

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia di Valutazione Immobiliare del Coadiutore Tecnico della Procedura Geom. Osvaldo Reginelli, nella
Procedura LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 08/2026 del R.L.G.

*****" C.F. P. Iva *****

Curatori Fallimentari:

Dott. Maurizio FERRARI

Via Quarnaro, 6 64022, Giulianova (TE)

MAIL maurizio.ferrari276@pec.commercialisti.it

Dott.ssa Ilaria VALENTINI

Corso De Michetti, 20 64100, Teramo (TE)

MAIL ilariavalentini@legalmail.it

Avv. Alberta ORTOLANI

Viale Orsini, 120 64022, Giulianova (TE)

MAIL alberta.ortolani@pec-avvocatiteramo.it

VALUTAZIONE IMMOBILI



Teramo, li 23/03/2026

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Teramo
Il Coadiutore Tecnico
Geom. Osvaldo Reginelli

SOMMARIO

INCARICO.....	3
DESCRIZIONE DEI BENI IN PROCEDURA.....	3
LOTTO UNICO	3
DESCRIZIONE.....	3
TITOLARITÀ	4
DATI CATASTALI	4
CORRISPONDENZA CATASTALE.....	4
CONFINI.....	4
CONSISTENZA.....	5
STATO CONSERVATIVO	5
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	5
STATO DI OCCUPAZIONE.....	6
PROVENIENZE VENTENNALI.....	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	6
SITUAZIONE URBANISTICA.....	8
SITUAZIONE E REGOLARITÀ EDILIZIA.....	8
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	9
CONVENZIONI E VINCOLI.....	9
METODO DI STIMA	10
COMPARABILI – BENI DI CONFRONTO.....	11
VALUTAZIONE.....	11

INCARICO

In data 20/02/2026, lo scrivente, Geom. Osvaldo Reginelli, veniva incaricato dai Curatori Fallimentari, ai sensi dell'Art. 195 c.2 del CCII, in rappresentanza dello studio tecnico "Reginelli & Partners" di *"stimare i beni mobili e immobili in procedura oltre ad altri adempimenti"*.

DESCRIZIONE DEI BENI IN PROCEDURA

I beni immobili attratti all'attivo della procedura di Liquidazione Giudiziale, riportati nella nota di Trascrizione della sentenza di Liquidazione Giudiziale n.8/2026 del 10/03/2026 - Registro Particolare 2749 Registro Generale 3671 sono i seguenti

Comune di TERAMO (TE), censiti al:

- 1) **Catasto TERRENI – Foglio 46 Particella 968**
- 2) **Catasto FABBRICATI – Foglio 46 Particella 267 Sub. 1 - Cat D/2**
Sub. 2 - Cat A/3

Lo scrivente, pertanto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto immobiliare:

- **LOTTO UNICO**

- **Diritti pari ad 1/1** su Terreno edificabile ubicato a Teramo (TE) Frazione San Nicolò a Tordino Zona Nucleo Industriale, di piccole dimensioni a confine con la particella di terreno su cui insiste l'opificio;

- **Diritti pari ad 1/1** su Opificio con annessi locali per abitazione e area pertinenziale ubicato in Via Giovanni Fuschi – nucleo industriale Frazione San Nicolò a Tordino–Teramo (TE) – Stabilimento industriale disposto su 2 livelli così composto:

Piano terra: laboratori con diverse zone produttive, magazzino, area confezionamento, uffici e spogliatoi divisi in spogliatoio uomini e donne e area ristoro, un wc, un bagno e tre ingressi oltre ad una centrale tecnica e ad un portico/tettoia, e distaccati locali tecnici.

