

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale n. 18/2025 della Ditta "██████████"

con sede in ██████████ (██), Via ██████████ n. █████

P.I. ██████████

Giudice Delegato Dottor Flavio Conciatori

Commissari Giudiziali: Dottor Rocco Menaguale
Avvocato Danilo Gimminiani

Perizia di stima del valore di mercato di opificio

Tecnico incaricato: Geometra Marcello Stampatori

Giulianova, 19 giugno 2026

Il tecnico stimatore
Geometra Marcello Stampatori



Geometra Marcello Stampatori

Via Monte Zebio 15 - 64021 Giulianova (Te)

Iscritto Collegio dei Geometri della Provincia di Teramo con il n. 943

Iscritto Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo con il n. 119

email: scm_studio@hotmail.it
P.E.C.: marcello.stampatori@geopec.it
Tel. 085 8007574 Cell. 345 2797518

Il sottoscritto Geometra Stampatori Marcello, con studio professionale in Giulianova (TE), Via Monte Zebio n. 15 email: scm_studio@hotmail.it, PEC: marcello.stampatori@geopec.it, Tel. 085 8007574, veniva nominato quale consulente tecnico stimatore nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 18/2025 L.G. del Tribunale di Teramo della ditta "██████████" con sede in ██████████ (██████████) Via ██████████ n. ██████████, P.I. ██████████

PREMESSE

Dopo aver eseguito le opportune indagini di natura tecnica per la individuazione di beni immobili di proprietà in capo alla ditta, si è potuto accertare che la stessa risultava intestataria dei seguenti beni immobili:

- Opificio con sovrastante appartamento di civile abitazione ubicato in Comune di Maltignano (Ap) Viale Abruzzi n. 26 di due piani fuori terra oltre a sottotetto e piano interrato, annessi esterni ed area circostante, il tutto identificato al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 9 particella 18 subalterni 2, 3 e 4.

Diritti intestati pari all'intero della piena proprietà.

FORMAZIONE LOTTO

Vista la conformazione del bene d'interesse, considerata la sua consistenza, la sua autonoma fruibilità e le caratteristiche generali sia dell'opificio che delle altre unità immobiliari che lo costituiscono oltre che della relativa l'area esterna di proprietà, si propone la valutazione del più probabile valore di mercato del bene sopra descritto nel lotto unico così costituito e descritto:

LOTTO UNICO:

"Diritti pari all'intero della piena proprietà di complesso immobiliare e dell'area sulla quale insiste il tutto ubicato in Comune di Maltignano (Ap) Viale Abruzzi 26, così riportato al N.C.E.U. di detto Comune:

1 - Foglio 9 particella 18 subalterno 2, Categoria D/7, Rendita € 7.494,00, Viale Abruzzi 26 Piano S1-Terra;

2 - Foglio 9 particella 18 subalterno 3, Categoria A/7 di classe 3[^], consistenza vani 8,5, Rendita € 658,48, Viale Abruzzi 26 Piano Primo;

3 - Foglio 9 particella 18 subalterno 4, Categoria C/2 di classe 1[^], consistenza mq 200, Rendita € 444,15, Viale Abruzzi 26 Piano Secondo."

Il complesso in vendita insiste sulla particella 18 del foglio 9 con qualità di Ente Urbano della superficie complessiva catastale tra coperto e scoperto di mq. 5.966 destinata a piazzale, parcheggi e viabilità, cabina elettrica di trasformazione, aiuole a verde.

La [REDACTED] risulta titolare della piena proprietà del bene da stimare avendolo acquistato per atto di compravendita per Notar Biagio Ciampini di Sant'Egidio alla Vibrata in data 29.12.2008 Repertorio n. 230969, atto trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 09.01.2008 al n. 239 di Registro Particolare.

L'intero opificio, nel suo insieme, confina in giro con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], Strada Provinciale 259 Vibrata, salvo altri e/o variati.

3

Lotto unico – Bene 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza mt	Piano
Opificio zona espositiva	- - -	520,00 mq	1,00	520,00 mq	3,50	Terra
Opificio zona produzione/spaccio	- - -	495,00 mq	1,00	495,00 mq	3,00-5,80	Terra
Opificio magazzini esterni	- - -	122,00 mq	1,00	122,00 mq	2,30-2,80	Terra
Opificio locale interrato	- - -	103,00 mq	1,00	103,00 mq	2,55	1°sottostrada
Totale superficie convenzionale				1.240,00 mq		

Lotto unico – Bene 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza mt	Piano
Appartamento piano primo	- - -	216,70 mq	1,00	216,70 mq	3,00	Primo
Balconi Piano 1°	- - -	50,56 mq	0,33	16,68 mq	- - -	Primo
Terrazze Piano 1°	- - -	187,14 mq	0,25	46,78 mq	- - -	Primo
Totale superficie convenzionale				280,16 mq		

