

TRIBUNALE DI TERAMO

(Sezione Fallimentare)

Proc. Fall. n° 20/2021

Procedura di Fallimento: [REDACTED]

Il sottoscritto Dott. 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 Dott. Andrea Lucchese e Avv. Gaetano Biocca nella procedura di cui in oggetto, per l'espletamento delle operazioni di stima dei beni Immobili (Comune Alba Adriatica) della società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

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 relazione nelle seguenti parti:

1. **Premessa**
2. **Identificazione Generale dell'Azienda**
3. **Descrizione Beni Immobili**
4. **Atti Pregiudizievoli**
5. **Criteri Generali di Stima**
6. **Stima**



1 - PREMESSA:

- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni oggetto della procedura esecutiva, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;

- che si è recato presso i beni oggetto di stima al fine di verificare la consistenza delle singole unità immobiliari;

- che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico-descrittiva;

- che ha proceduto alla valutazione del bene;

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo, nello specifico:

2

2 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

La [REDACTED] con sede in [REDACTED] svolgeva l'attività di costruzione e vendita di beni immobili.

3 - DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

Il compendio immobiliare di proprietà della società fallita è composto da fabbricati ed accessori, che si trovano nel Comune di Alba Adriatica.



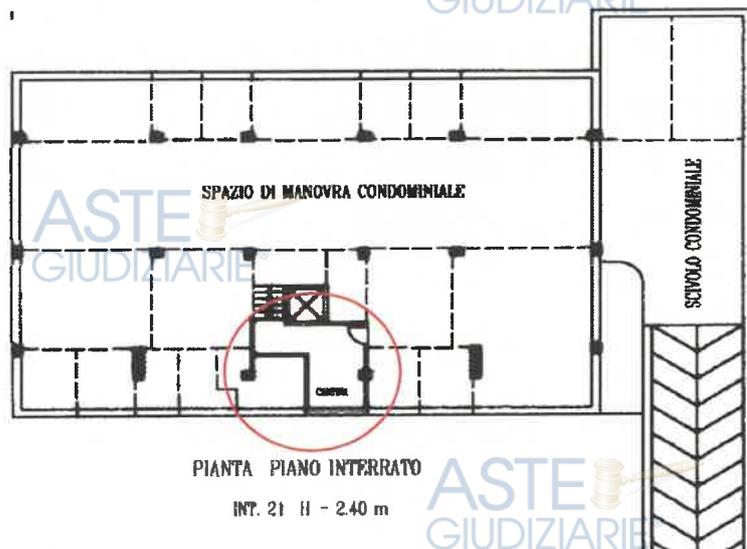


3.1 Immobili in Alba Adriatica - Via Firenze, n.8

---Diritti pari all'intera piena proprietà sulle seguenti unità immobiliari, riportate nel N.C.E.U. al Foglio 4 p.lla 3192 e precisamente:

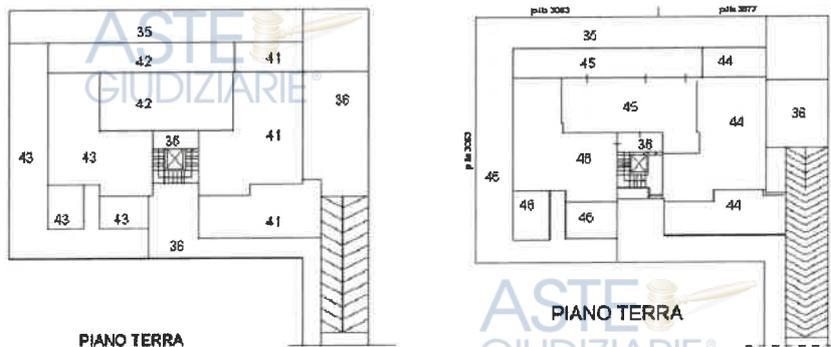
--Magazzino al piano S1:

- Sub 21 cat. C/2 cl. 2, cons. 10 mq - Se, 11 mq - R. 30,47.



-- Unità in corso di definizione al piano Terra:

- Sub 35 cat. F/4.



Ante

Post

Si fa rilevare come nell'ultimo elaborato planimetrico ci sia stata la dimenticanza da parte del tecnico della definizione del sub.35





-4.- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

▶ Trascrizione del 11/05/2021 - Reg. Part. 5163 - Reg. Gen. 7173
ATTO GIUDIZIARIO

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

C.f.