Piano primo: appartamento composto da soggiorno-cucina, due camere, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio; due uffici con bagno, oltre ad locale di deposito (sovrastante la C.T. del piano terra) a cui si accede da una scala esterna in ferro e lastrico solare con zona tettoie a protezione di macchinari tecnologici.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 su Terreno edificabile ubicato a Teramo (TE) Frazione San Nicolò a Tordino Zona Nucleo Industriale di piccole dimensioni catastali (mq. 105,00) a confine con la particella di terreno su cui insiste l'opificio; appezzamento di terreno la cui esatta individuazione appare di notevole difficoltà e non si esclude che sia in parte o totalmente occupata dal campo sportivo comunale ubicato ad una quota inferiore rispetto all'area di sedime dell'opificio.

Diritti pari ad 1/1 su Opificio con annessi locali per abitazione e tecnologici e area pertinenziale, ubicato in Via Giovanni Fuschi – nucleo industriale Frazione San Nicolò a Tordino–Teramo (TE) – Stabilimento industriale disposto su 2 livelli così composto:

Piano terra: laboratori con diverse zone produttive, magazzino, area confezionamento, uffici e spogliatoi divisi in spogliatoio uomini e donne e area ristoro, un wc, un bagno e tre ingressi oltre ad una centrale tecnica e ad un portico/tettoia e distaccati locali tecnici, con area pertinenziale perimetrale, il tutto delimitato da recinzione con muro in cls e ringhiera in ferro, con due cancelli carrabili ed uno pedonale dotati di comando a distanza e ubicati sul lato nord collegati con la Via Giovanni Fuschi.

Piano primo: appartamento composto da soggiorno-cucina, due camere, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio; due uffici con bagno, oltre ad un locale di deposito (sovrastante la C.T. del piano terra) a cui si accede da una scala esterna in ferro e lastrico solare con zona tettoie a protezione di macchinari tecnologici.

TITOLARITA'

L'opificio individuato catastalmente al C.F. **Fg. 46 P.lla 267 sub. 1 e 2** risulta catastalmente in ditta alla seguente società:

- ***** . sede in TERAMO C.F. *****

Mentre la particella di terreno censita al C.T. **Fg. 46 P.lla 968** risulta in ditta a:

- ***** . sede in TERAMO C.F. *****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita	Piano	
	46	267	1	2	D/1	-	-	-	10.432,70 €	T-1	
	46	267	2		A/3	2	3,5 vani	62 mq	162,68 €	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						Graffato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
46	968				Seminativo	02	00 01 05 mq	0,43	0,43	

Corrispondenza catastale

Rispetti alle planimetrie catastali acquisite si riscontrano difformità al piano terra e primo e nello specifico si segnalano alcune differenze nella distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di alcune tramezzature oltre che la diversa destinazione d'uso di alcuni locali al piano primo. Sul fronte nord è inoltre presente un portico/tettoia posizionato tra l'opificio e la Via Giovanni Fuschi, oltre ai locali tecnologici (locale compressore, rip e locale per pulizia automezzi sull'angolo nod-ovest dell'area), mentre al piano primo, nella zona sovrastante la CT del P.T., è stata realizzata una tettoia per protezione macchinari tecnologici, non riportati catastalmente. Per un confronto fra la situazione catastale e lo stato di fatto si fa riferimento agli elaborati grafici: planimetrie catastali e rilievo stato dei luoghi.

La recinzione dell'intero lotto con muro e ringhiera non corrisponde alla perimetrazione catastale. Lo stato attuale dell'area recintata ha una superficie tra coperto e scoperto di circa mq. 3.720,00. pertanto ridotta rispetto alla situazione catastale avente una superficie complessiva di mq. 5.001,00 così distinta: p.lla 267= mq. 4.896,00 ; p.lla 968= mq. 105,00.-

Per una migliore rappresentazione e confronto si fa riferimento all'allegato elaborato grafico " planimetria schematica sovrapposizione vista satellitare-catastale e stato dei luoghi.

