

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare in oggetto (FOTO 33: foto aerea con proprietà delimitata dalla poligonale rossa), avente superficie complessiva pari a **41.114 m²**, si compone di edificio destinato a residenza di campagna e di terreni circostanti ed è sito nel comune di Notaresco (TE) – Contrada Sant'Antonio.



FOTO 33: LA POLIGONALE ROSSA DELIMITA IL LOTTO IN OGGETTO

L'edificio, realizzato, nel periodo compreso tra il 2010 ed il 2013, si compone di n. 2 corpi di fabbrica collegati da portico, destinati per lo più rispettivamente ad alloggi e ristorazione e si estende, includendo anche l'area verde di pertinenza e l'area cortiliva esterna, per **5.643 m²**, dei quali **769 m²** di superficie in pianta coperta. Il fabbricato destinato a zona notte, sviluppato su piano terra e piano primo, presenta una struttura intelaiata in c.a. con fondazioni in parte continue a trave rovescia ed in parte a platea e muri contro terra in c.a., dispone di copertura a doppia falda con coppi e di murature perimetrali rivestite in parte con intonaco colorato in pasta con finitura a calce ed in parte in laterizio faccia a vista.

La porzione di fabbricato ad uso ristorazione, sviluppata su piano terra e piano seminterrato, è realizzata in c.a. con pilastri, solaio in latero-cemento, tamponature in muratura e laterizio e porzione a sbalzo esterna sorretta da pilastri in acciaio con profilo a V.

Il sito è localizzato a distanza pari a 8 Km circa dal casello autostradale A14 di Roseto degli Abruzzi (TE), da 13 Km circa dal mare Adriatico ed è accessibile da strada comunale.

I locali sono così ubicati:

- piano seminterrato – edificio zona giorno: n. 2 locali ad uso autorimesse e deposito (**FOTO 34**) **78 m²**, locale tecnico **31 m²**, per complessivi **109 m²**;
- piano terra – edificio zona giorno: locali cucina **82 m²** (**FOTO 35**), locali ingresso – bar - reception **40 m²**, sala ristorante (**FOTO 36**) **190 m²**, servizi igienici **24 m²**, portico **55 m²**, terrazzo **121 m²** (**FOTO 37**), per complessivi **512 m²**;
- portico di collegamento: **66 m²** (**FOTO 38**);
- piano terra – edificio zona notte: locale ingresso-soggiorno adiacente alloggi **18 m²** (**FOTO 39**), n. 3 alloggi **63 m²** (di cui uno raffigurato in **FOTO 40**), servizi igienici di pertinenza **18 m²**, ripostigli **50 m²**, cantina **27 m²**, disimpegno **15 m²**, per complessivi **191 m²**;
- piano primo – edificio zona notte: n. 3 alloggi **60 m²**, servizi igienici di pertinenza **19 m²**, disimpegno **14 m²**, ufficio **16 m²** e terrazzo **80 m²** (**FOTO 41**), per complessivi **189 m²**.

Esternamente sono individuate area cortiliva pavimentata (**FOTO 42**), adibita a zona soggiorno, parcheggio e viabilità ed estesa per **750 m²**, piscina (**FOTO 43**), avente superficie di **204 m²**, completa di locale tecnico di alloggiamento gruppi di filtrazione acqua e di alimentazione cloro (**FOTO 44**), di superficie pari a **20 m²**, area verde circostante (**FOTO 45**), di superficie pari a **3.900 m²**, destinata in parte ad attività ludiche ed area archeologica, di superficie pari a **2.000 m²**. La superficie utile coperta del fabbricato è pari a **956 m²**.

I locali sopra elencati hanno altezza pari a 3,66 m (sala ristorante), 2,90 m (cucina), 3,05 m (cucina), 2,50 m (ingresso zona giorno), 2,50 m (cantina, ripostiglio), 3,35 m (ingresso zona notte) e 2,75 m (alloggi). L'accesso al piano primo avviene tramite vano scala interno e scala esterna.

A livello impiantistico il fabbricato dispone di:

- centrale idrica, ubicata al piano seminterrato ed anch'essa installata in apposito vano, completa di n. 2 serbatoi, n. 2 bollitori e gruppo di pompaggio, ed avente area pari a **31 m²**;
- impianto trattamento aria (inutilizzato), ubicato al di sopra della copertura dell'edificio ad uso ristorazione;
- caldaia di produzione acqua calda sanitaria installata in ciascun alloggio;

-
- impianto di illuminazione esterno;
 - impianto diffusione sonora;
 - impianto filtrazione acqua piscina ed adduzione cloro.



Il lotto in oggetto presenta altresì i seguenti immobili:

- scuderia (**FOTO 46**), avente area pari a **122 m²**, completa di n. 6 box ricovero cavalli (**FOTO 47**) ed area interna di movimentazione e tettoia;
- area cortiliva esterna di pertinenza della scuderia, di estensione pari a **550 m²**;
- n. 3 box in legno di ricovero cavalli (**FOTO 48**), ubicati all'interno dell'area cortiliva di cui sopra ed aventi superficie complessiva pari a **12 m²**;
- campo da calcetto (**FOTO 49**), di estensione pari a **867 m²**, completo di vano spogliatoio (**FOTO 50**) ed area cortiliva circostante, di area pari rispettivamente a **18 m²** e **2.481 m²**;
- terreni circostanti (**FOTO 51**), di superficie complessiva pari a **31.421 m²**.



