

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

**Procedura LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n° 29/2025 del R.L.G.
G.D. Dott. Flavio CONCIATORI**

Perizia di Valutazione Immobiliare

Coadiutori Tecnici della Procedura: Geom. Osvaldo Reginelli ed Arch. Sergio Procaccini

con sede a ***** (**) – Via *****,
codice fiscale/partita I.V.A. *****

Curatori Fallimentari:

Dott.ssa Ottavia Di Pietro

Via P. Riccitelli, 3 - 64100, Teramo (TE)

Avv. Alberta Ortolani

Via Parini n° 31/A - 64021, Teramo (TE)

OPIFICIO INDUSTRIALE



Teramo, li 03/04/2026

I Coadiutori Tecnici

Geom. Osvaldo Reginelli

Arch. Sergio Procaccini



SOMMARIO

OPIFICIO INDUSTRIALE.....	1
Incarico.....	3
Descrizione DEI BENI IN PROCEDURA.....	3
LOTTO UNICO	3
DESCRIZIONE.....	3
Titolarità	3
Dati Catastali	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Stato conservativo	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli	5
Regolarità edilizia.....	5
Situazione Urbanistica.....	6
CONVENZIONI - VINCOLI.....	6
METODO DI Stima - VALUTAZIONE.....	6

INCARICO

In data 27/08/2025, i Curatori presentavano istanza di nomina dei tecnici stimatori e, con autorizzazione del G.D. del 23/09/2025, gli scriventi, Geom. Osvaldo Reginelli (in rappresentanza dello studio tecnico "Reginelli & Partners") ed Arch. Sergio Procaccini, venivano incaricati, ai sensi dell'art. 195, comma 2 del CCII, per la stima degli immobili.

DESCRIZIONE DEI BENI IN PROCEDURA

I beni immobili attratti all'attivo della procedura di liquidazione giudiziale, sono siti in comune di **CASTELLALTO (TE)** e censiti al:

- **Catasto Fabbricati**, foglio **33**, particella **1361**, subb. **2 (A/2) – 3 (D7) – 4 (D/7)**.
- **Catasto Terreni**, foglio **33**, particella **1361**, cat. **ente urbano** – mq **6.300**.

La sentenza di apertura della liquidazione giudiziale è stata trascritta in data **1/09/2025**, al n° **11156** di formalità (trascrizione effettuata sensi della circolare n° 3/2003 – prot. 33960, del 23/04/2003 dell'Agenzia delle Entrate).

Gli scriventi, pertanto, hanno ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto immobiliare:

- **LOTTO UNICO – Diritti pari ad 1/1** su opificio industriale sito in comune di Castellalto (TE), zona industriale, Via Tevere, composto da:
 - piano terra, adibito a locale esposizione/spaccio aziendale, ufficio, refettorio, spogliatoi, zona produzione e magazzini;
 - piano primo, uffici ed alloggio del custode;
 - area esterna di pertinenza.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 su opificio industriale sito in comune di **Castellalto (TE)**, zona industriale, Via Tevere, composto da:

- piano terra, adibito a locale esposizione/spaccio aziendale, ufficio, refettorio, spogliatoi, zona produzione e magazzini;
- piano primo, uffici ed alloggio del custode.;
- area di pertinenza esterna.

TITOLARITÀ

Gli immobili sono di proprietà della società *****, con sede a ***** (**) – Via *****, codice fiscale/partita I.V.A. *****.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. C.	Categoria	Classe	Cons.	Sup.	Rendita	Piano	Graff.
	33	1361	2	-	A/2	1	5,5 vani	96	284,05 €	I	
	33	1361	3	-	D/7				12.528,06 €	S1-T-1	
	33	1361	4	-	D/7				705,60 €	T	

CATASTO TERRENI (CT)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	R.D.	R.A.	Graffato	
33	1361				Ente urbano		6.300 mq				

Il sub. 1 è un'unità immobiliare soppressa.

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza catastale tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, fatta eccezione per alcune modeste variazioni.