CONFINI

Le P.lla 267 su cui insiste il fabbricato oggetto di stima, confina catastalmente con:

- Nord: P.lla 656 (Via Giovanni Fuschi)
- Sud: P.lle 968 (oggetto di stima) e 454
- Est P.lla 139
- Ovest P.lla 711

Salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA¹

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Opificio reparti: Magazzini, cornetteria, confezionamento, Pasticceria, forni e friggitrice, ristoro e spogliatoi, zona ingresso e disimpegni servizi deposito e CT	1.371,00 mq	1,00	1.371,00 mq	Terra H= m.6.00
Locale deposito con accesso da rampa scale in ferro	13,70 mq	1,00	13,70 mq	Primo
Appartamento	124,10 mq	1,00	124,10 mq	Primo
Uffici	95,00 mq	1,00	95,00 mq	Terra e Primo
Lastrico solare	290,00 mq	0,25	72,50 mq	Primo
Portico/tettoia PT (mq.55,00) e Tettoia P. 1° (mq.26,57)	81,57 mq	0,30	24,47 mq	Terra e Primo
Locali: Rip, compressori e per pulizia automezzi	44,70 mq	0,30	13,41 mq	Terra
Area esterna fra coperto e scoperto all'interno della recinzione Contro mq. 4.896,00 catastali	c.a. 3.720,00 mq			Terra
Terreno P.lla 968 catastale	105,00 mq			Terra

NB: LE SUPERFICI SOPRA RIPORTATE SI RIFERISCONO AL CATASTALE

**LE AREE ESTERNE EFFETTIVE UTILIZZATE ED UBICATE ALL'INTERNO DELLA RECINZIONE SONO INFERIORI A QUELLE CATASTALI
(mq. 3.720,00 circa contro mq. 5.001,00)**

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato e le porzioni interne, si presentano in buono stato conservativo per i locali interni, mentre presenta deterioramenti e scarsa manutenzione per le facciate esterne dell'opificio oltre a cedimenti dell'area a sud dell'opificio. Cedimenti che hanno causato rottura del marciapiede con abbassamento di circa cm. 10/40 cm con deterioramenti alle canalizzazioni sottoservizi e pavimentazione superficiale, tale da limitarne parzialmente il transito veicolare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato e dell'unità immobiliare risultano le seguenti:

- Tipologia: Capannone industriale sviluppato su due livelli con area esterna e appezzamento di terreno
- Fondazioni e Str. verticali: Prefabbricato
- Pareti esterne: tamponature con pannelli prefabbricati
- Pavimentazione interna: in parte realizzata con mattonelle in gres e in parte con monocottura di varie colorazioni e in minima parte del tipo industriale; scala interna in marmo;
- Pareti interne: laterizio intonacato e tinteggiato.
- Infissi esterni: alluminio
- Impianto elettrico, idrico, telefonico, condizionamento, antincendio e tecnologici adeguati alla destinazione d'uso: presenti, funzionanti (struttura attualmente in uso), eventualmente da revisionare ed adeguare in alcuni dispositivi alle vigenti normative. E' altresì presente impianto di allarme con video sorveglianza.
- Area esterna con evidenti cedimenti sul lato sud dell'edificio.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: buone, zona industriale periferica rispetto al centro urbano;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: normale, ben collegata a livello stradale a poca distanza dal raccordo con la super strada Teramo-Giulianova;
- Opificio inserito in un contesto artigianale /industriale;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: normale, i principali servizi commerciali ed amministrativi sono tutti nelle vicinanze all'interno di un raggio di circa Km.1.00;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard

¹ Riferita alle planimetrie e documentazione catastale

Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Buono
- Tipologia: Opificio con area esterna limitata non corrispondente alla situazione catastale
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Normale

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ad uso artigianale/industriale con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: discreto
- Grado delle rifiniture: discreto
- Piano: Terra-1;
- Affaccio: su altri opifici artigianali/industriali e sul lato sud su campo sportivo comunale e in parte su terreno incolto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Le porzioni immobiliari, unitamente alle attrezzature, arredi, macchinari ed impianti, risultano concesse con **CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA**, alla società "*****" P.I. ***** con sede in ***** , che vi esercita la stessa attività che veniva esercitata dalla Soc. *****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Le porzioni immobiliari in oggetto sono pervenute alla società in Liquidazione (***** sede in TERAMO C.F. *****), in virtù di:

- Decreto di Trasferimento del 07/09/1998 Rogante Tribunale di Teramo Repertorio n. 697 Trascritto a Teramo il 06/10/1998 Reg. gen. 10650, Reg. Part. 7267.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Notaio Marco Angeloni rep. 86916 del 12.11.1992, Trascritto a TERAMO il 13/11/1992 Reg. gen. 13203 - Reg. part. 9542 a favore di *****

Contro *****.

Note: Gravante sui seguenti diritti degli immobili in Teramo
C.T. Foglio 46 Particella 267 (Diritti pari ad 1/1).

- **CONVENZIONE**

Trascritto a TERAMO il 14/05/1999 Reg. gen. 5821 - Reg. part. 3682

A favore di *****

Contro *****.

Note: Gravante sui seguenti diritti degli immobili in Teramo
C.T. Foglio 46 Particella 267 (Diritti pari ad 1/1).
C.F. Foglio 46 Particella 267 (Diritti pari ad 1/1).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Tribunale di Teramo UNEP rep. 2918 del 07.11.2022

Trascritto a TERAMO il 01/12/2022 Reg. gen. 19347 - Reg. part. 14260

A favore di *****.

Contro *****

Note: Gravante sui seguenti diritti degli immobili in Teramo
C.F. Foglio 46 Particella 267 sub. 1 (Diritti pari ad 1/1).
C.F. Foglio 46 Particella 267 sub. 2 (Diritti pari ad 1/1).

C.T. Foglio 46 Particella 968 (Diritti pari ad 1/1).

- **DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO**

Trascritto a TERAMO il 03/07/2024 Reg. gen. 11254 - Reg. part. 8349

A favore di *****

Contro *****.

Note: Gravante sui seguenti diritti degli immobili in Teramo

C.T. Foglio 46 Particella 267 Ente urbano (Diritti pari ad 1/1).

C.F. Foglio 46 Particella 267 sub. 1 (Diritti pari ad 1/1).

C.F. Foglio 46 Particella 267 sub. 2 (Diritti pari ad 1/1).

C.T. Foglio 46 Particella 968 (Diritti pari ad 1/1).

- **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a TERAMO il 10/03/2026 Reg. gen. 3671 - Reg. part. 2749

A favore di *****

Contro *****.

Note: Gravante sui seguenti diritti degli immobili in Teramo

C.F. Foglio 46 Particella 267 sub. 1 (Diritti pari ad 1/1).

C.F. Foglio 46 Particella 267 sub. 2 (Diritti pari ad 1/1).

C.T. Foglio 46 Particella 968 (Diritti pari ad 1/1).

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento**

Notaio Biagio Ciampini rep. 228608/49663 del 13.05.2008 , iscritta a Teramo il 14/05/2008 Reg. gen. 8177 - Reg. part. 1587

A favore: *****

Contro: *****.

Capitale: xxxxxxxxxxxxxxxx € Interessi: 16% Totale: € xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Durata: 15 anni

Immobili: Gravante sui seguenti diritti degli immobili in Teramo

C.T. Foglio 46 Particella 267 (Diritti pari ad 1/1).

C.F. Foglio 46 Particella 267 sub. 1 (Diritti pari ad 1/1).

C.F. Foglio 46 Particella 267 sub. 2 (Diritti pari ad 1/1).

C.T. Foglio 46 Particella 968 (Diritti pari ad 1/1).

- **Ipoteca Legale derivante da iscritta a norma art. 77 DPR 602/73 Intr. dall'art. 16 Dlgs n. 46 del 26/02/99**

Iscritta a Teramo il 30.09.2019 Reg. gen. 13834 Reg. part. 1986

Capitale: € xxxxxxxxx Totale: € xxxxxxxxx

A favore: *****

Contro: *****.