ANALISI DEGLI ATTI TECNICO-LEGALI, SITUAZIONE EDILIZIA ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dalle visure catastali per immobile (ALLEGATE), si evincono i seguenti dati:

Intestatario

Il fabbricato, così come l'area cortiliva esterna ed i terreni circostanti, sono di piena proprietà della ditta

Pertinenza

Il lotto n. 2 insiste su area ubicata nel comune di Notaresco (TE) ed inquadrata catastalmente come segue:

- fabbricato distinto al N.C.E.U., Foglio n. 23, Particella n. 795, categoria C/6 (*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*), Classe 2, Rendita: € 100,81 (derivante da variazione di classamento, n. 18880.1/2012 del 17.09.2012, prot. n. TE 0152371);
- fabbricato distinto al N.C.E.U., Foglio n. 23, Particella n. 792, categoria D/6 (*Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro*), Rendita: € 1.158,00 (derivante da variazione di classamento, n. 15791.1/2012 del 07.07.2012, prot. n. TE 0118673);
- fabbricato distinto al N.C.E.U., Foglio n. 23, Particella n. 794, subalterno 5, categoria D/2 (*Alberghi e pensioni con fine di lucro*), Rendita: € 11.376,00 (derivante da variazione di toponomastica, n. 36311.1/2014 del 26.06.2014, prot. n. TE 0080282);
- terreno distinto al N.C.T., Foglio n. 23, Particella n. 790, qualità *Vigneto*, classe 1, Superficie: 4.140 m², Reddito dominicale: € 43,83, Reddito agrario: € 27,80 (derivante da mappale, n. 209749.1/2011 del 13.09.2011, prot. n. TE 0209749);
- terreno distinto al N.C.T., Foglio n. 23, Particella n. 791, qualità *Vigneto*, classe 1, Superficie: 4.539 m², Reddito dominicale: € 48,06, Reddito agrario: € 30,47 (derivante da mappale, n. 209749.1/2011 del 13.09.2011, prot. n. TE 0209749);
- terreno distinto al N.C.T., Foglio n. 23, Particella n. 793, qualità *Seminativo*, classe 2, Superficie: 22.742 m², Reddito dominicale: € 140,94, Reddito agrario: € 117,45 (derivante da mappale, n. 209749.1/2011 del 13.09.2011, prot. n. TE 0209749).

Provenienza

Detto Lotto è pervenuto alla società intestataria in virtù dei seguenti titoli:

- **Nota n. 7925 (Reg. part.), n. 13134 (Reg. gen.) del 29.07.2008:** atto di compravendita – soggetto acquirente, Rep. 31059/7403 del 09.07.2008, pubblico ufficiale Notaio Franco Campitelli;
- **Nota n. 7713 (Reg. part.), n. 12638 (Reg. gen.) del 26.06.2009:** atto di compravendita – soggetto acquirente, Rep. 121757/35760 del 26.06.2009, pubblico ufficiale Notaio Giovanni Battista Bracone.

Situazione edilizia

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato tra gli anni 2010 e 2013. Si elencano di seguito gli atti comprovanti la legittimità urbanistica del fabbricato.

- Permesso di costruire n. 18/10 del 15.03.2010
 - Permesso di costruire n. 19/10 del 15.03.2010
 - Permesso di costruire n. 34/11 del 27.04.2011
 - Permesso di costruire n. 60/11 del 08.09.2011
 - Permesso di costruire n. 70/11 del 05.10.2011
 - Permesso di costruire n. 5/13 del 09.01.2013
 - Certificato di Agibilità n. 1989 del 30.09.2011
 - Certificato di Agibilità n. 2016 del 13.02.2012
- tutte rilasciate dal Comune di Notaresco (TE).



ANALISI DIFFORMITA' RICONTRATE IN MERITO ALL'ACCATASTAMENTO DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto tecnico, esaminata la documentazione di cui sopra ed effettuati i sopralluoghi presso il sito, ha riscontrato che i seguenti immobili **non risultano accatastati**: pertanto nella valutazione di stima sono stati applicati coefficienti di riduzione:

- porzione di corpo di fabbrica ad uso ufficio, servizi e lavanderia, di superficie pari a **135 m²** (delimitato dalla **poligonale rossa** in FOTO 52 ed indicato dalle **freccie rosse** in FOTO 53);
- fabbricato ad uso servizi igienici di superficie pari a **8 m²** (delimitato dalla **poligonale blu** in FOTO 52, indicato dalle **freccie blu** in FOTO 54 e raffigurato nel suo interno in FOTO 55);
- tettoia ricovero attrezzature n. 1, di superficie pari a **11 m²** (FOTO 56);
- tettoia ricovero attrezzature n. 2, di superficie pari a **6 m²** (FOTO 57);
- box alloggio cavalli, avente superficie pari a **6 m²** (FOTO 58);
- campo da pallacanestro, avente superficie pari a **730 m²** (FOTO 59);
- strade asfaltate di accesso e parcheggi, di superficie complessiva pari a **1.440 m²** (FOTO 60).

