



TRIBUNALE DI TERAMO **(Sezione Fallimentare)**

Proc. Fall. n° 41/16

Fallimento : [REDACTED]

Via Melarangelo n. 3 – ROSETO DEGLI ABRUZZI (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 Dott. Antonio Di Bonaventura, Curatore nella procedura di cui in oggetto, per l'espletamento delle operazioni di valutazione dei beni mobili ed immobili della ditta [REDACTED] con sede in Roseto degli Abruzzi alla Via Melarangelo, n. 3.

Dopo la formulazione del quesito, iniziavo le operazioni peritali per la ricognizione 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 - Caratteristiche Costruttive	4
- 3.2 – Provenienza	4
- 3.3 - Regolarità Edilizia:	4
- 4 – ATTI PREGIUDIZIEVOLI.....	5
- 4.1 - Iscrizioni:	5
- 4.2 – Trascrizioni.....	5
- 4.3 – Annotazioni.....	5



- 5 – STIMA BENI IMMOBILI	6
-6 - DESCRIZIONE E STIMA BENI MOBILI:	10
-6.2 – Automezzi.....	10
-7 – RIEPILOGO FINALE.....	11

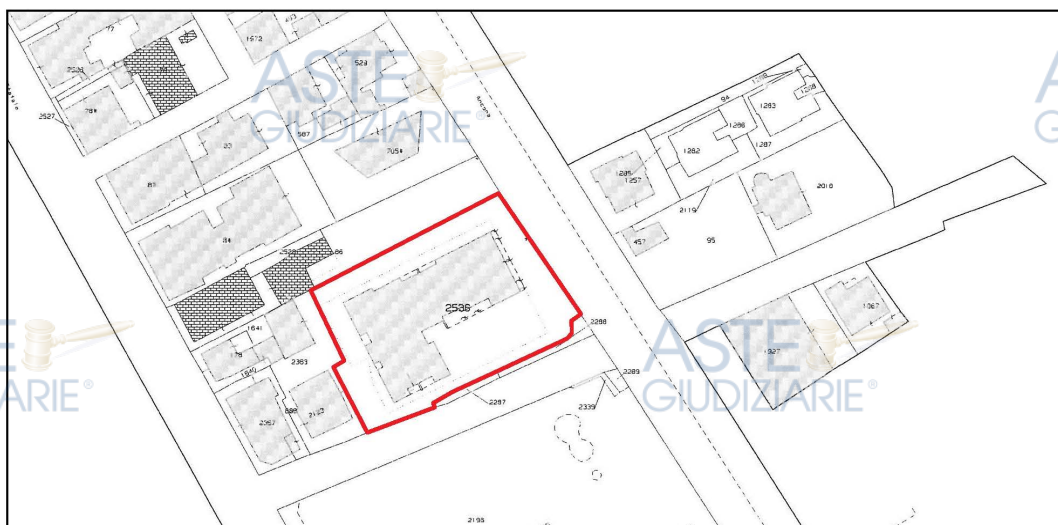
- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

L'Azienda in oggetto, con sede in Roseto degli Abruzzi alla Via Melarangelo, n. 3, operava nel settore edilizio.

- 2 - DATI CATASTALI

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appartamento-Posto Auto e Cantina, distinti nel N.C.E.U. nel Comune di Teramo al Foglio **47** Particella **2536** e precisamente:

- Sub. **31** – Z.c. 1 - Cat. C/6 – Cl. 1 – Cons. 17 mq – Sup. Cat. 17 mq –
R.C. €. 50,04;
- Sub. **24** – Z.c. 1 - Cat. C/2 – Cl. 1 – Cons. 6 mq – Sup. Cat. 7 mq –
R.C. €. 22,93;
- Sub. **78** – Z.c. 1 - Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 4 vani Sup. Cat. 68/60 mq –
R.C. €. 330,53.

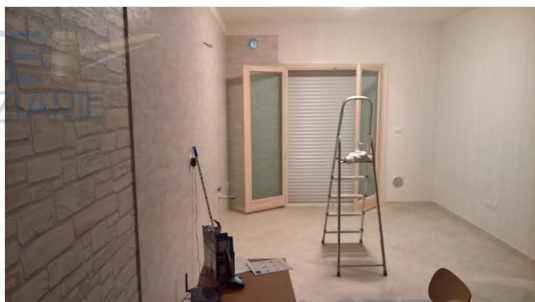




- 3 - DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

Il complesso immobiliare su cui insistono gli immobili è sito in Roseto degli Abruzzi, in Viale Marche e distinti nel N.C.E.U. al Foglio 47 Particella 2536 e precisamente:

- Sub. 31 (*Posto Auto*), confina con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], area condominiale, salvo altro o varianti;
- Sub. 24 (*Cantina*), confina con proprietà [REDACTED], area condominiale, area condominiale, salvo altro o varianti;
- Sub. 78 (*Appartamento*), confina con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altro o varianti.
- Appartamento, posto al piano secondo, della superficie di Mq. 58,00 circa, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno e portico/balcone della superficie di Mq. 28,17 circa;



- Posto Macchina, posto al piano interrato, della superficie di Mq. 17,00 circa;
- Cantina, posta al piano interrato, della superficie di Mq. 6,00 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. e tamponatura in muratura. Il fabbricato è dotato di impianto elettrici/idrici funzionanti.

La pavimentazione è in monocottura, i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono in gres porcellanato.