Lotto unico – Bene 3

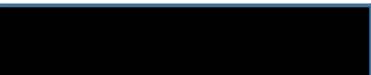
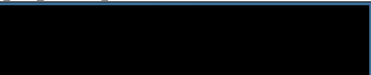
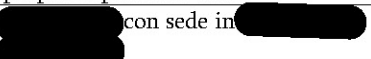
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza mt	Piano
Locali di sgombero piano 2°	- - -	216,70 mq	1,00	216,70 mq	variabile	Secondo
Totale superficie convenzionale				280,16 mq		

L'area esterna di proprietà, costituita dall'Ente Urbano individuato dalla particella 18 del foglio 2 del N.C.T. del Comune di Maltignano (Ap) della superficie catastale di mq 5.966,00, e di area scoperta di mq 4.829,00 risulta in parte destinata a piazzale, viabilità e parcheggi mentre la restante parte è destinata ad aiuole piantumate e giardini.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Lotto unico

1 – Fig. 9 p.lla 18 sub 2 (Opificio)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 1.01.1989 (impianto) al 31.12.1999	 proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Foglio 9, Particella 18 Categoria D/7, Rendita € 8.015,46 Piano S1-T-1
Dal 31.12.1999 al 22.12.2008	 proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Foglio 9, Particella 18 Categoria D/7, Rendita € 8.015,46 Piano S1-T-1
Dal 22.12.2008 al 29.12.2008	 proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Foglio 9, Particella 18 sub 2 Categoria D/7, Rendita € 7.494,00 Piano S1-T
Dal 29.12.2008 all'attualità	 con sede in 	Catasto Fabbricati Foglio 9, Particella 18 sub 2

	C.F. [REDACTED] proprietà per 1000/1000	Categoria D/7, Rendita € 7.494,00 Piano S1-T
--	--	---

2 – Fig. 9 p.lla 18 sub 3 (Appartamento)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 1.01.1989 (impianto) al 31.12.1999	[REDACTED] proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Foglio 9, Particella 18 Categoria D/7, Rendita € 8.015,46 Piano S1-T-1
Dal 31.12.1999 al 22.12.2008	[REDACTED] proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Foglio 9, Particella 18 Categoria D/7, Rendita € 8.015,46 Piano S1-T-1
Dal 22.12.2008 al 29.12.2008	[REDACTED] proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Foglio 9, Particella 18 sub 3 Categoria A/7, Classe 3 [^] , Rendita € 658,48 Piano 1
Dal 29.12.2008 all'attualità	[REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Foglio 9, Particella 18 sub 3 Categoria A/7, Classe 3 [^] , Rendita € 658,48 Piano 1

3 – Fig. 9 p.lla 18 sub 4 (Locali di sgombero sottotetto)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 1.01.1989 (impianto) al 31.12.1999	[REDACTED] proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Foglio 9, Particella 18 Categoria D/7, Rendita € 8.015,46 Piano S1-T-1
Dal 31.12.1999 al 22.12.2008	[REDACTED] proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Foglio 9, Particella 18 Categoria D/7, Rendita € 8.015,46 Piano S1-T-1
Dal 22.12.2008 al 29.12.2008	[REDACTED] proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Foglio 9, Particella 18 sub 4 Categoria C/2, Classe 1 [^] , Rendita € 444,15 Piano 2
Dal 29.12.2008 all'attualità	[REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Foglio 9, Particella 18 sub 4 Categoria C/2, Classe 1 [^] , Rendita € 444,15 Piano 2

La ditta titolare catastale desunta dalle visure storiche agli atti del Catasto corrisponde con quella reale.

DATI CATASTALI

Lotto Unico

N.C.E.U. Catasto fabbricati del Comune di Maltignano (Ap)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	18	2	-	D/7	-	---	-	€ 7.494,00	S1-T	

	9	18	3	-	A/7	3	Vani 8,5		€ 658,48	1	
	9	18	4	-	C/2	1	Mq 200		€ 444,15	2	

Per quanto potuto riscontrare in sede di sopralluogo lo stato dei luoghi non corrisponde fedelmente a quanto risultante dalle schede planimetriche agli atti del Catasto.

Infatti nell'opificio subalterno 2 sono state riscontrate alcune discordanze circa le partizioni divisorie interne e la presenza, ovvero la chiusura, di vani di porta interni di quanto riportato nella scheda e di quanto riscontrato in loco. Anche il piano interrato del medesimo subalterno risulta erroneamente rappresentato nella scheda planimetrica poiché non risulta riportata la tramezzatura interna esistente.

La scheda planimetrica dell'appartamento risulta anch'essa difforme da quanto avuto modo riscontrare sul posto. Sul lato est dell'appartamento è infatti riportata una ampia porta-finestra che nella realtà risulta essere una finestra della larghezza di mt 1,20, sul lato nord, in prossimità della precedente, risulta invece riportata una finestra che nella realtà non sussiste; altre difformità sussistono circa le pareti divisorie interne dell'appartamento che sul posto risultano con conformazione leggermente diversa.

