



TRIBUNALE DI TERAMO (Sezione Fallimentare)

Proc. Fall. n° 23/2014

Fallimento:



xxxxxxx Geom. xxxxxx & C.

Zona Artigianale Piane Grande – Torricella Sicura (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 l'Avv. Luigi Coruzzi, Curatore nella procedura di cui in oggetto, per l'espletamento delle operazioni di inventario e valutazione dei beni immobili della , con sede in Torricella Sicura alla Zona Artigianale piano Grande.

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
- 2.1 - Appartamento di Civile Abitazione.....	2
- 3 - DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.....	3
- 3.1 - Appartamento di Civile Abitazione.....	3
- 3.1.1 - Caratteristiche Costruttive	3
- 3.1.2 - Provenienza	3
- 3.1.3 - Regolarità Edilizia:	3
- 4 - ATTI PREGIUDIZIEVOLI.....	4



- 4.1 - Iscrizioni:	4
- 4.2 – Trascrizioni.....	6
- 5 – STIMA BENI IMMOBILI	7
-5.1 – Appartamento di Civile Abitazione.....	10
Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale.....	11
Consistenza commerciale.....	12

- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

L'Azienda in oggetto, con Torricella Sicura alla Zona Artigianale Piano Grande, operava nel settore delle Costruzioni.

- 2 – DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare della società risulta costituito da beni immobili siti nel Comune di Torricella Sicura e precisamente:

-2.1 – Appartamento di Civile Abitazione

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appartamento di civile abitazione, distinti nel N.C.E.U. nel Comune di Torricella Sicura al Foglio **53** - Part. **271** – Sub. **17¹**- Cat. A/2 – Cl. 3 – Cons. 5,5 vani – Sup. Cat. 116/107 – R. €. 369,27.



¹ Sull' immobile insiste il Diritto di Abitazione, nei confronti della Sig.ra xxxxxxxxxxx xxxxxxxx, nata a Teramo il 02/04/1965 – C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx (ex moglie del Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx) la quale verrà cancellata con la vendita dell'immobile.



- 3 – DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

-3.1 – Appartamento di Civile Abitazione

Appartamento di civile abitazione, distinti nel N.C.E.U. nel Comune di Torricella Sicura al Foglio **53** - Part. **271** – Sub. **17**, in confine con area condominiale in più lati, salvo altri e/o variati. L'immobile è posto al secondo piano, raggiungibile da scala condominiale, della superficie di Mq. 115,70 circa, costituito da soggiorno-cucina, due camere, un studio, due bagni, ripostiglio e terrazzo/ balcone della superficie di Mq. 34,90 circa.

- 3.1.1 - Caratteristiche Costruttive

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in c.a, tamponatura e divisori interni in laterizi. La pavimentazione interna in monocottura. Gli infissi esterni in legno con tapparelle in pvc e infissi interni in legno.

L'impianto termo-idrico, con elementi radianti, necessita di verifica nel rispetto delle norme vigenti.

L'impianto elettrico sottotraccia necessita di verifica nel rispetto delle norme vigenti.

- 3.1.2 – Provenienza

Gli immobili sono pervenuti al Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx, in virtù di atto di donazione, Notaio Bracone del 28/12/2005 – Rep. 114350, trascritto a Teramo il 16/02/2006 – Reg. Part. 1168.

- 3.1.3 - Regolarità Edilizia:

Dalla documentazione fornita dall' Ufficio Urbanistica del Comune di Torricella Sicura, l'immobile risulta autorizzato con i seguenti titoli autorizzativi:



- Concessione Edilizia n. 50/83;
- Concessione Edilizia n. 58/85;
- Certificato di Abitabilità del 30/12/1989 – Prot. 50/82;
- Concessione Autorizzazione in Sanatoria – Prot. 5240 del 10/07/2001;
- Concessione Autorizzazione in Sanatoria – Prot. 5241 del 10/07/2001.