Immobili: C.F. Fg. 46 P.la 267 sub. 1

- **Ipoteca Legale derivante da iscritta a norma art. 77 DPR 602/73 Intr. dall'art. 16 Dlgs n. 46 del 26/02/99**

Iscritta a Teramo il 24/01/2022 Reg. gen. 1073- Reg. part. 74

Capitale: € xxxxxxxxxxxxxxxx Totale: € xxxxxxxxxxxxxxxx

A favore: *****

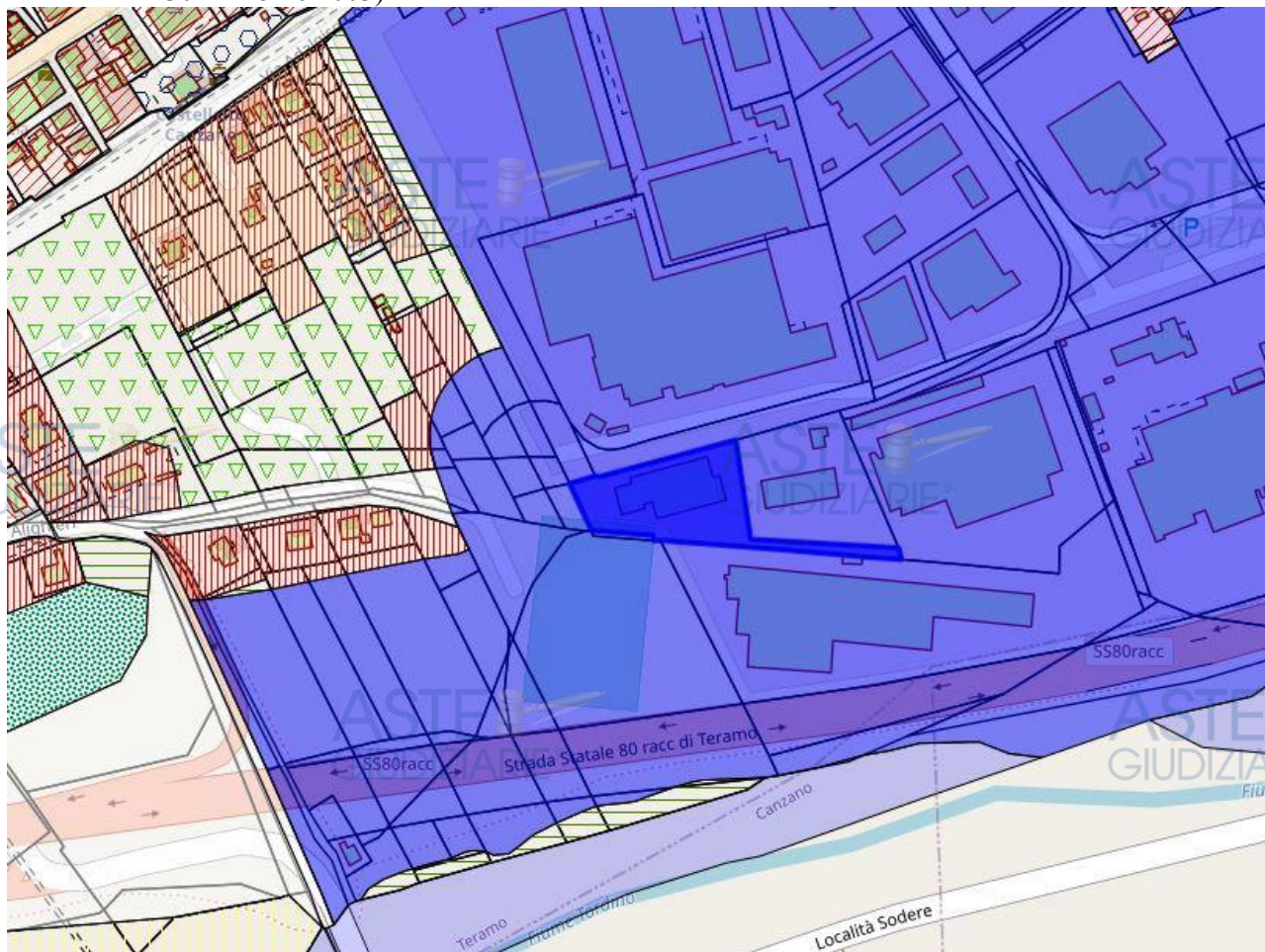
Contro: *****.