Anche nella scheda planimetrica dei locali di sgombero subalterno 4 si evidenzia una errata rappresentazione dello stato dei luoghi; sui prospetti lunghi infatti non risultano rappresentate le finestre esistenti in numero di 3 per ciascun lato.

Tali discrasie, nel loro complesso, nulla pregiudicano circa la inequivoca identificazione del corpo delle unità immobiliari, della messa in vendita del bene oggetto di procedura e della successiva aggiudicazione.

Infine, nella porzione sud dell'area esterna risulta installato un rimessaggio in lamiera di circa 18,00 mq che non risulta accatastato né tantomeno inserito nella mappa dei terreni, poiché installato in carenza di titolo abilitativo.

Risultano complessivamente ulteriori piccole difformità grafiche che potranno e dovranno essere successivamente bonificate in Catasto con presentazione di pratica di aggiornamento Docfa e con spese a carico dell'aggiudicatario una volta divenuto proprietario del bene a seguito di decreto di trasferimento.

PARTI COMUNI

L'opificio si sviluppa interamente sull'area di proprietà della [REDACTED] in tre distinte unità immobiliari urbane e pertanto sussistono parti comuni quali la corte esterna ed il vano scala comuni a tutti i subalterni (Sub. 1).

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'opificio di cui l'unità immobiliare d'interesse è stato edificato in più fasi a partire dall'anno 1970.

Trattasi di una struttura in parte in cemento armato in opera ed in parte prefabbricata a pianta pressoché regolare della superficie coperta in pianta di mq 1.015,00 circa per il corpo di fabbrica principale dislocato su tre piani fuori terra ed un piano interrato, e di circa mq 122,00 negli annessi esterno in unico corpo di fabbrica sul lato est della corte.

La parte posteriore dell'opificio ha copertura curve a due campate con ordine di pilastri longitudinali, con rivestimento esterno in pannelli sandwich nervati. mentre per la parte frontale, destinata ad esposizione e vendita e, superiormente, ad appartamento e locali di deposito sottotetto, è realizzata in cemento armato in opera e copertura a tetto a falde.

Il piano terra (subalterno 2) ha accesso da tutti i lati dell'edificio.

Le tamponature perimetrali presenti sono in muratura non portante.

Le pavimentazioni presenti sono in massetto di calcestruzzo con spolvero al quarzo superficiale per la parte posteriore mentre per tutte le altre porzioni del piano terreno sono in linoleum, marmettoni di graniglia, moquette e ceramica nei bagni, questi ultimi con rivestimenti anch'essi in piastrelle ceramiche.

Gli infissi esterni di porte, porte finestre, vetrine e quant'altro sono perlopiù in alluminio e cristallo mentre risultano in ferro solo lungo il prospetto ovest.

Gli infissi interni di porte sono in alluminio ed in legno tamburato.

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizi forati intonacati sulle due facce e tinteggiati.

Diversi ambienti del piano risultano controsoffittati con pannelli a base gesso e struttura portante in profili di lamiera ed in parte in cartongesso.

L'intero piano è dotato di impianto di riscaldamento ad aria calda con gruppo generatore posto sul lato posteriore del corpo di fabbrica.

L'impianto elettrico si dirama quasi esclusivamente sottotraccia sia per quello di forza motrice che per quello di illuminazione. I corpi illuminanti presenti nella parte posteriore (produzione, attualmente vendita) sono in blindosbarra longitudinali con plafoniere stagne.

L'impianto idrico si sviluppa completamente sottotraccia e risulta idoneo e funzionante.

L'impianto fognario si sviluppa in linee interrate e risulta collegato al collettore pubblico.

Il magazzino del piano interrato risulta rifinito al grezzo, non presenta intonaci né sulle pareti che nelle volte ed è privo di pavimentazioni.

I locali annessi esterni a destinazione di magazzino sono realizzati con struttura prefabbricata precompressa in pilastri, travi e pannelli con copertura in pannelli sandwich o similari, non risultano intonacati ma tinteggiati sul vivo della faccia dei pannelli. Gli accessi sono garantiti da serrande basculanti in lamiera zincata. E' presente impianto elettrico di illuminazione e forza motrice.

All'unità immobiliare a destinazione di residenza individuata dal subalterno 3 (Bene n. 2) si ha accesso dalla scala comune ma anche da una scala esterna in cemento armato ad unica rampa posizionata sul prospetto principale dell'opificio.

L'appartamento si costituisce nel locale di ingresso-soggiorno, ulteriore locale pranzo-soggiorno con annessa cucina, tre camere da letto, uno studio, disimpegno, tre bagni ed un locale pluriuso (catastalmente designato quale archivio) oltre a balconi e terrazze sui quattro lati.