Si segnala inoltre che le seguenti porzioni di fabbricato **risultano avere destinazione d'uso diversa da quella per la quale sono accatastate**:

- porzione di locale ad uso sala ristorante, accatastato come portico, di superficie pari a **55 m²** (FOTO 61 e delimitato dalle **poligonale rossa** in FIGURA 2);
- porzione di locale ad uso sala ristorante, accatastata come terrazzo, di superficie pari a **26 m²** (FOTO 62, indicato dalle **freccie blu**, e delimitato dalla **poligonale blu** in FIGURA 2);
- n. 2 aree adibite a maneggio ma risultanti come terreni agricoli (FOTO 63), per complessivi **1.916 m²**.

ANALISI GRAVAMI

Sulla base delle ricerche eseguite dal sottoscritto tecnico presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo, la proprietà [REDACTED] risulta essere gravata dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni in essere – Ipoteche giudiziali

- **Nota n. 1974 (Reg. part.), n. 15465 (Reg. gen.) del 18.12.2013**: Rep. 2681/2013 del 12.12.2013, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – soggetto debitore, Pubblico ufficiale: Tribunale di Teramo;
- **Nota n. 1434 (Reg. part.), n. 12394 (Reg. gen.) del 20.10.2014**: Rep. 2343 del 10.10.2014, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – soggetto debitore, Pubblico ufficiale: Tribunale di Teramo.

Iscrizioni in essere – Ipoteche volontarie

- **Nota n. 985 (Reg. part.), n. 5050 (Reg. gen.) del 31.03.2011:** Rep. 37390/11981 del 30.03.2011, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato – soggetto debitore, Annotazione di quietanza e conferma, n. 2055 del 09.08.2011;
- **Nota n. 2896 (Reg. part.), n. 16650 (Reg. gen.) del 18.11.2011:** Rep. 38992/13095 del 16.11.2011, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – soggetto debitore;

Iscrizioni non più in essere

- **Nota n. 4180 (Reg. part.), n. 20473 (Reg. gen.) del 25.11.2008:** Rep. 31793/7887 del 21.11.2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato – soggetto debitore, Annotazione di quietanza e conferma, n. 1060 del 21.04.2010, Comunicazione n. 956 del 21.04.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18.04.2011, Cancellazione totale eseguita in data 19.05.2011;
- **Nota n. 4930 (Reg. part.), n. 18479 (Reg. gen.) del 10.11.2010:** Rep. 36245/11132 del 08.11.2010, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato – soggetto debitore, Comunicazione n. 955 del 16.05.2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18.04.2011, Cancellazione totale eseguita in data 19.05.2011;

Trascrizioni contro

- **Nota n. 425 (Reg. part.), n. 509 (Reg. gen.) del 10.01.2012:** costituzione di vincolo di destinazione, Rep. 39305/13347 del 30.12.2011 – costituzione di vincolo di destinazione;

Trascrizioni a favore

- **Nota n. 7925 (Reg. part.), n. 13134 (Reg. gen.) del 29.07.2008:** atto di compravendita – soggetto acquirente, Rep. 31059/7403 del 09.07.2008, pubblico ufficiale Notaio Franco Campitelli;
- **Nota n. 7713 (Reg. part.), n. 12638 (Reg. gen.) del 26.06.2009:** atto di compravendita – soggetto acquirente, Rep. 121757/35760 del 26.06.2009, pubblico ufficiale Notaio Giovanni Battista Bracone.

Cartografia esaminata

- Piano Regolatore Generale del Comune di Notaresco
- Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo:
 - carta della Pericolosità geologica ed idrogeologica
 - carta della Pericolosità da frana
 - carta della Pericolosità da fenomeni gravitativi e processi erosivi
- Carta rischio idraulico del Comune di

- Carta zone sottoposte a tutela ambientale della Regione Abruzzo
- Carta delle emergenze architettoniche e storico-culturali del comune di Notaresco
- Piano Regionale Paesistico

Inquadramento urbanistico

L'area in oggetto rientra nelle seguenti zone di PRE:

- particella 790: Zona E1a (per il 45,8%) – *Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale*, Zona E2 (per il 54,2%)
– *Produzione agricola*;
- particella 791: Zona E2 – *Produzione agricola*;
- particella 793: Zona E1a (per il 47,5%) – *Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale*, Zona E2 (per il 52,5%)
– *Produzione agricola*;
- particella 794: Zona E2 – *Produzione agricola*;
- particella 795: Zona E1a (per il 47,5%) – *Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale*;
- particella 792: Zona E1a (per il 47,5%) – *Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale*.

Le norme tecniche di attuazione del P.R.G. riportano, agli articoli 71, 72, 74, quanto segue:

Art. 71: Zona "E1" -Area agricola di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale

1. Nelle tavole del P.R.G sono individuate con apposita campitura le sottozone omogenee E1 costituite dalle parti del territorio rurale a varia natura interessate da limitazioni d'uso finalizzate alla valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale.
2. In base alle specifiche valenze ambientali le zone "E"1 si articolano a loro volta nelle sottozone:
 - "E"1a. Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale
 - "E"1b. Ambiti di valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale e paesaggistico

Art. 72: Zona "E1.a" - Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale

1. Il P.R.G. comprende nella Zona "E1.a" le aree sottoposte a vincoli che trovano specifici riferimenti procedurali, normativi e di indirizzo derivanti da leggi e pianificazioni di livello sovra-comunale (PPR; PTP; Legge "Galasso"; ecc.) che si sovrappongono alle specifiche zonizzazioni del Piano. Pertanto, l'attuazione delle trasformazioni previste dalle norme di zona è sempre subordinata, nelle quantità e nelle modalità, al rispetto delle suddette norme.
2. Nelle suddette aree sono permessi le seguenti classi di intervento previste dalle norme del

P.R.P. :

- a. per l'uso agricolo: 1.1; 1.2; 1.3 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
 - b. per l'uso forestale: 2.1; 2.2 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.; 2.3; 2.4
 - c. per l'uso pascolivo: 3.2; 3.3
 - d. per l'uso turistico, a condizione che non producano consistenti modifiche dello stato dei suoli e l'impermeabilizzazione degli stessi, ai sensi dell'art. 5 del P.T.P. : 4.1.c qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale; 4.1.d; 4.2; 4.4; 4.5; 4.6
 - e. per l'uso tecnologico: 6.3 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
3. In questi ambiti sono altresì consentiti, nel rispetto delle attenzioni ambientali dettate dall'art. 5 del P.T.P., interventi per la realizzazione di reti infrastrutturali e relative attrezzature, l'attività di difesa del suolo e la tutela dell'ambiente, nonché aviosuperfici e avioservice con particolare osservanza del divieto di impermeabilizzazione dei suoli e di modificazione dello stato dei luoghi se non finalizzata al risanamento e al restauro ambientale, oltreché di qualsiasi intervento di trasformazione insediativa. Gli interventi disciplinati dal presente comma sono quelli tesi alla realizzazione di impianti tecnologici, puntuali o a rete, e relative attrezzature, nonché opere di difesa del suolo, tutela e regimazione delle acque, forestazione e protezione ambientale.
4. Gli interventi di cui al comma precedente sono realizzati dagli enti competenti secondo le specifiche disposizioni di legge, secondo le specifiche necessità tecnico-funzionali.
5. Nelle aree comprese in ambiti fluviali e della vegetazione ripariale interessate da usi civici, sono sempre consentiti gli usi previsti dalle specifiche categorie di uso civico.
6. Per i corsi d'acqua di servizio dell'appoderamento agricolo e di deflusso delle acque meteoriche:
- a. è vietata qualsiasi opera edilizia all'interno di una fascia di m. 10 su entrambe le sponde;
 - b. è consentito - con preventiva autorizzazione ai sensi del T.U. 25.07.1904 n° 523 - la costruzione dei passi carrai strettamente necessari, come numero e dimensione, alla funzionalità del fondo agricolo, e di tutte quelle opere di manutenzione, consolidamento, rimboscimento vegetazionale, a salvaguardia e tutela del corso d'acqua stesso, nonché l'eventuale modifica di tracciato del corso d'acqua solo se tale previsione è inquadrata all'interno di un PMA e la sezione di deflusso del fosso deve essere mantenuta integralmente.
7. Le aree di cui al presente articolo concorrono alla determinazione della consistenza dell'unità minima aziendale di cui al precedente art. 65 commi 1 e 3, ma non esprimono alcuna potenzialità edificatoria.

Art. 74: Zona "E2" - Produzione agricola

1. Si tratta di zone ove sono in attività aziende agricole di tipo professionale organizzate sul piano produttivo. Esse comprendono:
 - zone destinate all'esercizio delle attività agricole;
 - zone recuperabili all'uso agricolo;
 - zone destinate ad attività connesse all'agricoltura, ivi compreso l'agriturismo, secondo le norme della legislazione nazionale e regionale.
2. Il P.R.G. prevede il mantenimento delle zone agricole, il loro potenziamento a fini produttivi e la salvaguardia del suolo coltivato dall'ulteriore urbanizzazione o dall'utilizzo per usi non agricoli.
3. Gli usi ammessi in tali zone sono:
 - magazzini, depositi, stoccaggi, limitatamente agli usi agricoli

- attività produttive agro-alimentari e relativi impianti
 - allevamenti zootecnici di tipo intensivo
 - abitazioni agricole e relativi spazi accessori e di servizio
 - strutture di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali
 - edifici e impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole
 - spazi funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli
 - allevamenti zootecnici di tipo aziendale, non intensivi
 - bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici
 - serre e coltivazioni industriali, attività di floro-vivaismo
 - strutture ricettive agrituristiche.
4. E' inoltre ammessa in forma complementare all'attività agricola principale (pertanto non riconducibile agli allevamenti industriali) l'attività di allevamento di piccola dimensione:
- allevamenti bovini: fino a 30 capi
 - allevamenti suini (solo esistenti): fino a 12t di peso vivo
 - allevamenti ovini e caprini: fino a 5 t. di peso vivo
 - allevamenti avicunicoli: fino a 3 t. di peso vivo.
5. Per le attività di allevamento, ricovero e addestramento animali, compreso il maneggio, va rispettata la distanza minima di m. 200 dagli edifici residenziali non aziendali.

Si può notare, come delimitato dal **rettangolo blu**, come non vi siano prescrizioni in termini numerici, ma esclusivamente criteri generali di rispetto della destinazione d'uso delle zone e rimando a Studi specifici di compatibilità ambientale per singolo caso. Il rimando all'art. 5 del Piano Paesistico prevede:

Articolo 5
(Classificazione degli usi compatibili)

Il P.R.P. per quanto riguarda le classi d'uso e le tipologie intervento compatibili nell'ambito delle "categorie di tutela e valorizzazione", fa riferimento alle seguenti definizioni:

1. **Usa agricolo:** utilizzazione del territorio per attività volte alla produzione agricola e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo, secondo la seguente articolazione:
 - 1.1 - interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
 - 1.2 - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione; strade interpoderali e impianti di elettrificazione);
 - 1.3 - interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo;
 - 1.4 - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli;
 - 1.5 - interventi diretti alla realizzazione di residenza strettamente necessaria alla conduzione del fondo.
2. **Usa forestale:** utilizzazione del territorio boscato per attività tese alla conservazione, al miglioramento ed al taglio colturale dei boschi, secondo la seguente articolazione:
 - 2.1 - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e riforestazione;
 - 2.2 - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
 - 2.3 - interventi volti al taglio colturale;
 - 2.4 - interventi per la realizzazione di ricoveri precari.
3. **Usa pascolivo:** utilizzazione del territorio per attività zootecniche o finalizzate all'uso e miglioramento dei prati, delle praterie, dei pascoli e dei pratipascoli, secondo la seguente articolazione:
 - 3.1 - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle;
 - 3.2 - razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiare;
 - 3.3 - miglioramento di prati, praterie, pascoli e pratipascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione.
4. **Usa turistico:** utilizzazione del territorio a fini ricreativi, per il tempo libero e per scopi scientifico-culturali, secondo la seguente articolazione:
 - 4.1 - infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio:
 - a) per gli ambiti montani percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali;
 - b) per i bacini sciistici: piste ed impianti a fune, per sci invernale e/o estivo;
 - c) per gli ambiti costieri percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio e ristoro, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, impianti sportivi;
 - d) per gli ambiti fluviali percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio e ristoro, soccorso, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, giardini, impianti sportivi, servizi ed attrezzature balneari;
 - 4.2 - infrastrutture di accesso, di stazionamento e di distribuzione;
 - 4.3 - strutture ricettive e residenziali: villaggi turistici alberghi, residences, case familiari e bungalows, insediamenti agroturistici, ostelli;
 - 4.4 - strutture ricettive all'aperto: campeggi, aree di sosta;
 - 4.5 - strutture scientifico-culturali;
 - 4.6 - orti botanici.

Anche in tal caso non vi sono prescrizioni specifiche. (Paragrafo uso turistico delimitato dal **rettangolo blu**).

Vincoli gravanti sul sito

- particella 790: Pericolosità erosione P1-Media (90,6 %)
- particella 791: Archeologico (95%)
- particella 793: Pericolosità erosione P1-Media (15,9%), Archeologico (14,2%)
- particella 794: Archeologico (6,6%)
- particella 792: Pericolosità erosione P1-Media (99,7 %).

Ulteriore documentazione esaminata

- Autorizzazione all'allaccio delle acque reflue domestiche provenienti da insediamento civile rilasciata da RUZZO RETI S.p.A., Prot. n. 18942 del 15.09.2011;
- Relazione
- Dichiarazione di Conformità impianto elettrico a servizio del fabbricato alla regola dell'arte ai sensi del DM 37/08 rilasciato in data 13.09.2011 dalla ditta IMPIANTI ELETTRICI SORGENTONE;
- Dichiarazione di Conformità impianto idrico – sanitario a servizio del fabbricato alla regola dell'arte ai sensi del DM 37/08 rilasciato in data 14.09.2011 dalla ditta DGA IMPIANTI;
- Dichiarazione di Conformità impianto di condizionamento a servizio del fabbricato alla regola dell'arte ai sensi del DM 37/08 rilasciato in data 14.09.2011 dalla ditta DGA IMPIANTI;
- Nulla Osta del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in merito all'effettuazione di lavori agricoli, Prot. 6908/6125 del 26.08.2008;
- Nulla Osta del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in merito all'effettuazione di lavori edilizi, Prot. 1541 del 03.03.2010;
- Parere favorevole espresso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali in merito all'effettuazione di lavori di scavo, Prot. 5032 del 19.05.2011;
- Attestato di Prestazione Energetica (Classe B) relativa al fabbricato rilasciata dall'Ing. Mirco lezzi in data 11.03.2014.

VALUTAZIONE DI STIMA DEL FABBRICATO (Ce)

Si riporta nella tabella di seguito la valutazione di stima del fabbricato adottando gli stessi criteri utilizzati per l'edificio ubicato nel comune di Morro D'Oro.

	Categoria	Zona PRG	Vincoli	Superficie (m ²)	Cubatura (m ³)	Costo di costruzione (€/m ³)	VALORE DI STIMA
FOGLIO 23							
PARTICELLA 794 - sub. 5	D/2	E2	Archeologico (6,6%)				
Piano terra							
Locale cucina				82	344,40		
Sala ristorante				190	798,00		
Ingresso-Bar-Reception				40	168,00		
Porzione sala ristorante accatastata come portico				55	231,00		
Servizi igienici				24	100,80		
Porzione sala ristorante accatastata come terrazzo				26	109,20		
Terrazzo				95	/		
Portico collegamento				66	/		
Ripostigli				50	160,00		
Cantina				27	86,40		
Ingresso-Soggiorno adiacente alloggi				18	57,60		
Alloggi				63	201,60	182	€ 622.913,20
Servizi igienici				18	57,60		
Disimpegno				15	48,00		
Locali ufficio, lavanderia, ripostiglio, servizi				102	275,40		
Tettoia ricovero attrezzature n. 1				11	/		
Tettoia ricovero attrezzature n. 2				6	/		
Servizi igienici				8	21,60		
Piano seminterrato							
N. 2 Autorimesse				78	249,60		
Locale tecnico				31	99,20		
Piano primo							
Alloggi				60	228,00		
Disimpegno				14	53,20		
Servizi igienici				19	72,20		
Ufficio				16	60,80		
Terrazzo				80			

Partenza di stima BENI MOBILI - 17/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOGLIO 23	Categoria	Zona PRG	Vincoli	Superficie (m ²)	Valore area pertinenza (€/m ²)	VALORE DI STIMA
PARTICELLA 794 - sub. 5	D/2	E2	Archeologico (6,6%)			
Area cortiliva pertinenziale				4650	50	€ 232.500,00

In **rosso** sono evidenziati i fabbricati o le aree a destinazione d'uso diversa da quella per la quale sono risultati accatastati, ossia terreno. Essi non sono stati stimati come tali ma annessi ai terreni di pertinenza.

Valore di stima FABBRICATO (Ce): € 855.413,20 (EURO OTTOCENTOCINQUANTACINQUEMILAQUATTROCENTOTREDICI/20)

VALUTAZIONE DI STIMA DEL TERRENO DI SEDIME

La valutazione del terreno di sedime, come sopra definito, è attribuita in percentuale al valore del costo di costruzione dell'edificio come sopra calcolato secondo valori variabili dal 15% al 50%, sulla base dei correnti prezzi di mercato e dell'ubicazione dell'immobile. Nel caso in oggetto, considerando un valore pari al 20%, si ha:

$$V_s = (C_e * 0,2)$$

Valore di stima TERRENO DI SEDIME (Vs): € 171.082,64 (EURO CENTOSETTANTUNOMILAOTTANTADUE/64)

VALORIZZAZIONE AREA CORTILIVA ESTERNA (Vc) E AREA VERDE (Va):

l'area scoperta esterna, individuata secondo le particelle catastali richiamate, risulta particolarmente valorizzata dalle attività ludiche che su essa insistono, dalle essenze arboree presenti (stimate € 29.500,00), dalla piscina, campi basket, calcetto e maneggio. Si ritiene pertanto di poter attribuire un valore di stima mediato per le singole valorizzazioni e pari a **16 €/m²**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORIZZAZIONE AREA CORTILIVA ESTERNA (Vc) E AREA VERDE (Va):

Particelle	Destinazione d'uso	Zona PRG	Vincoli	Superficie (m ²)	Quotazioni (€/m ²)	VALORE DI STIMA
FOGLIO 23						
790	Area verde	E1a (45,8%) E2 (54,2%)	Pericolosità erosione P1-Media (90,6%)	4.140	16 € 525.776,00	
791	Area verde	E2	Archeologico (95%)	4.539		
793	Area verde	E1a (47,5%) E2 (52,5%)	Pericolosità erosione P1-Media (15,9%) Archeologico (14,2%)	22.742		
790	Strade di accesso			295		
793	Strade di accesso e parcheggio			1.145		

Valore di stima AREA CORTILIVA ESTERNA (Vc) E AREA VERDE (Va): € 525.776,00 (EURO CINQUECENTOVENTICINQUEMILASETTECENTOSETTANTASEI/00)

ATTIVITA' LUDICHE DI PERTINENZA:

Particelle	Destinazione d'uso	Categoria	Zona PRG	Superficie (m ²)
FOGLIO 23				
793	Campo pallacanestro			730
793	Maneggi			1.916
793	Box ricovero cavalli			6
795	Scuderia	C/6 - classe 2	E1a	122
795	Locali ricovero cavalli	C/6 - classe 2	E1a	12
795	Area cortiliva	C/6 - classe 2	E1a	550
792	Campo da calcetto	D/6	E1a	867
792	Spogliatoio	D/6	E1a	18
792	Area cortiliva di pertinenza	D/6	E1a	2.481

In **rosso** sono evidenziati i fabbricati risultati non accatastati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA BENI COSTITUENTI MOBILIA ED ATTREZZATURE

VALORIZZAZIONE SERVIZIO PERNOTTAMENTO

La stima risulta pari a:

$$V_p = (NP * R)$$

Dove:

NP = Numero di camere adibite all'esercizio alberghiero, pari a **6**

R = valore arredo di ciascuna camera, assunto pari a **€ 11.500,00**

Si ha pertanto:

$$V_p = (6 * € 11.500,00) = € 69.000,00$$

VALORIZZAZIONE SERVIZIO PERNOTTAMENTO (Vp): € 69.000,00 (EURO SESSANTANOVEMILA/00)

VALORIZZAZIONE SERVIZIO RISTORAZIONE

Fanno parte delle attrezzature i tavoli, le sedie, i banconi, cucina ed impianti a servizio della ristorazione.

La stima risulta pari a:

$$V_r = (NC * R)$$

Dove:

NC = Numero di coperti, pari a **80**

R = valore di ciascun coperto, assunto pari a **€ 1.650,00**

Si ha pertanto:

$$V_r = (80 * € 1.650,00) = € 132.000,00$$

VALORIZZAZIONE SERVIZIO RISTORAZIONE (Vr): € 132.000,00 (EURO CENTOTRENTADUEMILA/00)

VALUTAZIONE DI STIMA DELLE ESSENZE ARBOREE

I terreni in oggetto dispongono delle seguenti essenze arboree:

- n. 21 piante di ulivo ad alto fusto
- n. 15 piante di ulivo basse
- n. 70 circa di altre essenze, tra le quali:
 - pini
 - meli
 - peschi
 - salici
 - nespole
 - melograni
 - noci
 - peri
 - fichi
 - lauri
 - siepi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sopralluogo effettuato dal sottoscritto tecnico ha evidenziato che:

- le essenze visionate sono risultate mediamente sane, vigorose, in parte solitarie ed in parte in gruppo;
- l'area di piantumazione è compresa in zona agricola;
- le circonferenze dei tronchi sono variabili ma mediamente si attestano sui 30 – 40 cm;
- le altezze sono variabili ma mediamente si attestano sui 3 – 4 m;
- non sono stati riscontrati danneggiamenti di alcun tipo;
- non si prevede sradicamento delle stesse e piantumazione presso altro sito;
- i correnti prezzi di mercato si assestano sui **1.000,00 – 1.200,00 €** per piante di ulivo a fusto e mediamente **100,00 – 150,00 €** per piante di ulivo basse ed altre tipologie di piante.

Applicando la formula riportata nel paragrafo riguardante i criteri di stima:

$$V = (Pu * Ie * Ip * Id) - (Sa + Sr) - (Da + Db + Dc)$$

attribuendo valori unitari di **1.000,00 €** per piante di ulivo a fusto e **100,00 €** per piante di ulivo basse ed altre tipologie di piante ed omettendo per brevità le operazioni di calcolo, si ha:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Essenze arboree	Quotazioni (€/pz)	VALORE DI STIMA
N. 21 Piante tronco ulivi	1.000,00	€ 21.000,00
N. 15 Piante basse ulivi	100,00	€ 1.500,00
Altre piante (circa 70)	100,00	€ 7.000,00

Valore di stima ESSENZE ARBOREE (Ve): € 29.500,00 (EURO VENTINOVMILACINQUECENTO/00)

Valore di stima complessivo COMPENDIO IMMOBILIARE – MOBILIARE LOTTO 2 () -

NOTARESCO

ASTE GIUDIZIARIE.it

(FABBRICATO, SERVIZI ED AREA SCOPERTA): € 1.753.271,84

(EURO UNMILIONESETTECENTOCINQUANTATREMILADUECENTOSETTANTUNO/84)

Per completare il QUESITO N. 2, relativamente alla stima dei soli beni mobili, già indicata con il metodo del costo di costruzione per le voci di servizi pernottamento e ristoro, si consideri che:

1. Le attività di inventario hanno evidenziato la presenza di n. 5 categorie di beni mobili, come elencato in ALLEGATO 22;
2. Appartengono alla categoria ARREDI n. 3.193 beni inventariati, alla categoria ALTRE ATTREZZATURE ED APPARECCHIATURE n. 121 beni, alle ATTREZZATURE DA CUCINA n. 118 beni ed infine è presente n. 1 AUTOVEICOLO;
3. Gli IMPIANTI TECNOLOGICI sono i seguenti:
 - Refrigerazione aria
 - Centrale idrica
 - Centrale termica
 - Illuminazione esterna
 - Diffusione sonora
 - Filtrazione acqua piscina e adduzione cloro
 - Impianto allarme antincendio
 - Impianto di irrigazione

Pertanto le stime dei beni appartenenti alle n. 5 categorie sopra indicate, elencati in ALLEGATO 22, portano a determinare il valore complessivo di **€ 201.000,00**.

Valore di stima complessivo COMPENDIO MOBILIARE LOTTO 2 (BOOM) - NOTARESCO (ARREDI, ALTRE ATTREZZATURE ED APPARECCHIATURE, ATTREZZATURE DA CUCINA, AUTOVEICOLI):

ASTE GIUDIZIARIE.it

€ 201.000,00 (EURO DUECENTOUNOMILA/00).

CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE

Adottando le stesse considerazioni del lotto precedente:

	Prezzo a Persona	Numero coperti/clienti per pernottamento	Numero eventi/giorni di permanenza	FATTURATO
Ristorazione - cerimonie alta stagione	€ 120,00	80	15	€ 144.000,00
Ristorazione - cerimonie bassa stagione	€ 100,00	80	5	€ 40.000,00
Pernottamento - mezza pensione alta stagione	€ 120,00	15	120	€ 216.000,00
Pernottamento - mezza pensione bassa stagione	€ 100,00	8	240	€ 192.000,00
			TOTALE:	€ 592.000,00

Applicando coefficiente pari al 10% si ottiene:

$$€ (592.000,00 * 0,10) = € 59.200,00$$

Da cui si ha quale canone mensile:

$$€ (59.200,00 / 12) = € 4.933,33$$

Valutazione di stima CANONE MENSILE DI LOCAZIONE COMPENDIO NOTARESCO: € 4.933,33 (EURO QUATTROMILANOVECENTOTRENTATRE/33)



CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ing. Giovanni Di Eugenio, in riferimento all'incarico ricevuto quale coadiutore tecnico della procedura fallimentare [REDACTED] riassume di seguito i risultati delle stime indicate in risposta ai quesiti posti dai CC. FF.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N. 1: Determinare il valore di tutto il lotto comprensivo dei beni mobili ed immobili ed il relativo prezzo di vendita