- 3.1.4 - Apprezamenti Generali:

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

- 4 - ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- 4.1 - Iscrizioni:

➤ **Iscrizione del 18/11/2005 - Reg. Part. 3889 - Reg. Gen. 19407**

Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Finanziamento
– Totale €. 280.000,00

a favore della xxxxx xxxxxx S.p.a. (c.f. xxxxxxxxxxxx)

_____ di

Geom. xxxxxxx & C. (c.f. xxxxxxxxxxxx)

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Torricella Sicura – Fog. 43 – Part. 889-977-982-1107-1110-1113-1116 - parte oggi – Part. 1254 – Sub. 1;

➤ **Iscrizione del 08/07/2009 - Reg. Part. 2632 - Reg. Gen. 11455**

Iscritta a Norma Art.77 DPR 602/73 – Totale €. 44.874,68

a favore xxxxxxxxxxx xxxxxx S.p.a. (c.f. xxxxxxxxxxxx)

_____ di xxxxxxxx

Geometra xxxxxxx & C. (c.f. xxxxxxxxxxxx)

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Torricella Sicura – Fog. 43 – Part. 1254;

➤ **Iscrizione del 27/01/2010 - Reg. Part. 308 - Reg. Gen. 1413**

Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo – Totale €. 100.000,00

a favore della xxxxx xxxxxx S.p.a. (c.f. xxxxxxxxxxxx) contro

_____ (c.f. xxxxxxxxxxxx)



contro xxxxxxxx xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx);

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Torricella Sicura - Fog. 43 - Part. 1254;

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Torricella Sicura - Fog. 43 - Part. 1254;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Torricella Sicura - Fog. 53 - Part. 271- Sub. 8-11.

➤ **Iscrizione del 05/03/2010 - Reg. Part. 907 - Reg. Gen. 3561**

Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo - *Totale €. 36.000,00 a*

favore xx xxxxxxxx xxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) contro

██ (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) Immobili

distinti al N.C.E.U. del Comune di Torricella Sicura - Fog. 43 - Part. 1254;

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Torricella Sicura - Fog. 43 - Part. 1254.

➤ **Iscrizione del 13/07/2010 - Reg. Part. 3257 - Reg. Gen. 11807**

Iscritta a Norma Art.77 DPR 602/73 - *Totale €. 28.748,28*

a favore xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx S.p.a. (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx)

██ di xxxxxxxxxx

Geometra xxxxxxxx & C. (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx)

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Torricella Sicura - Fog. 43 - Part. 1254;

➤ **Iscrizione del 01/03/2011 - Reg. Part. 679 - Reg. Gen. 3282**

Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo - *Totale €. 20.000,00 a*

favore xxxx xx S.r.l. (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx)

██ (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx);

contro xxxxxxxx xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx);

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Torricella Sicura - Fog. 43 - Part. 1254;

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Torricella Sicura - Fog. 43 - Part. 1254;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Torricella Sicura - Fog. 53 - Part. 271- Sub. 8-11.

➤ **Iscrizione del 06/06/2011 - Reg. Part. 1615 - Reg. Gen. 8579**

Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo - *Totale €. 6.400,00 a*

favore xxxx xx xxxxxxxxxxxx xxxx & C. s.n.c.

(c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx)

██ (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx);



contro xxxxxxxx xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx);

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Torricella Sicura – Fog. 43 – Part. 1254;

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Torricella Sicura – Fog. 43 – Part. 1254;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Torricella Sicura – Fog. 53 – Part. 271- Sub. 8-11.

- 4.2 – Trascrizioni

➤ **Trascrizione del 15/11/2010 - Reg. Part. 10811 - Reg. Gen. 18790**

Atto Esecutivo o Cautelare

Verbale di Pignoramento Immobiliare

a favore xxxxxx xxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

[REDACTED] (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx);

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Torricella Sicura – Fog. 43 – Part. 1254;

➤ **Trascrizione del 21/04/2011 - Reg. Part. 3994 - Reg. Gen. 6355** Atto Esecutivo o Cautelare

Verbale di Pignoramento Immobiliare

a favore xxxx xx S.r.l. (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx)

[REDACTED] (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx);

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Torricella Sicura – Fog. 43 – Part. 1254;

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Torricella Sicura – Fog. 43 – Part. 1254.