L'appartamento ha pavimentazioni in piastrelle ceramiche di medio formato per tutti i vani con rivestimenti per il locale di cucina ed i bagni in piastrelle ceramiche in bicottura di diverso formato. Il tutto, seppur datato, si presenta in buono stato conservativo

Nei servizi igienici risultano installati sanitari in porcellana bianca smaltati con rubinetterie in ottone cromato del tipo monocomando, cassetta di scarico a vista, piatto doccia, vasca da bagno.

Gli infissi esterni di finestre sono in legno di vecchia installazione, sono dotati di vetri atermici e di serrandine avvolgibili in p.v.c.; nel complesso risultano in sufficiente stato manutentivo.

Le porte interne sono in legno alveolare impiallacciato nobilitato, risultano di corrente fattura e di sufficiente grado di manutenzione; manigliera in metallo bronzato.

L'impianto elettrico si dirama, per lo più, in dorsali e linee sottotraccia sia per forza motrice che per illuminazione ed è dotato di frutti di utilizzazione incassati. Per quanto potuto verificare l'impianto sembra garantire la sua funzionalità ed è da considerarsi rispondente alle norme di sicurezza CEI almeno al momento della sua realizzazione.

L'impianto idrico è di tipo sottotraccia e, per quanto potuto verificare, risulta funzionante senza alcuna problematica circa il corrente utilizzo e la produzione ed erogazione dell'acqua calda.

L'impianto termico si sviluppa completamente sottotraccia. Il fluido caldo è prodotto da caldaia a gas metano posta sul lato posteriore dell'edificio in apposito vano; detta caldaia è produttrice anche dell'acqua calda sanitaria. Sono presenti radiatori a colonna in ghisa di diverso dimensionamento.

Per quanto potuto verificare l'impianto termico, nonostante la vetusta realizzazione, pare garantire appieno la sua funzionalità.

I locali risultano intonacati per intero con la presenza di tinteggiature in buono stato.

In definitiva l'intero immobile si presenta in buono stato manutentivo e di finitura.

I balconi e le terrazze risultano tutti pavimentati con piastrelle ceramiche ingelive con soglie in travertino. I parapetti dei balconi delle terrazze sono in metallo e fascioni di legno a sviluppo orizzontale. Sulla terrazza del lato sud risulta presente una tettoia a struttura metallica con sovrastanti pannelli di copertura di varia natura; detta tettoia, per quanto potuto riscontrare dagli elaborati visionati, non sembra essere installata con titolo abilitativo.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt 2,95.

All'unità immobiliare a destinazione di locali di sgombero sottotetto, individuata dal subalterno 4 (Bene n. 3) si ha accesso dalla medesima scala comune.

L'unità immobiliare si compone di unico grande locale senza partizioni interne.

I locali non presentano pavimentazioni se non quella di massetto cementizio, né rivestimenti di pareti, né intonaci sia nelle pareti che nelle volte a falda. Il solaio d'estradosso è la copertura della porzione dell'edificio realizzata in solai in latero-cemento gettati in opera.

Nelle porzioni di pareti più alte del perimetro dei locali, lungo i lati lunghi, sono presenti aperture di finestre con infissi in legno con serrandine avvolgibili in pvc ma privi dei cassonetti. E' presente impianto elettrico che si sviluppa, per lo più, a vista con alcune diramazioni posticce per prese di forza motrice e di illuminazione. Per quanto potuto verificare l'impianto pur garantendo una sua funzionalità, a parere dello scrivente non è da considerarsi rispondente alle attuali norme di sicurezza CEI.

L'impianto idrico presente è di tipo a vista per il punto idrico posto all'interno dei locali, probabilmente con alimentazione proveniente dal sottostante appartamento.

Non è presente impianto termico.

Il vano scala comune di collegamento tra i diversi piani dell'edificio è costituito da scala a due rampe con ballatoi il tutto rivestito in pietra di marmo a toro arrotondato.

Tutte le aree esterne risultano sistemate; per la gran parte esse sono destinate a viabilità, piazzale di manovra e parcheggi debitamente asfaltati mentre per la restante parte sono presenti aiuole piantumate a prato con presenza di diverse essenze arboree, il tutto ben curato e con buon grado manutentivo.

In definitiva l'intero immobile si presenta in buono stato manutentivo e di finitura presentando però alcuni segni di degrado degli intonaci e delle solette dei balconi in diversi punti del primo piano che abbisognano di un intervento di ordinaria manutenzione di ripristino.