<u>Valore di STIMA</u>	<u>€ 4.465.539,44</u>
<u>complessivo di</u>	<u>(EURO</u>
<u>entrambi i lotti</u>	<u>QUATTROMILIONIQUATTROCENTOSESSANTACINQUEMILACINQUECENTOTRENTANOVE/44)</u>

QUESITO N. 2: Determinare separatamente il valore dei beni mobili e dei beni immobili ed il loro prezzo di vendita

<u>STIMA complessiva BENI</u> <u>IMMOBILI</u>	<u>€ 3.660.539,44</u> <u>(EURO TREMILIONISEICENTOSESSANTAMILACINQUECENTOTRENTANOVE/44).</u>
<u>STIMA complessiva BENI</u> <u>MOBILI (incluso</u> <u>FOTOVOLTAICO)</u>	<u>€ 805.000,00</u> <u>(EURO OTTOCENTOCINQUEMILA/00)</u>

QUESITO N. 3: Determinare il valore dei due lotti separati – [REDACTED] – evidenziando distintamente le valutazioni dei beni mobili e dei beni immobili ed il loro prezzo di vendita

<u>LOTTO N. 1 [REDACTED] – MORRO D'ORO</u>	
<u>STIMA</u> <u>complessiva</u> <u>LOTTO N. 1</u>	<u>€ 2.712.267,60</u> <u>(EURO DUEMILIONISETTECENTODODICIMILADUECENTOSESSANTASETTE/60).</u>
<u>STIMA beni</u> <u>immobili</u>	<u>€ 2.108.267,60</u> <u>(EURO DUEMILIONICENTOOTTOMILADUECENTOSESSANTASETTE/60)</u>
<u>STIMA beni mobili</u> <u>(incluso</u> <u>fotovoltaico)</u>	<u>€ 604.000,00</u> <u>(EURO SEICENTOQUATTROMILA/00)</u>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 2 [REDACTED] – NOTARESCO	
STIMA complessiva LOTTO N. 2	€ 1.753.271,84 (EURO UNMILIONESETTECENTOCINQUANTATREMILADUECENTOSETTANTUNO/84)
STIMA beni immobili	€ 1.552.271,84 (EURO UNMILIONECINQUECENTOCINQUANTADUEMILADUECENTOSETTANTUNO/84)
STIMA beni mobili vendibili	€ 201.000,00 (EURO DUECENTOUNOMILA/00)

QUESITO N. 4: Determinare ed evidenziare separatamente il valore dell'impianto fotovoltaico ed il relativo prezzo di vendita

Valore di STIMA impianto fotovoltaico (INCLUSO NEL LOTTO 1 – MORRO D'ORO)	€ 370.000,00 (EURO TRECENTOSETTANTAMILA/00)
--	---

QUESITO N. 5: Determinare ed evidenziare separatamente il valore dei terreni ed il relativo prezzo di vendita

LOTTO N. 1 [REDACTED] – MORRO D'ORO	
Valore di STIMA terreni LOTTO N. 1 (incluse attrezzature ludiche e svago, essenze arboree, ecc.)	€ 990.272,00 (EURO NOVECENTONOVANTAMILADUECENTOSETTANTADUE/00)
LOTTO N. 2 [REDACTED] – NOTARESCO	
Valore di STIMA terreni LOTTO N. 2 (incluse attrezzature ludiche e svago, essenze arboree, ecc.)	€ 525.776,00 (EURO CINQUECENTOVENTICINQUEMILASETTECENTOSETTANTASEI/00)

QUESITO N. 6: determinare il congruo canone di affitto mensile dei due lotti congiuntamente e separatamente tenendo conto dell'autoconsumo di energia elettrica collegato allo sfruttamento della capacità di produzione dell'impianto fotovoltaico.

STIMA canone di locazione complessivo	<u>130.600,00 (EURO CENTOTRENTAMILASEICENTO/00) €/anno</u>
STIMA risparmio costi energia elettrica da produzione fotovoltaico	<u>8.000,00 (EURO OTTOMILA/00) €/anno</u>
STIMA canone di locazione complessivo con autoconsumo impianto fotovoltaico	<u>138.600,00 (EURO CENTOTRENTOTTOMILASEICENTO/00) €/anno</u>
LOTTO N. 1 [REDACTED] – MORRO D'ORO	
STIMA canone di locazione	<u>€ 75.400,00 (EURO SETTANTACINQUEMILAQUATTROCENTO/00) €/anno</u>
LOTTO N. 2 [REDACTED] – NOTARESCO	
STIMA canone di locazione	<u>€ 63.200,00 (EURO SESSANTATREMILADUECENTO/00) €/anno</u>

Siccome però, nessuna stima è certa un valore equo può essere compreso fra il 5 % in eccesso o in difetto di ciascuno dei valori sopra indicati.

Tanto si doveva in ossequio all'incarico ricevuto.

ALLEGATI:

1 – 12 LOTTO 1 [REDACTED] MORRO D'ORO

13 – 22 LOTTO 2 [REDACTED] NOTARESCO

Teramo, 12.05.2016

in fede
Il Tecnico
(Ing. Giovanni Di Eugenio)

ORDINE DEGLI INGEGNERI - TERAMO
406 DI EUGENIO DI GIOVANNI
INGEGNERE