Immobili: C.F. Fg. 46 P.la 267 sub. 1

C.F. Fg. 46 P.la 267 sub. 2

SITUAZIONE URBANISTICA

L'intera area fa parte del comprensorio del Nucleo Industriale Piano regolatore Territoriale del Consorzio per lo sviluppo industriale della Provincia di Teramo (approvazione CRA n. 104/6 del 22.07.2003 pubblicato sul BUR n. 30 del 15.10.2003).



come da normativa allegata.

SITUAZIONE E REGOLARITÀ EDILIZIA

Il Fabbricato oggetto di stima è stato realizzato in base ai seguenti permessi rilasciati, dalla competente autorità del Comune di Teramo e precisamente:

- Licenza di Costruzione n. 24 del 21/12/1962 (documento non reperito)
- Agibilità n. 58/64 (documento non reperito)
- Licenza di Costruzione n. 14173 del 05/07/1968 (documento non reperito)
- Licenza di Costruzione n. 3625 del 10/05/1974
- Concessione per esecuzione di opere n. 1671 del 19/02/1981
- Concessione per esecuzione di opere n. 1988 del 15/11/1982
- Concessione per esecuzione di opere n. 2852 del 05/06/1985
- Agibilità 39151/85 del 04/09/1985
- Autorizzazione in Sanatoria n. 380 del 13/07/1990 (impianto depurazione acqua)
- Concessione Edilizia n. 7395 del 04/10/1999
- Concessione Edilizia n. 8442 del 21/02/2003
- Agibilità 03/09/2003
- C.I.L.A. n. 43019 del 23/09/2014

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta non conforme rispetto a quanto assentito nei permessi di cui sopra per le seguenti difformità:

al piano primo risultano modifiche alla distribuzione interna oltre destinazione d'uso di alcuni locali : da magazzino a uffici e da magazzino a locali abitativi, oltre alla realizzazione di tettoia sul lastrico solare per copertura macchinari al piano primo adiacente al locale deposito, realizzazioni di locali distaccati dal corpo principale per: rip., compressore e per pulizia automezzi, realizzazione di recinzione difforme dalla perimetrazione del lotto catastale e di proprietà, realizzazione di gabbia per cani con basamento in cls con scale esterne di collegamento, variazioni vari di modesta entità. Il tutto come da confronto tra gli elaborati comunali e il rilievo stato dei luoghi.

Variazioni che interessano anche la situazione catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non è stato rinvenuto il certificato energetico dell'immobile / APE.

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i. si precisa che vi è necessità di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento.

CONVENZIONI -VINCOLI

Si precisa che risultano trascritti le seguenti convenzioni e vincoli:

- COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE NOTAIO ANGELONI MARCO REPERTORIO 86916/17930 DEL 12/11/1992, TRASCRIZIONE DEL 13/11/1992 - REGISTRO PARTICOLARE 9542 REGISTRO GENERALE 13203;
GRAVANTE SUL FOGLIO 46 P.LLA 267 DEL CATASTO TERRENI
CON LA SEGUENTE DESCRIZIONE SOMMARIA:

...In particolare, la Società acquirente si impegnavano nei confronti del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Teramo, con sede in Teramo:

- *a adibire l'immobile acquistato esclusivamente all'attività industriale e con l'installazione di impianti connessi a tali attività;*
- *a non adibire l'immobile a deposito in favore di altre industrie;*
- *a non mutare la destinazione dell'immobile al di fuori degli usi industriali; il cambiamento e la trasformazione potranno avvenire sempre nel campo delle attività industriali;*
- *a non frazionare, a non rivendere o cedere a qualsiasi titolo ad altri l'immobile descritto nel Q.B.; anche in caso di cessione a terzi deve essere sempre fatta salva la destinazione ad uso industriale. In caso poi di cessione di attività o di vendita dell'immobile a terzi, il Consorzio potrà esercitare il diritto di prelazione;*
- *ad iniziare eventuali lavori entro 6 (sei) mesi dalla data di rilascio delle concessioni ed a completarli, sia pure in lotti, entro il termine di due anni dall'acquisto.*

Il Consorzio avrà la facoltà di stabilire nel sottosuolo e nello spazio aereo, limitatamente alle aree non coperte da edifici, rispettivamente condutture ed elettrodotti, con esclusione di ogni indennità dovuta alla Società acquirente per la installazione relativa.

La Società acquirente si obbligava nei confronti del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Teramo:

- *a provvedere ad una decorosa ed adeguata sistemazione delle zone di terreno non coperte da costruzioni;*
- *ad osservare le norme tecniche di attuazione del piano regolatore del Nucleo Industriale approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 29 aprile 1967 e sue varianti, del quale la Società acquirente si dichiarava edotta.*

CONVENZIONE NOTAIO CIAMPINI BIAGIO REPERTORIO 163782 DEL 30/04/1999,
TRASCRIZIONE DEL 14/05/1999 - REGISTRO PARTICOLARE 3682 REGISTRO GENERALE
5821;
GRAVANTE SUL FOGLIO 46 P.LLA 267 DEL CATASTO TERRENI
CON LA SEGUENTE DESCRIZIONE SOMMARIA:

*si precisa che il signor *****ha comunicato con nota del 14 ottobre 1998 di aver acquisito al pubblico incanto presso il tribunale di Teramo in nome e per conto della società "*****", giusta decreto di trasferimento di immobili del 7 settembre 1998 del giudice dell'esecuzione reg.t a Teramo l'11 settembre 1998 l n. 1412 ,l'immobile espropriato in danno della società "xxxxxxx. Considerato che la detta subentrante, data la natura giudiziaria dell'aggiudicazione non valgono i vincoli contrattuali di carattere generale in favore del consorzio, cui sono sottoposte tutte le aree vendute dal consorzio medesimo, per la stessa non valgono i diritti per l'accesso alle procedure di completamento e la ristrutturazione del complesso produttivo a mezzo degli organi consortili e per l'utilizzo delle opere infrastrutturali realizzate dal consorzio medesimo, si è ritenuto che la ditta subentrante debba essere assoggettata, per uniformità di rapporto, ai vincoli di carattere generale a cui*

sono sottoposte le altre aziende insediate nell'agglomerato e che alla stessa debbano concedersi tutti i diritti concessi alle altre aziende.

METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dell'opificio in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo monoparametrico, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e catastale difforme rispetto allo stato attuale, la destinazione d'uso, le presunte caratteristiche ai fini energetici, i vincoli e convenzioni relativi alla zona del comprensorio del Nucleo Industriale, le difformità edilizie e catastali, quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore, con particolare allo STATO DI MANUTENZIONE e CONSERVAZIONE relativo alle criticità esistenti sul lato sud dell'edificio (abbassamento del marciapiede e dell'area pertinenziale) in cui versa l'intero opificio come sopra rappresentato, oltre alle incertezze sul limite territoriale della proprietà (non corrispondenza della recinzione con l'a situazione catastale).