Si rimanda per la valutazione della effettiva situazione dei luoghi all'allegato dossier fotografico realizzato nel corso del sopralluogo eseguito.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di stima risulta all'attualità occupato temporaneamente dalla [REDACTED] per la porzione d'immobile costituita dal subalterno 2 (opificio) e dalla [REDACTED] per la porzione d'immobile costituita dai subalterni 3 e 4 (appartamento di civile abitazione e sovrastanti locali sottotetto) il tutto secondo quanto stabilito nell'atto pubblico di transazione, risoluzione contrattuale e riconsegna programmata di immobile a rogito Notaio Luca Vitale in Alba Adriatica Rep. n. 5813 del 18.05.2026 registrato in Giulianova il 05.06.2026 al n. 2785 Vol. 1T, con efficacia di titolo esecutivo ai sensi dell'art. 474, comma 3°, c.p.c.

La data ultima di riconsegna dell'intero complesso è prevista per il giorno 30.09.2026 e, in caso di aggiudicazione o trasferimento degli'immobili in data precedente, entro 30 giorni dalla comunicazione scritta da parte della Curatela nei modi e forme previste dal succitato atto pubblico.

Pertanto l'intero compendio immobiliare è da ritenersi libero a far data dal 30 settembre 2026.

PROVENIENZE

Il compendio stimato e proposto per la vendita in lotto unico, è pervenuto alla [REDACTED] P.I. [REDACTED] dalla [REDACTED] per atto pubblico di compravendita per Notaio Biagio Ciampini Rep. 230969 del 29.12.2008 trascritto in Ascoli Piceno il 09.01.2009 al n. 239 di Registro Particolare.

Alla [REDACTED] il compendio era pervenuto dalla [REDACTED] P.I. [REDACTED] con sede in [REDACTED] per atto pubblico di trasformazione di società a rogito Notaio Biagio Ciampini Rep. 181217 del 14.12.2000.

Alla [REDACTED] il compendio era pervenuto dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] per atto pubblico di incorporazione di società a rogito Notaio Biagio Ciampini Rep. 171282 del 31.12.1999.

La [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] era divenuta proprietaria avendo edificato l'opificio su area di proprietà in base ai titoli abilitativi dettagliati nell'apposito capitolo.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo con aggiornamento alla data del 18 giugno 2026, sono risultate la seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima:

Iscrizioni

1 - Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 29.07.2010 Reg. Part.re 1403 Reg. Gen.le 6594 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno, per atto pubblico Notaio Biagio Ciampini Rep. 236621 del 28.07.2010 a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.A., con sede in Verona, P.I. 03656170960 per l'importo iscritto di € 1.600.000,00 gravante sugli immobili NCEU Comune di Maltignano Fg. 9, p.lla 18 sub. 2, 3 e 4 e su ente Urbano NCT Fg. 9 p.lla 18;

2 - Iscrizione di ipoteca giudiziale del 06.02.2013 Reg. Part.re 117 Reg. Gen.le 961 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo Rep. 120/2013 del 24.01.2013 a favore di Banca Tercas S.p.A.- Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo con sede in Teramo, P.I. 00075100677 per l'importo iscritto di € 470.000,00 gravante sugli immobili NCEU Comune di Maltignano Fg. 9, p.lla 18 sub. 2, 3 e 4 e su terreno NCT Fg. 9 p.lla 18;

3 - Iscrizione di ipoteca legale derivante da ruolo ex art. 77 DPR 602/1973 del 09.07.2013 Reg. Part.re 699 Reg. Gen.le 4865 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno a favore di Equitalia Centro S.P.A. S.p.A. con sede in Firenze, P.I. 03078981200 per l'importo iscritto di € 50.308,40 gravante sugli immobili NCEU Comune di Maltignano Fg. 9, p.lla 18 sub. 2, 3 e 4;

Trascrizioni

4 - Trascrizione del 19.12.2013 Reg. Part.re 6245 Reg. Gen.le 8760 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno, di decreto di Ammissione a Concordato Preventivo del 16.10.2013 Rep. 848/2013 del Tribunale di Teramo a favore della Massa dei creditori della società [REDACTED], gravante sugli immobili NCEU Comune di Maltignano Fg. 9, p.lla 18 sub. 2, 3 e 4 e su ente Urbano NCT Fg. 9 p.lla 18;

5 - Trascrizione del 08.08.2014 Reg. Part.re 3948 Reg. Gen.le 5316 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno, di decreto di Ammissione a Concordato Preventivo del 16.07.2014 Rep. 20/2013 del Tribunale di Teramo a favore della Massa dei creditori della società [REDACTED], gravante sugli immobili NCEU Comune di Maltignano Fg. 9, p.lla 18 sub. 2, 3 e 4 e su ente Urbano NCT Fg. 9 p.lla 18;

6 - Trascrizione del 17.12.2015 Reg. Part.re 6166 Reg. Gen.le 8628 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno, di decreto di omologa di Concordato Preventivo del 30.03.2015 Rep. 20/2013 del Tribunale di Teramo a favore della Massa dei creditori del concordato preven-

tivo [REDACTED], gravante sugli immobili NCEU Comune di Maltignano Fg. 9, p.lla 18 sub. 2, 3 e 4.