*per diritti pari ad 1/2 della nuda proprietà su Immobili siti in Teramo distinti
N.C.E.U. Fog. 73 Part. 258-N.C.T. Fog. 73 Part. 210-241-242-260-748;*

*per diritti pari ad 1/1 della proprietà su Immobile sito in Alba Adriatica distinti
N.C.E.U. Fog. 4 Part. 3192 sub 35-21;*

*per diritti pari ad 1/1 della proprietà su Immobile sito in Nereto distinti N.C.E.U.
. Fog. 6 Part. 44 sub 10-11-12-13-14;*

4

*per diritti pari ad 1/1 della proprietà su Immobile sito in Teramo distinti N.C.E.U.
Fog. 61 Part. 144 sub 4.*

▶ Trascrizione del 16/03/2016 - Reg. Part. 2460- Reg. Gen. 3568

ATTO GIUDIZIARIO

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

a favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

*per diritti pari ad 1/1 della piena proprietà su Immobile sito in Alba Adriatica
distinti N.C.E.U. Fog. 4 Part. 752 sub 3*

*per diritti pari ad 1/1 della piena proprietà su Immobile sito in Alba Adriatica
distinti N.C.E.U. Fog. 4 Part. 3192 sub 41-42-43*

Contro [REDACTED]

- C.f. [REDACTED]

*per diritti pari ad 1/1 della piena proprietà su Immobile sito in Alba Adriatica
distinti N.C.E.U. Fog. 4 Part. 3192 sub 21*



Contro

Contro

per diritti pari ad 1/2 della proprietà su Immobile sito in Teramo distinti
N.C.E.U Fog. 4 Part. 3192 sub 17

5. CRITERI GENERALI DI STIMA

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1-3) *"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. "*

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

La Banca d'Italia con la circolare n. 263 del 27.12.2006 definisce il valore di mercato "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un



acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione", concetto ripreso anche dall'ABI nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie".

Inoltre è utile richiamare, ai fini della presente stima, anche la definizione di valore di vendita forzata, che secondo gli standard internazionali, viene così definito: "Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle ca-strizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento ". Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard (Quinta edizione - 2018)" afferma che per valore di "vendita forzata" si intende "la somma di danaro



ottenibile dalla vendita dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. E' possibile che un valutatore sia incaricato di stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista: in tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il valutatore immobiliare deve indicare nel Rapporto di valutazione." (2.13)

Nel codice inoltre si evidenzia che "Il termine "vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli è pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione dei valori di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione del valore bensì una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento dell'asse!" (2.14).

-- Postulato della previsione e dell'ordinarietà

Ai fini della stima appare inoltre necessario richiamare altri due postulati estimativi ritenuti fondamentali: il postulato della previsione e il postulato dell'ordinarietà.

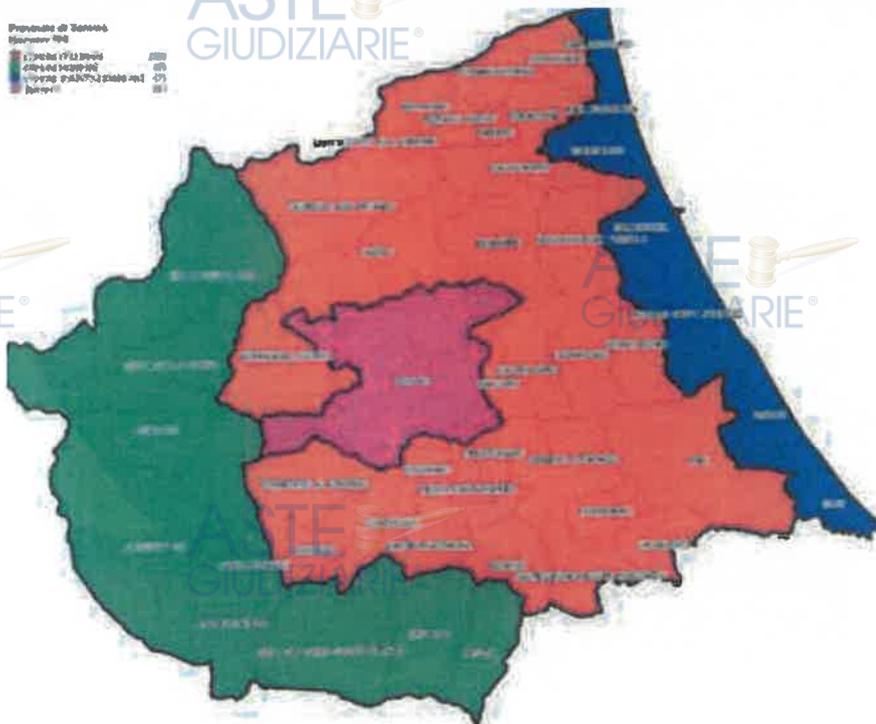
Il postulato della previsione afferma che il giudizio di stima è la determinazione del "valore previsto" che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà.