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare (con particolare riferimento alle attività produttive) in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima (zona ad elevata concentrazione industriale/produttiva ma con un discreto numero di immobili in disuso).

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive/concordatarie e fallimentari;

- esiti di vendite giudiziarie recenti.
- quotazioni immobiliari (OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare),
- Il Consulente Immobiliare "Il Sole 24Ore".

Tali prezzi vengono aggiornati e ponderati in base alle effettive caratteristiche costruttive: con particolare riferimento agli impianti tecnologici, allo stato manutentivo, all'altezza utile degli ambienti, allo stato conservativo e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

COMPARABILI – BENI DI CONFRONTO

Si è proceduto ad una indagine di mercato finalizzata ad individuare: transazioni e/o trattative di mercato, beni in vendita o oggetto di stima, praticati in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.

Gli esiti della ricerca si sono concentrati su opifici nella stessa zona industriale di S.Nicolò a Tordino che hanno dato valori variabili da € 220,00/450,00 al mq.

VALUTAZIONE

- LOTTO UNICO -

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi ed alla valutazione degli impianti, tenendo in considerazione le unità strutturali dell'edificio e quanto altro sopra precisato, attualmente il valore al metroquadrato di opifici similari varia da un minimo di € 220,00 ad un massimo di € 450,00, pertanto il valore complessivo dell'opificio in questa zona del Comune di Teramo– Località Zona Industriale S.Nicolò a Tordino è pari a circa € in c.t. così distinto:

Opificio reparti: Magazzini, cornetteria, confezionamento, Pasticceria, forni e friggitorie, ristoro e spogliatoi, zona ingresso e disimpegni servizi deposito e CT	Superfici convenzionali	Piano	Valore mq	Valore complessivo In cifra tonda
	1.371,00 mq	Terra H= m.6.00	280,00	397.600,00
Locale deposito con accesso da rampa scale in ferro	13,70 mq	Primo	220,00	3.000,00
Appartamento	124,10 mq	Primo	450,00	55.800,00
Uffici	95,00 mq	Terra e Primo	450,00	42.750,00
Lastrico solare	72,50 mq	Primo	280,00	20.300,00
Portico/tettoia PT (mq.55,00) e Tettoia P. 1° (mq.26,57)	24,47 mq	Terra e Primo	220,00	5.400,00
Locali: Rip, compressori e per pulizia automezzi	13,41 mq	Terra	A corpo	4.000,00
Area esterna fra coperto e scoperto all'interno della recinzione	c.a 3.720,00 mq	Terra	A corpo	35.000,00
Contro mq. 4.896,00 catastali				
Terreno P.lla 968 catastali	105,00 mq	Terra		500,00

Valore commerciale di stima in cifra tonda € 564.350,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Variazione mercato	7,00	%
Criticità (difformità Catastali ed Edilizie da regolarizzare e/o da ripristinare rispetto allo stato assentito, stato manutentivo/criticità, incertezza limite di proprietà) e varie	7,00	%

Il valore dei diritti pari a 1/1 di Piena Proprietà (LOTTO UNICO) in procedura proposto per la vendita è determinabile in € 372.500,00 in c.t. considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati, oltre a quant'altro incidente nella procedura di liquidazione giudiziale.

Assolto il loro mandato, il sottoscritto. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli . e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 23/03/2026

Il Coadiutore Tecnico.
Geom. Reginelli Osvaldo




ELENCO ALLEGATI

LOTTO UNICO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Planimetrie Catastali

C. DOCUMENTAZIONE COMUNALE SITUAZIONE EDILIZIA

- Titoli edilizi

D. SITUAZIONE URBANISTICA

- Zonizzazione P.R.G. Vigente e Normativa Tecnica

E. ELABORATI GRAFICI

- Planimetria Stato dei Luoghi.
- Elaborato schematico: Sovrapposizione vista satellitare/estratto di mappa e rilievo stato dei luoghi

F. ISPEZIONI IPOTECARIE

Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA