali zincati e da zincare tramite il prolungamento delle vie di corsa e l'utilizzo di un secondo carro ponte (**FOTO 11**). Il lato Est è in aderenza ad altro capannone industriale di proprietà della società XXXXXXXXXXX.

L'immobile presenta una copertura a doppia falda in pannelli sandwich di superficie complessiva pari a **820 m²** e al di sopra della quale è posizionato un impianto fotovoltaico in aderenza (**FOTO 10**) in virtù di concessione di diritto di superficie stipulato nel 2012 (rif.atto notaio G.Scaccia rep.3314-racc.2251).

I terreni come sopra individuati (**p.lla 360 – p.lla 361**) sono confinanti con la p.lla 317 e di seguito caratterizzati:

- **P.lla 360:** all'interno dell'attuale recinzione delimitante la proprietà;
- **P.lla 361:** interamente oggetto di esproprio del Comune di Roseto per costruzione di strada ad uso pubblico, non è inclusa nell'attuale recinzione.



CORRISPONDENZA CATASTALE

Sub 5

E' stata verificata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente mentre esternamente sul lato Ovest sono state rilevate coperture in profilati d'acciaio (tettoie) per le quali non risulta siano stati richiesti permessi a costruire e/o titoli edilizi in genere.

Sub 8

E' stata verificata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

P.Ila 360

E' stata verificata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla società **XXXXXXXXXXXX** in virtù di contratto di locazione commerciale stipulato in data 14.07.2015 (decorrenza 15.06.2015) che vi svolge attività di zincatura profilati in materiali metallici, tipicamente acciai.

La particella **sub 8**, coincidente con la copertura dell'opificio e accatastata come lastrico solare, è occupata da un impianto fotovoltaico in virtù di atto di concessione di diritto di superficie stipulato in data

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1: CANCELLO INGRESSO IMMOBILE



FOTO 2: INTERNO IMMOBILE



FOTO 3: TAMPONATURA LATERALE



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

ANALISI DEGLI ATTI TECNICO-LEGALI, SITUAZIONE EDILIZIA ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dalle visure catastali per immobile (**ALLEGATE**), si evincono i seguenti dati:

Intestatario

Gli immobili in oggetto risultano di piena proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Pertinenza

Gli immobili sono individuati catastalmente al catasto terreni al foglio 52, p.lla 317 subalterni 5 e 8 e al catasto fabbricati al foglio 52 p.lla 360. La p.lla 361 non è nella disponibilità della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX anche se lo è catastalmente in quanto la procedura di esproprio non è stata formalmente conclusa dal Comune di Roseto.



FOTO 10



FOTO 11

Provenienza

Gli immobili sono pervenuti alla intestataria in virtù del seguente titolo:

TRASCRIZIONE del 28/11/1985 - Registro Particolare 7818 Registro Generale 10515 - Pubblico ufficiale
ALBERTO DE SIMONE - Repertorio 7580

Situazione Edilizia

foglio 52, p.lla 317 subalterni 5 e 8, rispettivamente cat. D/7 - F/5. Per quanto è stato possibile verificare tramite attività di accesso agli atti presso il Comune di Roseto degli Abruzzi, per la edificazione degli immobili in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- **concessione edilizia n. 200/85 del 19 ottobre 1985 ;**
- **concessione edilizia in variante n. 179/86 del 27 settembre 1986 e n. 29/9 del 13 febbraio 1990;**
- **concessione edilizia n. 191/92 del 26 giugno 1992;**
- **attestazione di titolo idoneo per la realizzazione dell'intervento di realizzazione dell'impianto fotovoltaico n. 371/2012 del 13 giugno 2012 alla società XXXXXXXXXXXXXXX concessionaria del diritto di superficie su lastrico solare;**
- **autorizzazione di agibilità n. 07/90 del 21 aprile 1990**

Inquadramento urbanistico

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) e sono vincolati al rispetto del P.R.G. così come adottato dal Comune (**ALLEGATO**).

Formalità Pregiudizievoli

Sulla base della documentazione esaminata dal sottoscritto tecnico i beni in oggetto, di proprietà dello
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risultano essere gravati da:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1. ISCRIZIONE del 12/06/2008 - Registro Particolare 2009 Registro Generale 9957

Pubblico ufficiale DE SIMONE ALBERTO Repertorio 48391/12396 del 10/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2. ISCRIZIONE del 10/10/2008 - Registro Particolare 3493 Registro Generale 17334

Pubblico ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio 100127/2008 del 08/10/2008 IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 D.LGS N. 46 DEL 26.2.99

3. ISCRIZIONE del 05/01/2010 - Registro Particolare 13 Registro Generale 110

Pubblico ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio 1/2010 del 04/01/2010 IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 D.LGS N. 46 DEL 26.2.9

4. ISCRIZIONE del 13/02/2018 - Registro Particolare 241 Registro Generale 2477

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 936/10818 del 12/02/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

5. TRASCRIZIONE del 22/03/2024 - Registro Particolare 3614 Registro Generale 4829 Pubblico ufficiale

TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 33/2024 del 27/02/2024 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Indagini di mercato specifiche per il bene

Fra le **condizioni intrinseche** sono state prese in considerazione la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, il grado di rifinitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani in relazione a quello normale per il tipo di immobili in valutazione, la consistenza complessiva, ecc.

Fra le **condizioni estrinseche** sono stati considerati la centralità e la salubrità della zona, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, la manutenzione e pulizia stradale, i trasporti collettivi, la luce, l'acqua, ecc., la rispondenza della zona in cui sorge l'edificio da valutare in relazione a particolari esigenze o abitudini locali per l'esercizio del commercio, di professioni o di attività particolari, ecc.

Esaminate tutti questi aspetti abbiamo in sintesi:

1. L'immobile **sub 5** è ad uso industriale, così come previsto dalla categoria catastale di appartenenza (D/7 – *fabbricati per attività industriali*);
2. L'immobile **sub 8** rappresenta un lastrico solare (F/5) concesso in diritto di superficie per l'installazione di un impianto FV e con valore fiscale riportato sull'atto di compravendita (**ALLEGATO**) PARI A € 15.644,00;
3. sono ubicati in zona periferica nella zona industriale del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE);
4. il **sub 5** trovasi in condizioni conservative e manutentive SCARSO anche in virtù del fatto che è attualmente utilizzato per un'attività produttiva in cui si liberano fumi acidi (vasche di soluzione di acido cloridrico) che comportano l'ossidazione delle strutture in acciaio; per esso dovranno in ogni caso essere sanati gli aspetti autorizzati urbanistici; infine non sono presenti servizi igienici e locali refettorio annessi alla proprietà;
5. Il **sub 8**, sostanzialmente la copertura del capannone, è stato sottoposto nell'anno 2012 a manutenzione straordinaria con sostituzione delle lastre di cemento – amianto a favore di pannelli sandwich e posizionamento in aderenza di impianto FV.

Per l'aspetto riguardante l'andamento del mercato immobiliare nel settore industriale, a seguito di verifiche è stato accertato che, in un periodo temporale compreso tra l'01.01.2023 ed il 31.12.2023, nell'area nella quale ricadono gli immobili oggetto di valutazione (zona industriale Voltarrosto) relativamente a beni comparabili a quelli oggetto di valutazione, le compravenditerogate sono state scarse. In effetti la zona industriale in oggetto è risultata poco dinamica rispetto ad altre, seppur di dimensioni minori, ma più dinamiche per la presenza di condizioni estrinseche più rilevanti. In generale comunque è l'intera provincia di Teramo che soffre nel campo della compravendita di immobili industriali e commerciali. Si consideri infine la rarità per la compravendita di un capannone in struttura d'acciaio

Per la stima degli immobili in oggetto verrà applicato il metodo di stima **sintetica comparativa**.

STIMA SINTETICA - COMPARATIVA

Nel procedimento estimativo sintetico occorre innanzitutto individuare le quotazioni che il mercato immobiliare offre per immobili di caratteristiche simili nella zona di riferimento. Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche di cui oggettivamente occorre tener conto sono quelle sopra individuate di inquadramento della zona e dell'immobile di cui trattasi. Il parametro tecnico di riferimento nel caso specifico è imposto dalle consuetudini di mercato e non può che trovare riscontro nella superficie commerciale anzi calcolata; le quotazioni di riferimento sono infatti accreditate sul m² lordo vendibile. Sono stati considerati quali parametri di riferimento i valori correnti di mercato effettuati tramite indagini presso Agenzie immobiliari, quotazioni on-line ed i valori espressi a m² dalle note riviste "Osservatorio sul mercato immobiliare" edito da Nomisma e "Osservatorio dei valori immobiliari" a cura della Direzione Centrale dei Servizi Tecnici Erariali (Ministero delle Finanze). Le quotazioni degli Osservatori di cui sopra riportano valori relativi a capannoni tipici in normale stato conservativo, situate nella zona urbana in oggetto (comune di Roseto degli Abruzzi, zona XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX), pari rispettivamente a **€ 220,00 (min)** e **€ 330,00 (max)**, riferiti al **1° sem 2024**.

Le caratteristiche **estrinseche** che caratterizzano i n. 2 fabbricati sono così riassumibili:

- **Ubicazione:** sono ubicati in posizione periferica del comune di Roseto degli Abruzzi nella zona industriale più rilevante;
- **Centralità:** per centralità si intende il sistema di collegamenti asserviti ad un determinato quartiere che nel caso degli immobili in questione risultano normali vista l'ubicazione.

Le caratteristiche **intrinseche** sono:

- **Accessibilità:** per accessibilità si intende la possibilità di accesso e gli immobili in oggetto lo sono facilmente da strada consortile.
- **Stato di manutenzione/conservazione:** la struttura si presenta in SCARSO stato conservativo/manutentivo considerando la vetustà delle costruzioni (anni 80 - 90). Le strutture portanti di entrambi gli immobili sono risultate pressoché integre, così come le aperture, gli infissi e la pavimentazione.
- **Tipologie delle finiture:** SCARSE per la tipologia e come sopra descritte;
- **Impianti tecnologici:**
Sub 5: necessita manutenzione straordinaria agli impianti (autoclave acqua potabile, caldaia a gas metano per impianto termosifoni, elettrico);
- **Servizi igienici:**
assenti

Considerate le caratteristiche sopra richiamate, si ritiene che la quotazione corretta a m² di superficie da utilizzare per il metodo di stima sintetica comparativa sia di **220,00 €/m² per la compravendita** con inclusione dell'area di pertinenza.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

☐ Nel 1° 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

Provincia: TERAMO

Comune: ROSETO DEGLI ABRUZZI

Fascia/zona: Periferia/VIA FONTE DELLA MARINA, VOLTARROSTO, VIA SANTA PETRONILLA, VIA AMERICA, VIA LE QUOTE, PIAZZA ALDO MORO

Codice di zona: D8

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	320	480	L	1,1	1,6	N
Capannoni tipici	NORMALE	220	330	L	0,8	1,1	N
Laboratori	NORMALE	470	700	L	1,6	2,4	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

la proprietà del sub 8 è valutata in funzione del valore fiscale attribuitogli nell'atto di compravendita pari a € 15.644,00.

Inoltre:

- il coefficiente di deprezzamento inerente la vetustà ed il superamento tecnologico/funzionale è posto pari a 0,80 e quello inerente la deficienza di aree esterne è pari a 0,91.

e pertanto si ha:

Calcolo della consistenza e del valore commerciale

Per il calcolo della consistenza delle unità immobiliari in oggetto si fa riferimento alle norme, regolamenti e linee guida vigenti in materia e per la precisione:

- manuale della Banca Dati dell'OMI

- D.P.R. n. 138/98

- norma UNI EN 15733 (Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari)

PIANO /P.LLA	LOCALE	SUPERFICIE LORDA (m²)	COEFF.	SUPERFICIE COMM. (m²)	COEFF. CAT. TIPOLOGIA DI VANO	COEFF. VETUSTA' (0,80) * COEFF. DEFICENZA AREE EXT. (0,91) = 0,88	€/m²	STIMA
PT	OPIFICIO (SUB 5)	685	0,95	650,75	1	0,7633	€ 220,00	€ 109.277,84
P1	LASTRICO SOLARE (SUB 8)	820	0,95	779	/	/	/	€ 15.644,00
360	TERRENO	10	/	/	/	/	/	/
								€ 124.921,84

Pertanto i valori di stima degli immobili secondo il metodo della stima sintetica - comparativa:

UNITA' IMMOBILIARE SUBALTERNO N. 5:

€ 109.277,84

arrotondabili a € 109.000,00

(EURO CENTONOVEMILA/00)

UNITA' IMMOBILIARE SUBALTERNO N. 8:

€ 15.644,00

arrotondabili a € 15.000,00

(EURO QUINDICIMILA/00)

UNITA' IMMOBILIARE TERRENO PARTICELLA 360:

€ 0,00

(EURO ZERO/00)

E quindi il valore complessivo delle n. 3 unità immobiliari di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , così come sopra descritte, è pari a:

€ 124.000,00

(EURO CENTOVENTIQUATTROMILA/00)

PROPOSTA PER LA VENDITA

il valore degli immobili è proposto per la vendita in UNICO LOTTO nello stato in cui trovasi come **LOTTO UNICO** al prezzo di:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	QUOTAZIONE UNITARIA	VALORE DI STIMA	VALORE LOTTO
1. Fabbricato industriale identificato al Catasto Fabbricati al foglio 52, p.IIIa 317 sub 5 piano T cat. D7. Rendita catastale € 3.030,00.	685 m ²	220,00 €/m ²	€ 109.000,00	€ 109.000,00
2. Fabbricato industriale identificato al Catasto Fabbricati al foglio 52, p.IIIa 317 sub 8 piano 1 cat. F5.	820,00 m ²	/	€ 15.000,00	€ 15.000,00
3. Terreno di qualità seminativo irriguo identificato al Catasto Terreni al Foglio 52 Particella 360- consistenza 10 m2.	10,00 m ²	/	€ 0,00	/

VALORE DEL LOTTO UNICO: € 124.000,00 (EURO CENTOVENTIQUATTROMILA/00)

Siccome però, nessuna stima è certa un valore equo può essere compreso fra il 5 % in eccesso o in difetto di ciascuno dei valori sopra indicati.

Tanto si doveva in ossequio all'incarico ricevuto.

Si rimane a disposizione del G.D. per qualsiasi chiarimento o precisazione si rendessero necessari.

Teramo, 16.09.2025

in fede
Il Tecnico
(Ing. Giovanni Di Eugenio)



ALLEGATI

1. **ISPEZIONE IPOTECARIA**
2. **VISURE – PLANIMETRIE CATASTALI**
3. **DESTINAZIONE URBANISTICA**
4. **TITOLI EDILIZI**
5. **VERBALE DI INVENTARIO**



ALLEGATI