REGOLARITA' EDILIZIA

Sulla base di quanto riscontrato in loco e su quanto avuto modo di accertare dalla documentazione degli atti autorizzativi di cui in possesso, l'immobile in oggetto può considerarsi legittimamente edificato sulla base dell'attuale Testo Unico dell'edilizia PDR 380/2001 e ss.mm.ii. limitatamente ai titoli edilizi appresso indicati:

- Licenza di Costruzione n. 1127 del 09.05.1970 rilasciata a [REDACTED] dal Comune di Maltignano;
- Licenza di Costruzione in variante n. 2330 del 23.10.1972 rilasciata a [REDACTED] dal Comune di Maltignano;
- Concessione Edilizia in variante n. 59 del 15.01.1973 rilasciata a [REDACTED] dal Comune di Maltignano;
- Concessione Edilizia in variante n. 2307 del 05.10.1973 rilasciata dal Comune di Maltignano a [REDACTED] quali titolari della [REDACTED];
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 834 e 835 del 03.09.2001 rilasciata dal Comune di Maltignano alla [REDACTED];
- Denuncia di Inizio Attività del 08.06.2005 protocollo n. 4259

Il fabbricato è dotato di Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 15.11.1974 dal Sindaco del Comune di Maltignano.

Per quanto potuto riscontrare in sede di sopralluogo sussistono delle difformità tra quanto legittimamente autorizzato e quanto riscontrato.

Infatti per quel che concerne il subalterno 2 (opificio – bene n. 1) sono state riscontrate delle modificazioni circa le partizioni divisorie interne e la presenza, ovvero la chiusura, di vani di porta interni di quanto autorizzato, sia al piano terreno che al piano interrato poiché risulta realizzata tramezzatura interna divisoria. Resta da verificare la conformità dello spazio porticato e parzialmente tamponato in angolo nord-est dell'opificio piano terreno che, per quanto desumibile dagli atti visionati, sembrerebbe essere stato oggetto di sanatoria con la pratica di condono succitata.

Anche nell'appartamento subalterno 3 (bene n. 2) dell'appartamento risultano difformità tra quanto realizzato e quanto autorizzato dai titoli che si avuto modo di riscontrare. Sul lato est dell'appartamento è infatti riportata una ampia porta-finestra che nella realtà risulta presente una finestra della larghezza di mt 1,20, sul lato nord; altre difformità sussistono circa la diversa

distribuzione interna dei vani con spostamenti e modifiche apportate alle pareti divisorie interne. Sulla terrazza dell'appartamento, lato sud, è installata una tettoia con struttura portante in ferro e sovrastanti pannelli di copertura in pannelli sandwich e di altro tipo che, per quanto potuto riscontrare dagli elaborati visionati, non risulta essere installata a fronte di valido titolo abilitativo.

Infine, nella porzione sud dell'area esterna risulta installato un rimessaggio in lamiera di circa 18,00 mq che non risulta presente nelle pratiche edilizie abilitative, poiché installato posticciamente in carenza di titolo.

Tali difformità, nel loro complesso, niente pregiudicano circa la messa in vendita del bene oggetto di procedura e della successiva aggiudicazione.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili stimati costituenti il lotto unico non hanno oneri e vincoli condominiali poiché di unica proprietà, compendio inferiore a 5 unità immobiliari e non è stata pertanto necessaria la costituzione di alcun Condominio.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile stimato viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a norma di legge, a corpo e non a misura.

Il bene sarà trasferito con tutti, di quanto aggiudicato, gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, adiacenze e pertinenze, accessori e dipendenze, servitù attive e passive se e come esistenti, luoghi e spazi comuni, oneri e diritti consortili.

La parte acquirente, per le riscontrate violazioni della normativa urbanistico edilizia, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della L. n. 47 del 28/2/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 DPR n. 380 del 6/6/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del presente decreto di trasferimento.

STIMA DEL VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

Lo scrivente, per le motivazioni già esposte nel corso del presente elaborato, ha ritenuto opportuno procedere alla proposta di vendita nel seguente lotto unico:

Lotto Unico:

“Diritti pari all’intero della piena proprietà di complesso immobiliare e dell’area sulla quale insiste, particella 18 del foglio 9 N.C.T., il tutto ubicato in Comune di Maltignano (Ap) Viale Abruzzi 26, così riportato al N.C.E.U. di detto Comune:

1 - Foglio 9 particella 18 subalterno 2, Categoria D/7, Rendita € 7.494,00, Viale Abruzzi 26 Piano S1-Terra;

2 - Foglio 9 particella 18 subalterno 3, Categoria A/7 di classe 3[^], consistenza vani 8,5, Rendita € 658,48, Viale Abruzzi 26 Piano Primo;

3 - Foglio 9 particella 18 subalterno 4, Categoria C/2 di classe 1[^], consistenza mq 200, Rendita € 444,15, Viale Abruzzi 26 Piano Secondo.