Il postulato dell'ordinarietà afferma che in ogni valutazione i soggetti interessati di qualsiasi tipo e genere, le circostanze, i parametri e quant'altro preso in considerazione deve essere sempre riferito alla condizione di normalità ovvero il giudizio di stima deve formularsi facendo sempre esclusivo riferimento alle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano in un particolare mercato.

--Analisi del mercato immobiliare residenziale

Il territorio della provincia di Teramo, costituito da 47 comuni, è stato suddiviso dall'Osservatorio del mercato immobiliare ai fini statistici in 4 macroaree, delle quali una è costituita dal comune capoluogo.



Le macroaree sono state realizzate accorpendo comuni omologhi per caratteristiche geografiche e socio economiche. I comuni costieri sono stati raggruppati in una unica macroarea, tenuto conto del loro notevole interesse turistico. Le 4 macroaree sono le seguenti: Comuni collinari (30



comuni); Comuni montani (9 comuni); Comuni turistici balneari (7 comuni); Teramo capoluogo (1 comune).

Nell'anno 2018 il mercato immobiliare del settore residenziale della provincia di Teramo ha fatto registrare, rispetto all'anno 2017, un trend positivo del numero di transazioni con una variazione percentuale pari al 9,0%. Il dato positivo è fortemente influenzato dalla macroarea ad esclusiva vocazione turistica dei comuni balneari, che ha fatto segnare un incremento delle transazioni del 8,6%, unitamente ai dati positivi delle restanti macroaree, con particolare riferimento a quella dei comuni collinari. Il numero delle transazioni realizzate nell'anno 2018, pari complessivamente a n. 2.674, è assorbito per il 66,4% (n. 1.777 NTN) dalla macroarea Comuni Turistici Balneari e per il 33,8% (n. 898 NTN) dalle restanti macroaree della provincia, compreso il comune capoluogo.

Le quotazioni medie immobiliari rilevano delle variazioni in flessione sull'intera provincia (-0,53%). Il valore medio provinciale si attesta su 938 €/m²; tra le aree più quotate si registrano la macroarea costituita dal comune capoluogo che segna un valore di 985 €/m² (-2,32%) e la macroarea a forte vocazione turistica estiva costituita dai Comuni Turistico Balneari che segna un valore di 1.132 €/m² (+0,11%).

Macroarea provinciale	NTN 2018	NTN Variazione 2017/18	Quota NTN per provincia	IM 2018	Differenza IM 2017-18
COMUNICOLLINARI	533	13,1%	19,9%	0,84	0,09
COMUNI MONTANI	50	57,17%	1,9%	0,41	0,15
COMUNI TURISTICI BALNEARI	t.m	8,6%	66,4%	1,99	0,15
TERAMO CAPOLUOGO	314	-0,1%	11,7%	1,12	0,00
TERAMO	2.674	9,0%	100,0%	1,38	0,11

NTN¹, 1MI2 E VARIAZIONE ANNUA PER MACROAREA REGIONALE

Tabella 18: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale



Macroarea provinciale	Quotazione media 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero medie quotazioni 2018 (base 2004)
COMUNICOLI LINARI	717	-0,64%	113,3
COMUNICOLI MONTANI	571	-1,91%	107,6
COMUNICOLI TURISTICI BALNEARI	1.132	0,11%	113,3
TERAMOCAPOLUOGO	985	-2,32%	87,0
TERAMO	938	-0,53%	106,4