CONFINI

Gli immobili, nel loro complesso, confinano, catastalmente con:

- Nord: particella 1371;
 - Sud: Via Tevere a mezzo distacchi;
 - Est: particella 1356;
 - Ovest: particella 1361,
- salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA¹

Prog.	Descrizione	Piano	Sup. lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale
1	Aree esterne - spazio di manovra	T	2.236 mq	0.10	223,60 mq
2	Aree esterne - parcheggi	T	734 mq	0.10	73,40 mq
3	Aree esterne - aree verdi	T	1231 mq	0.10	123,10 mq
12	Aree esterne - Vasca Accumulo acqua (interrata)	T	17 mq	0.30	5,10 mq
4	Esposizione	T	214 mq	1	214 mq
5	Uffici	T	114 mq	1	114 mq
6	Refettorio-Infermeria-Locali Tecnici	T	134 mq	1	134 mq
7	Spogliatoi	T	141 mq	1	141 mq
8	Magazzini	T	441 mq	1	441 mq
9	Zona produzione	T	1013 mq	1	1013 mq
10	Tettoia per compressore	T	10 mq	0.50	5 mq
11	Tendone	T	168 mq	0.30	50,40 mq
13	Uffici	1	332 mq	1	332
14	Alloggio custode	1	107 mq	1	107 mq

per complessivi 2.976,60 mq. circa

STATO CONSERVATIVO

L'opificio e le aree esterne di pertinenza si presentano in normali condizioni di manutenzione con alcuni interventi di manutenzione ordinaria da effettuare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive dell'opificio risultano le seguenti:

- Tipologia: struttura e tamponatura in elementi prefabbricati.
- Fondazioni: elementi in c.a.
- Pavimentazione interna: in materiale ceramico, marmo, legno oltre a pavimentazione industriale nelle aree di produzione e magazzini.
- Pareti interne: laterizio intonacato e tinteggiato.
- Infissi esterni: alluminio con vetro termico.
- Impianto elettrico, idrico, telefonico, condizionamento, antincendio con vasca di accumulo interrata sul lato Sud, e tecnologico adeguato alla destinazione d'uso: presenti, funzionanti (struttura attualmente in uso), eventualmente da revisionare ed eventualmente adeguare. Il fabbricato è anche dotato di impianto di videosorveglianza, oltre agli impianti di servizio nei vari reparti di lavorazione collegati ai macchinari.

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

- Caratteristiche Ambientali: zona industriale di Castelnuovo.
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: normale.

¹ Riferita alle planimetrie e documentazione catastali

- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: discreta, i principali servizi commerciali ed amministrativi sono tutti nelle immediate vicinanze;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: buono.

- Tipologia: capannone industriale.

- Caratteristiche delle dotazioni esterne: normale con spazi verdi. Parcheggi e viabilità di transito perimetrale al fabbricato con doppio accesso carrabile ed uno pedonale prospiciente l'ingresso principale dell'opificio sul lato Sud.

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

- Stato di Conservazione: buono.

- Grado delle rifiniture: buono.

Il tutto come da documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione/comodato e sono attualmente inutilizzati.

PROVENIENZE VENTENNALI

La proprietà degli immobili è pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. A. Costantini, del 7/11/2001, rep. 48473, trascritto il 9/11/2001, al n° 9584 di formalità, dal "*****", con sede in "*****", codice fiscale "*****" (appezzamento di terreno di mq 6.300 al C.T. foglio 3, particella 1291), al prezzo di L. 138.600.000.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **sentenza di apertura della liquidazione giudiziale**
trascritta l'1/09/2025 - Reg. gen. 14983 - Reg. part. 11156
a favore della massa dei creditori.
contro *****

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo**
iscritta il 24/04/2023 - Reg. gen. 7038 - Reg. part. 602
capitale: 400.000,00 € - Totale: 900.000,00 €
a favore: *****
contro: *****
immobili: C.F. Fg. 33, particella 1361, subb. 2 - 3 - 4.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