Il bene 1 si compone di una zona espositiva sul prospetto anteriore con uffici, disimpegni, vano scala, pertinenze, locali tecnici e servizi igienici della superficie lorda di mq 520,00, di una zona spaccio aziendale/produzione posteriore completa di spogliatoi e servizi igienici, disimpegni, vano scala, pertinenze e locali tecnici il tutto per una superficie lorda di mq 495,00, locale magazzino al piano primo sottostrada per una superficie lorda di mq 103,00, locali magazzini esterni per la superficie lorda di mq 122,00 e cabina di trasformazione elettrica verticale.

Il bene 2 costituito da appartamento di civile abitazione al piano primo il quale consta di un ingresso, disimpegno, soggiorno con cucina, salone, n. 4 camere da letto, n. 3 bagni, locale di archivio della superficie lorda di mq 216,70 ca. oltre a balconi della superficie di mq 50,56 ca. e terrazze su due lati per la superficie di mq 187,14 ca.;

Il bene 4 costituito da locali sottotetto a destinazione di locali di sgombero della superficie lorda complessiva di mq 216,70 ed altezza variabile.

Il complesso in vendita insiste sulla particella 18 del foglio 9 con qualità di Ente Urbano della superficie complessiva catastale tra coperto e scoperto di mq. 5.966 destinata a piazzale, parcheggi e viabilità, cabina elettrica di trasformazione, aiuole a verde.”

Ai fini della determinazione del valore commerciale del bene in vendita, si è scelto il metodo di stima comparativa, basato cioè sulla comparazione con valori di mercato noti allo scrivente per fabbricati e beni immobili di simile tipologia e caratteristiche, apportando ai valori riscontrati le opportune detrazioni ed aumenti onde riportare gli immobili nelle reali condizioni in cui sono stati rilevati e riscontrati al momento del sopralluogo. Hanno influito sul risultato ottenuto, la

vetustà del bene, la sua ubicazione, il suo grado di finitura e di manutenzione, la sua consistenza, l'effettiva commerciabilità del bene in relazione al suo stato ed alla domanda del mercato, un mercato che all'attualità sconta evidenti segni di crisi legati alla particolare congiuntura economica nazionale e di incertezza internazionale.

Il parametro tecnico prescelto è l'unità di valore per metro quadrato di superficie commerciale ottenuta convenzionalmente (vedasi il precedente capitolo "CONSISTENZE") . **La superficie commerciale è intesa come quella lorda**, comprendente quindi l'area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all'interno della planimetria dell'immobile.

In base alle descrizioni sopra riportate ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene immobile da stimare, si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come detto, le opportune maggiorazioni e detrazioni per vetustà, per la qualità, lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le condizioni effettive ed attuali del bene stesso.

All'opificio in questione può essere pertanto prudenzialmente assegnato un valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale lorda e per i diritti della piena proprietà, ed in condizione di normale stato conservativo e di manutenzione, così distinto:

- valore di mercato pari ad € 520,00/mq per le porzioni del piano terra con destinazione di opificio, magazzini e superfici accessorie destinate alla produzione ed alla vendita;
- valore di mercato pari ad € 260,00/mq per la porzione del piano interrato con destinazione di magazzino;
- valore di mercato pari ad € 300,00/mq per i manufatti esterni con destinazione di magazzino;
- valore di mercato pari ad € 550,00/mq per l'intero primo piano con destinazione di residenza;
- valore di mercato pari ad € 275,00/mq per l'intero secondo piano con destinazione di locali di sgombero sottotetto;
- valore di mercato pari ad € 300,00/mq per la superficie della cabina elettrica di trasformazione esterna;
- valore di mercato pari ad € 20,00/mq per la superficie dell'area esterna di pertinenza destinata a piazzale, viabilità, parcheggi e verde.

Sulla base dei valori suesposti e delle superfici costituenti l'interezza dell'opificio è possibile determinare il suo complessivo valore di mercato come nel seguente prospetto:

PROSPETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO			
Tipologia porzione dell'opificio	Superficie convenzionale lorda	Valore unitario di mercato	Valore complessivo di mercato della piena proprietà
Opificio sub 2 -zona espositiva, produttiva ed accessori del piano terra	1015,00 mq	€ 520,00/mq	€ 527.800,00
Opificio sub 2 – locale interrato Piano S1	103,00 mq	€ 260,00/mq	€ 26.780,00
Opificio sub 2 – magazzini esterni	122,00 mq	€ 300,00/mq	€ 36.600,00
Appartamento sub 3 - piano primo	280,16 mq	€ 550,00/mq	€ 154.088,00
Locali di sgombero sub 4 - Piano secondo	216,70 mq	€ 275,00/mq	€ 59.592,50
Cabina elettrica di trasformazione	25,00 mq	€ 300,00 /mq	€ 7.500,00
Area esterna destinata a piazzale di manovra, parcheggio e verde	4.829,00 mq	€ 20,00/mq	€ 96.580,00
Valore di mercato stimato del Lotto Unico			€ 908.940,50

Pertanto, tenuto conto di tutte le argomentazioni e metodologie di stima sopra specificate, il più probabile valore di mercato per i diritti della piena proprietà del LOTTO UNICO, in condizioni di normale stato conservativo e di manutenzione, come descritto è pari ad € 908.940,50

Il valore di mercato dei diritti della piena proprietà appena sopra calcolato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 30% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, comprensivo anche di ogni altro onere di cui l'aggiudicatario debba farsi carico anche in futuro e non espressamente indicato qui nel presente elaborato.