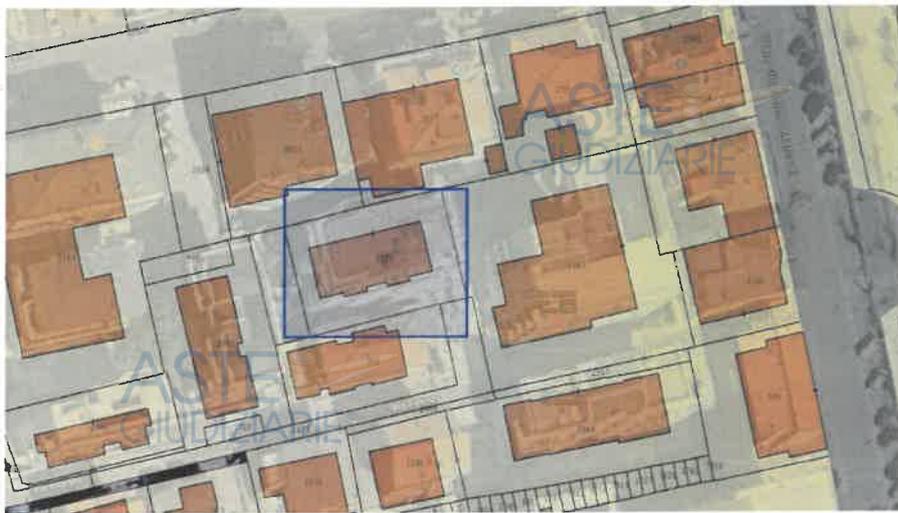
QUOTAZIONE MEDIA E VARIAZIONE ANNUA REGIONALE

-Diritti pari all'intero della piena proprietà sulle seguenti unità immobiliari, riportate nel N.C.E.U. al Foglio 4 part. 3192 e precisamente:

--Magazzino al piano S1:

- Sub 21 cat. C/2 cl. 2, cons. 10 mq.

-- Unità in corso di definizione al piano Terra: - Sub 35 cat. F/4



--Finiture

I pavimenti in cemento.

I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura a tempera.

L'impianto elettrico risulta completo.



--Conformità degli Impianti

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti (comuni ed esclusivi), l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 deve dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e di farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell' art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

--Analisi delle Caratteristiche:

--- estrinseche:

Ambiente economico sociale: L' immobile è posto m Alba Adriatica, all'interno del nucleo urbano, in zona centrale antistante il Lungomare.

Collegamenti stradali: L'immobile sorge a pochi metri da Strada Comunale;

--- intrinseche:

-Accessibilità: buona lungo strada Comunale;

Funzionalità degli impianti : l'unità immobiliari è completa di tutte le dotazioni impiantistiche;

-Grado di finiture: Sia i pavimenti, rivestimenti che gli infissi trovati in normale stato di conservazione;

-Panoramicità: verso unità abitative;

-- Consistenza Commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguaglio¹⁹. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"²⁰ del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura



catastale. I dati dimensionali verranno estrapolati dalla planimetria catastale.

***- Parametri di mercato**

Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;

Dai dati rilevati si può ritenere che il valore per i immobili simili per la zona in esame con riferimento al 2022, nello stato conservativo normale, tenendo conto anche di tutte le contingenze di mercato, può essere stimato in **Euro 815.00 al mg.** per magazzini e di **Euro 2.450.00** al mq per le abitazioni di tipo civile.

- Determinazione dei correttivi del valore unitario medio zonale

Applicando al valore medio 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



Da 6 a 10 anni di anzianità: 1,05

Da 10 a 20 anni di anzianità: 1

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

Mediocre: 0,90

Scadente: 0,80

-- Spazi esterni pertinenziali KE

Presenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 1,02

Assenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 1

-- Tipo di procedura KP

Vendita libera (garanzia per i vizi ed adeg. attività di marketing): 1

Vendita fallimentare (assenza di garanz. per i vizi e costriz.): 0,85

--- Valore di mercato

Parametri:

- Vetustà $K_v = 1,1$

- Stato di conservazione $K_c = 1,00$

- Spazi esterni pertinenziali $K_E = 1,02$

- Tipo di procedura $K_P = 0,85$ (Vendita esecutiva)

-- Determinazione coefficiente globale

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

$$K_{ToT} = 1,0 \times 1,00 \times 1,02 \times 0,85 = 0,867$$



--Valore unitario

Il valore unitario dell'immobile oggetto di stima risulta quindi pari a:
€/mq 815,00 x 0,867 = Euro 706,61 al mq

Ed in cifra tonda €/mq 700,00 al Mq.

--Valore di mercato

Il valore di mercato del bene oggetto di stima sarà ottenuto moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario sopra determinato e risulta pari a:

Identif.(sub)	Tipologia	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
21	Magazzino	10,00	60%	6,00
35		40,00	10%	4,00
Tot. Superficie commerciale				10,00

Conseguentemente il valore di mercato dei suddetti beni¹, facenti parte di un fabbricato di maggiore consistenza, risulta pari a:

-Lotto N°1 Magazzino Mq. 6,00*€. 700,00=.....€. 4.200,00

-Lotto N°2 Area Esterna Mq. 4,00*€. 700,00=.....€. 2.800,00

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 10/12/2024

IL TECNICO
(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)

¹ Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri condominiali