- ann. a trascrizione: imposta di bollo, imposta ipotecaria e tassa ipotecaria: € 294,00;
- ann. ad iscrizione da ipoteca volontaria: tassa ipotecaria € 35,00 (generalmente);
- ann. ad iscrizione ipoteca legale: imp. ipotecaria 0,5% + tassa ipotecaria € 35,00 + imp. di bollo € 59,00;
- ann. ad iscrizione ipoteca giudiziale: imp. ipotecaria 0,5% + tassa ipotecaria € 35,00 + imp. di bollo € 59,00 (generalmente).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili oggetto di stima sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- pratica S.U.A.P. C.E. n° 15/2001 del 25/10/2001;
- pratica S.U.A.P. n° 18/2002 SUAP del 30/12/2002;
- certificato di agibilità prot. 1157/200 U.T. del 27/01/2004;
- procedimento unico del 7/2022 del 7/10/2022;
- segnalazione certificata per l'agibilità prot. 00900540675-06042023-1056.

Per quanto è stato possibile accertare, sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei grafici allegati ai titoli edilizi di cui sopra.

L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del decreto di trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria di eventuali difformità presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici.

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 ss.mm.ii., si precisa che vi è necessità di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento.

Situazione Urbanistica

Per quanto desumibile dal geoportale del comune di Castellalto, l'area di pertinenza dell'opificio ricade, per il vigente P.R.G., in:

- zona consorzio per lo sviluppo industriale;
- zona industriale manifatturiera e di trasformazione.

L'area è sottoposta ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali.

Al fine del trasferimento degli immobili si dovrà richiedere il certificato di destinazione urbanistica del terreno da allegare al decreto.

CONVENZIONI - VINCOLI

La vendita degli immobili è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni espressamente riportati nell'atto di compravendita, a rog. Not. A. Costantini, del 9/11/2001, rep. 48473, trascritto il 9/11/2001, al n° 9584 di formalità.

METODO DI STIMA - VALUTAZIONE

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, la destinazione d'uso, le caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

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 in crisi (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.

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 in base alle effettive caratteristiche costruttive: con particolare riferimento all'impiantistica, allo stato manutentivo, all'altezza utile dei locali, manto di copertura in materiale ecologico, e di tutti altri elementi che incidono sulla valutazione dell'immobile in positivo ed in negativo, 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.

Prog.	Descrizione	Piano	Sup. lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale
1	Aree esterne - spazio di manovra	T	2.236 mq	0.10	223,60 mq
2	Aree esterne - parcheggi	T	734 mq	0.10	73,40 mq
3	Aree esterne - aree verdi	T	1231 mq	0.10	123,10 mq
12	Aree esterne - Vasca Accumulo acqua (interrata)	T	17 mq	0.30	5,10 mq
4	Esposizione	T	214 mq	1	214 mq
5	Uffici	T	114 mq	1	114 mq
6	Refettorio-Infermeria-Locali Tecnici	T	134 mq	1	134 mq
7	Spogliatoi	T	141 mq	1	141 mq
8	Magazzini	T	441 mq	1	441 mq
9	Zona produzione	T	1013 mq	1	1013 mq
10	Tettoia per compressore	T	10 mq	0.50	5 mq
11	Tendone	T	168 mq	0.30	50,40 mq
13	Uffici	1	332mq	1	332
14	Alloggio custode	1	107 mq	1	107 mq

per complessivi 2.976,60 mq circa di superficie convenzionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNICO	2.976,60 mq	295,00 €/mq	€ 878.000,00 in ct.	100%	€ 878.000,00
Valore di stima:					€ 878.000,00

Valore di Stima: € 878.000,00 in cifra tonda

Il valore di stima del **LOTTO UNICO** in procedura per proposto per la vendita è determinabile in € **658.500,00 in c.t.** considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato di circa il 25%, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e dei fattori incidenti nella procedura giudiziaria.

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

Teramo, li 03/04/2026

I Coadiutori Tecnici

Geom. Osvaldo Reginelli

Arch. Sergio Procaccini



ELENCO ALLEGATI

LOTTO UNICO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Planimetrie Catastali

C. DOCUMENTAZIONE COMUNALE

- Titoli edilizi - Agibilità

D. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

E. ATTO DI PROVENIENZA

F. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

G. ELABORATI GRAFICI

- Planimetria Stato dei Luoghi – superficie scoperta
- Planimetria Stato dei Luoghi – superficie coperta