Quindi:

- Valore di mercato di stima Lotto Unico: _____ **€ 908.940,50**
- Deprezzamento applicato pari al 30% del valore di mercato _____ **€ 272.682,15**
- Valore finale di stima Lotto Unico: _____ **€ 636.258,35**

I costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da portare in detrazione dal valore finale poiché successivamente a carico dell'aggiudicatario sono così riassumibili:

- annotazione per cancellazione di n. 1 ipoteca volontarie a garanzia di mutuo fondiario (formalità n. 1403/2010) – € 0 imposta ipotecaria non dovuta, € 0 per imposta di bollo non dovuta ed **€ 35,00**;
- annotazione per cancellazione di ipoteca giudiziale (formalità n. 117/2013) – € 2.350,00 importo imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, e quindi per un totale pari ad **€ 2.444,00**;
- annotazione per cancellazione di ipoteca legale (formalità n. 699/2013) – € 252,00 importo imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, e quindi per un totale pari ad **€ 346,00**;
- n. 3 annotazioni per cancellazione di trascrizioni ammissioni ed omologa concordato preventivo (formalità n. 6245/2013, 3948/2014 e 6166/2015) – € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria ciascuna, e quindi per un totale pari ad **€ 882,00**.

Le spese complessive per le cancellazioni degli atti pregiudizievoli sono in definitiva pari ad **€ 3.707,00** da decurtare sul valore definitivo di stima sopra determinato di **€ 636.258,35**.

E' inoltre a questo punto necessario decurtare sul valore definitivo di stima sopra determinato di **€ 636.258,35**, tutte le somme di cui l'aggiudicatario si dovrà far carico per la pratica di sanatoria a mezzo di Accertamento di Conformità ovvero di Condonò Edilizio.

Detti costi per la sanatoria delle difformità riscontrate e descritte ovvero di quelle che potranno ulteriormente risultare, sono così preventivabili:

- Compenso professionale per il perfezionamento della pratica sanatoria presso gli uffici comunali, elaborati grafici etc. € 2.400,00 oneri fiscali e contributivi compresi;
- Compenso professionale per il perfezionamento della pratica di aggiornamento catastale Docfa Catasto dei Fabbricati per adeguamento delle schede planimetriche allo stato di fatto comprensivo dei tributi catastali da versare pari ad € 800,00 oneri fiscali e contributivi compresi;
- oblazioni per abusi edilizi, spese accessorie, diritti di segreteria, bolli e quant'altro a corpo € 1.500,00.

E' quindi possibile preventivare che i costi necessari per il perfezionamento dell'intera pratica di sanatoria possano essere pari ad **€ 4.700,00** da portare in detrazione dal valore definitivo di stima di **€ 636.258,35**.

Pertanto il prezzo a base d'asta, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni da apportare al valore finale di stima sopra individuato, è determinato secondo il seguente prospetto riassuntivo:

PROSPETTO RIASSUNTIVO DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA	
Valore definitivo di stima sopra determinato	€ 636.258,35
Detrazione per cancellazione e/o restrizione formalità pregiudizievoli	- € 3.707,00
Detrazione per perfezionamento pratica di sanatoria edilizia e catastale	-€ 4.700,00
Valore definitivo a base d'asta proposto	€ 627.851,00

Si specifica che eventuali differenze tra le somme preventivate per il perfezionamento della pratica di sanatoria e connesse con quelle che saranno effettivamente necessarie, sono fin da ora da intendersi come assorbite dall'abbattimento eseguito del 30% del calcolato valore di mercato del bene senza che nulla l'aggiudicatario abbia più a pretendere dalla procedura.

In definitiva, il valore a base d'asta proposto per i diritti in vendita del LOTTO UNICO così come costituito e descritto è pari ad € 627.851,00 e dunque, in cifra tonda, € 627.800,00 (diconsi euro seicentoventisettemilaottocento/00 centesimi).

Assolto il proprio mandato dell'incarico conferitogli dalle SS.LL., il sottoscritto tecnico nominato rimette la presente relazione di stima e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Giulianova, 19 giugno 2026

Il Tecnico Stimatore
Geometra Marcello Stampatori



Marcello Stampatori