Gli infissi esterni in legno con tapparelle in pvc, mentre le porte interne in legno.

- 3.2 – Provenienza

Gli immobili sono pervenuti alla società con atto di Compravendita del Notar De Rosa del 23/12/2013 – Rep. 49660, Trascritto presso la Conservatoria di Teramo in data 09/01/2014, Reg. Part. 267.

- 3.3 - Regolarità Edilizia:

L'intero complesso immobiliare risulta realizzato in forza delle seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Roseto degli Abruzzi e precisamente:

- Autorizzato in data antecedente 01/09/1967;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1057/89 del 21/10/1989;
- Permesso di Costruire n. 402/2008 del 31/01/2011;
- Voltura in data 10/03/2011 con Permesso di Costruire n. 73;
- Permesso di Costruire in Variante e Sanatoria n. 138 del 21/06/2013;
- Permesso di Costruire n. 183 del 29/07/2013 – Recupero Abitativo sottotetto ai sensi art. 58 della L.R. 15/2004;
- Certificato di Agibilità n. 110 del 23/09/2013.



- 3.4 - Apprezamenti Generali:

L'immobile allo stato attuale risulta in buono stato di conservazione.

- 4 - ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- 4.1 - Iscrizioni:

➤ **Iscrizione del 30/03/2011 - Reg. Part. 960 - Reg. Gen. 4905**

Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato

– Totale € 6.000.000,00

a favore

[REDACTED]

contro di

[REDACTED]

- 4.2 – Trascrizioni

➤ **Trascrizione del 11/07/2016 - Reg. Part. 6398 - Reg. Gen. 9400**

Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento

a favore Massa dei Creditori del Fallimento di

[REDACTED]

contro di

[REDACTED]

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi – Fog. 47 – Part. 2536 – Sub. 78-31-24 –
(Proprietà 1/1).

- 4.3 – Annotazioni

➤ **Annotazioni del 05/09/2013 - Reg. Part. 1492 - Reg. Gen. 11390**

Annotazione a Iscrizione – Restrizione di Beni

Iscrizione Reg. Part. 960 del 30/03/2011

a favore

[REDACTED]

[REDACTED]

contro di

[REDACTED]

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi – Fog. 47 – Part. 2536 – Sub. 24-31
(Proprietà 1/1).



➤ **Annotazioni del 05/09/2013 - Reg. Part. 1493 - Reg. Gen. 11391**

Annotazione a Iscrizione – Frazionamento in Quote

Iscrizione Reg. Part. 960 del 30/03/2011

a favore [REDACTED]

contro di [REDACTED]

*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi – Fog. 47 – Part. 2536 – Sub. 78
(Proprietà 1/1).*

- 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, 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, 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 nonché 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**

Auto e Cantina, distinti nel N.C.E.U. nel Comune di Teramo al Foglio 47 Particella **2536** e precisamente:

- Sub. **31** - Z.c. 1 - Cat. C/6 - Cl. 1 - Cons. 17 mq - Sup. Cat. 17 mq - R.C. €. 50,04;
- Sub. **24** - Z.c. 1 - Cat. C/2 - Cl. 1 - Cons. 6 mq - Sup. Cat. 7 mq - R.C. €. 22,93;
- Sub. **78** - Z.c. 1 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 4 vani - Sup. Cat. 68/60 mq - R.C. €. 330,53.

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Appartamento	2536/78	58,00 mq	€. 2.000,00	€. 116.000,00
Portico/Balconi		28,17 mq	€. 700,00	€. 19.719,00
Posto Macchina	2536/31	17,00 mq	€. 800,00	€. 13.600,00
Cantina	2536/34	6,00 mq	€. 700,00	€. 4.200,00
			VALORE	€. 153.519,00



Il Valore Complessivo del compendio immobiliare della società di [REDACTED] ammonta ad .. **€. 153.519,00**

-6 - DESCRIZIONE E STIMA BENI MOBILI:

Al fine di procedere in modo razionale e chiaro nella scelta del criterio di valutazione delle macchine e beni mobili in genere , nell'applicazione dei vari criteri di stima si è provveduto ad un'attenta analisi degli stessi, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione, e quindi si è proceduto alla loro valutazione sulla base del metodo di stima comparativo che rappresenta il giusto prezzo che avrebbe in libera contrattazione il bene oggetto di stima.

-6.2 – Automezzi

RENAULT JP2C18-34 – CON GRU AMICO VEBA 700

Targa: PV488143

Immatricolata: 04/09/1981

Km. 51.000

Alimentazione: Gasolio

Gravame: FALLIMENTO



VALORE € 1.500,00



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale – Impianti

OPEL MERIVA A

Targa: CH726HK

Immatricolata: 29/04/2004

Km. 167.000

Alimentazione: Gasolio

Gravame: FALLIMENTO

Il Veicolo presenta danni alla carrozzeria

VALORE €. 5.00,00

Il Valore Complessivo del compendio mobiliare della società di [REDACTED] ammonta ad .. **€. 2.000,00**

-7 – RIEPILOGO FINALE

7.1 – Immobili – Roseto degli Abruzzi **€.** 153.519,00

7.2 – Automezzi **€.** 2.000,00

Il Valore Complessivo del compendio immobiliare e mobiliare della società di [REDACTED] ammonta ad .. **€. 155.519,00**

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 suesposto.

Controguerra li 11/11/2016

IL TECNICO

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)