➤ **Trascrizione del 07/03/2012 - Reg. Part. 3004 - Reg. Gen. 3878** Atto

Giudiziario – Decreto di Ammissione Concordato Preventivo

a favore Massa Creditori Concordato Preventivo [REDACTED]

di xxxxxxxx xxxxxxxx & C.

[REDACTED]
(c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx);

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Torricella Sicura – Fog. 43 – Part. 1254.

➤ **Trascrizione del 29/08/2012 - Reg. Part. 9144 - Reg. Gen. 12265** Atto

tra vivi – Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni a

favore xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx);



contro xxxxxxxx xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx);

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Torricella Sicura – Fog. 53 – Part. 271 – Sub. 11.

➤ **Trascrizione del 25/11/2014 - Reg. Part. 10454 - Reg. Gen. 13885**

Atto Esecutivo o Cautelare - Sentenza Dichiarativa di Fallimento

a favore Massa dei Creditori [REDACTED] di

xxxxxxx Geom. xxxxxxx & C.

contro [REDACTED] Geom. xxxxxxx & C.

(c.f. xxxxxxxxxxxx);

contro xxxxxxxx xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx);

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Torricella Sicura – Fog. 53 – Part. 271 – Sub. 8-11;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Torricella Sicura – Fog. 43 – Part. 1254 – Sub. 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, oltreché 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 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. Per le parti realizzate in difformità o in assenza dei titoli edilizi, ritenuti non sanabili, oltre a non essere stimate, verranno quantificati -a scomputo- i costi per la demolizione.

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 di Civile Abitazione

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appartamento di civile abitazione e garage, distinti nel N.C.E.U. nel Comune di Torricella Sicura al Foglio **53** - Part. **271** - Sub. **17** - Cat. A/2 - Cl.3 - Cons. 5,5 vani- Sup. Cat. 116 mq - R. €. 369,27, in confine con area condominiale in più lati, salvo altri e/o variati. L'immobile è posto al secondo piano, raggiungibile da scala condominiale, della superficie di Mq. 115,70 circa, costituito da soggiorno-cucina, due camere, un studio, due bagni, ripostiglio e terrazzo/ balcone della superficie di Mq. 34,90 circa.



I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia Entrate per il 2^ semestre 2023:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Nel 2° 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

Provincia: TERAMO
Comune: TORRICELLA SICURA
Fascia/zona: Centrale/CAPOLI, LOCALITÀ PRIMO GRANDE, S. CHIARA, MORRICONE E VILLI A TOFO
Codice di zona: U2
Microzona catastale n.º 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Table with 8 columns: Tipologia, Stato conservativo, Valore Mercato (€/mq) (Min, Max), Superficie (L/N), Valori Locazione (€/mq x mese) (Min, Max), Superficie (L/N). Row 1 (highlighted): Abitazioni civili, NORMALE, 750, 1100, L, 2,5, 3,7, 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

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

Consistenza commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguglio². In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"³ del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

Appartamento di civile abitazione, distinti nel N.C.E.U. nel Comune di Torricella Sicura al Foglio **53** - Part. **271** – Sub. **17**, della superficie di Mq. 115,70 circa, costituito da soggiorno-cucina, due camere, un studio, due bagni, ripostiglio e terrazzo/ balcone della superficie di Mq. 34,90 circa.

² Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.

³ Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



Tipologia	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
Appartamento	115,70	100%	115,70
Balcone	34,90	30%	10,47
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ			126,17

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

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

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

Valore unitario immobili

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

$$\text{Appartamento} \rightarrow \text{€}/\text{mq} \ 900,00 \times 0,6075 = \text{€} \ 546,75 \ \text{mq}$$

$$\text{Mq} \ 126,17 \times \text{€} \ 546,75 = \text{€} \ 68.9836,44$$

$$\text{arrotond.} \ \underline{\underline{\text{€} \ 69.000,00}}$$



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 suesposto.

Controguerra li 26/04/2024

IL TECNICO
(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)