



## PERIZIA DI STIMA

**DE ANGELIS CORRADO**

**C.da Pignotto – CONTROGUERRA (TE)**

Il sottoscritto Dott. Geom. Di Natale Gabriele, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998 e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale al n°221, veniva incaricato dal Sig. De Angelis Corrado, per la valutazione dei beni immobili di proprietà, siti in Controguerra e san Benedetto del Tronto.

Dopo la formulazione dell'incarico, iniziavano le operazioni peritali per la ricognizione e verifica dei beni da stimare.

### Sommario

1- DATI CATASTALI: .....	2
1.1 – <i>Appezamento di Terreno con soprastante Fabbricato sito in Controguerra – C.da Pignotto:</i> .....	3
1.2 – <i>Appezamento di Terreno sito in Controguerra – C.da Pignotto:</i> .....	4
1.3 – <i>Appezamento di Terreno sito in Controguerra – C.da Pignotto:</i> .....	4
1.4 – <i>Appezamento di Terreno con soprastante fabbricato collabente sito in Controguerra – C.da San Fedele:</i> .....	5
1.5 – <i>Appartamento sito in San Benedetto del Tronto – V.le G. Marconi:</i> .....	6
2 – DESCRIZIONE BENI IMMOBILI: .....	7
2.1 – <i>Appezamento di Terreno con soprastante Fabbricato sito in Controguerra – C.da Pignotto:</i> .....	7
2.1.1 – <i>Caratteristiche Costruttive:</i> .....	7
2.1.2 – <i>Regolarita' Edilizia:</i> .....	8
2.1.3 – <i>Destinazione Urbanistica:</i> .....	8
2.1.4 – <i>Provenienza:</i> .....	9





2.2 – <i>Appezamento di Terreno sito in Controguerra – C.da Pignotto:</i>	9
2.2.1 – <i>Destinazione Urbanistica:</i>	9
2.2.2 – <i>Provenienza:</i>	10
2.3 – <i>Appezamento di Terreno sito in Controguerra – C.da Pignotto:</i>	10
2.3.1 – <i>Destinazione Urbanistica:</i>	10
2.3.2 – <i>Provenienza:</i>	10
2.4 – <i>Appezamento di Terreno con soprastante fabbricato collabente sito in Controguerra – C.da San Fedele:</i>	11
2.4.1 – <i>Destinazione Urbanistica:</i>	11
2.4.2 – <i>Provenienza:</i>	11
2.5 – <i>Appartamento sito in San Benedetto del Tronto – V.le G. Marconi:</i>	12
2.5.1 – <i>Caratteristiche Costruttive:</i>	12
2.5.2 – <i>Regolarita' Edilizia:</i>	12
2.5.3 – <i>Provenienza:</i>	13
3 – <b>ATTI PREGIUDIZIEVOLI:</b>	13
3.1 – <i>Immobili Provincia di Teramo:</i>	13
3.1.1 – <i>Iscrizioni:</i>	13
3.1.2 – <i>Trascrizioni:</i>	13
3.1.3 – <i>Annotazioni:</i>	14
3.2 – <i>Immobili Provincia di Ascoli Piceno:</i>	14
3.2.1 – <i>Iscrizioni:</i>	14
3.2.2 – <i>Trascrizioni:</i>	15
3.2.3 – <i>Annotazioni:</i>	15
4 – <b>STIMA:</b>	15
4.1 – <i>Appezamento di Terreno con soprastante Fabbricato sito in Controguerra – C.da Pignotto:</i>	17
4.2 – <i>Appezamento di Terreno sito in Controguerra – C.da Pignotto:</i>	18
4.3 – <i>Appezamento di Terreno sito in Controguerra – C.da Pignotto:</i>	19
4.4 – <i>Appezamento di Terreno con soprastante fabbricato collabente sito in Controguerra – C.da San Fedele:</i>	19
4.5 – <i>Appartamento sito in San Benedetto del Tronto – V.le G. Marconi:</i>	20

## **1- DATI CATASTALI:**

I beni oggetto di stima, sono siti nel Comune di Controguerra e San Benedetto del Tronto e precisamente:



**1.1 – Appezamento di Terreno con soprastante Fabbricato sito in Controguerra – C.da Pignotto:**

Appezamento di terreno con soprastante fabbricato sito nel Comune di Controguerra in C.da Pignotto e identificati:

Nel N.C.E.U. al Fog. 22 – Part. 347:

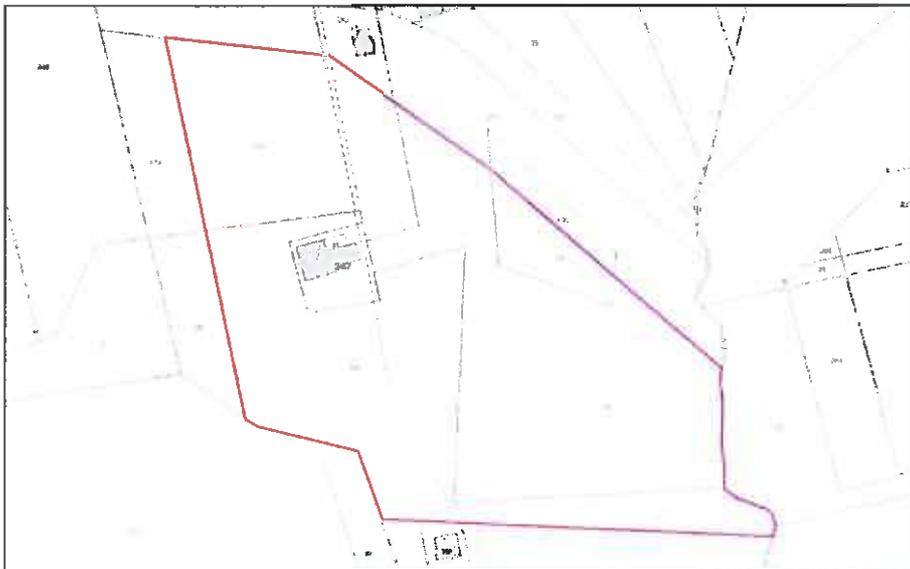
- Sub. 1 – Cat. D/10 – R. € 1.858,00;
- Sub. 2 – Cat. IN CORSO DI COSTRUZIONE;

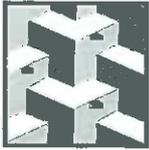
Nel N.C.T. al Fog. 22:

- Part. 73 – VIGNETO – Cl. 2 – Sup. 21.10 – R.D. € 21,79 – R.A. € 13,08;
- Part. 74 – VIGNETO – Cl. 2 – Sup. 1.81.20 – R.D. € 187,16 – R.A. € 112,30;
- Part. 125 – VIGNETO – Cl. 2 – Sup. 99.04 – R.D. € 102,30 – R.A. € 61,38;
- Part. 132 - AA – ULIVETO – Cl. 1 – Sup. 15.48 – R.D. € 7,99 – R.A. € 4,00;
- Part. 132 -AB – VIGNETO – Cl. 2 – Sup. 13.42 – R.D. € 13,86 – R.A. € 8,32;
- Part. 346 -AA – SEM.ARB – Cl. 3 – Sup. 18.95 – R.D. € 10,28 – R.A. € 8,81;
- Part. 346 -AB – VIGNETO – Cl. 2 – Sup. 1.20.00 – R.D. € 123,95 – R.A. € 74,37.

Intestati:

- **DE ANGELIS CORRADO**, nato a Ascoli Piceno il 27/04/1951 – C.f. DNGCRD51D27A462E – Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni;
- **CORPI VALERIA**, nata a Ascoli Piceno il 10/10/1953 – C.f. CRPVLR53R50A462N – Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.





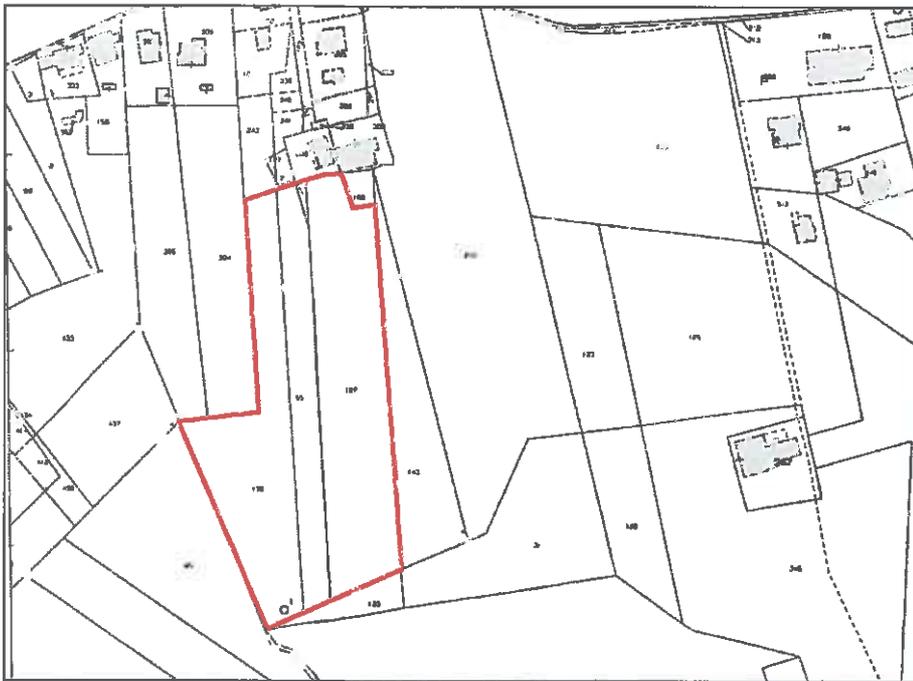
**1.2 – Appezamento di Terreno sito in Controguerra – C.da Pignotto:**

Appezamento di terreno sito nel Comune di Controguerra in C.da Pignotto e distinti nel N.C.T. al Fog. 22 e precisamente:

- Part. 55 – VIGNETO – Cl. 2 – Sup. 30.40 – R.D. €. 31,40 – R.A. €. 18,84;
- Part. 178 – VIGNETO – Cl. 2 – Sup. 60.00 – R.D. €. 61,97 – R.A. €. 37,18;
- Part. 187 – VIGNETO – Cl. 2 – Sup. 72.80 – R.D. €. 75,20 – R.A. €. 45,12;
- Part. 204 – VIGNETO – Cl. 2 – Sup. 60 – R.D. €. 0,62 – R.A. €. 0,37.

Intestati:

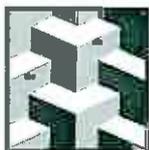
- **DE ANGELIS CORRADO**, nato a Ascoli Piceno il 27/04/1951 –  
C.f. DNGCRD51D27A462E – Proprietà per 1/1 bene personale.



**1.3 – Appezamento di Terreno sito in Controguerra – C.da Pignotto:**

Appezamento di terreno sito nel Comune di Controguerra in C.da Pignotto e distinti nel N.C.T. al Fog. 16 e precisamente:

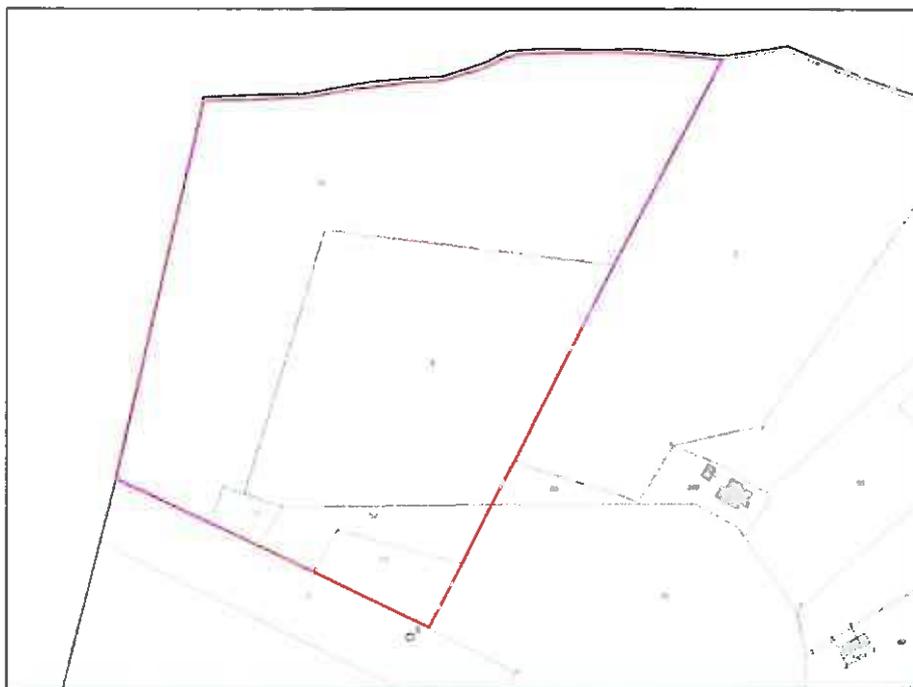
- Part. 1 – AA – SEM.ARB – Cl. 3 – Sup. 1.76.24 – R.D. €. 95,57 – R.A. €. 81,92;
- Part. 1 – AB – ULIVETO – Cl. 2 – Sup. 14.26 – R.D. €. 5,89 – R.A. €. 3,31;
- Part. 13 – PASCOLO ARB. – Cl. U – Sup. 06.50 – R.D. €. 0,34 – R.A. €. 0,20;
- Part. 14 – ULIVETO – Cl. 2 – Sup. 20.20 – R.D. €. 8,35 – R.A. €. 4,69;



- Part. 52 - ULIVETO - Cl. 2 - Sup. 25.80 - R.D. €. 10,66 - R.A. €. 6,00;
- Part. 58-AA-SEMINA-Cl. 3 -Sup. 2.06.50 -R.D. €. 106,65-R.A. €. 90,65;
- Part. 58-AB-ULIVETO-Cl. 2 -Sup. 1.11.00 -R.D. €. 45,86 -R.A. €. 25,80.

Intestati:

- **DE ANGELIS CORRADO**, nato a Ascoli Piceno il 27/04/1951 -  
C.f. DNGCRD51D27A462E - Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni;
- **CORPI VALERIA**, nata a Ascoli Piceno il 10/10/1953 -  
C.f. CRPVLR53R50A462N - Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.



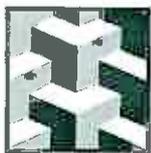
**1.4 - Appezamento di Terreno con soprastante fabbricato collabente sito in Controguerra - C.da San Fedele:**

Appezamento di terreno con soprastante fabbricato collabente sito nel Comune di Controguerra in C.da San Fedele e identificati:

Nel N.C.E.U. al Fog. 12 - Part. 629 - UNITA'COLLABENTI;

Nel N.C.T. al Fog. 12 e precisamente:

- Part. 107 - SEMIN.ARB. - Cl. 2 - Sup. 13.60 - R.D. €. 9,48 - R.A. €. 7,73;
- Part. 109-SEMIN.ARB.-Cl. 2-Sup. 1.80.90-R.D. €. 126,13-R.A. €. 102,77;
- Part. 116 - VIGNETO - Cl. 1 - Sup. 00.10 - R.D. €. 0,12 - R.A. €. 0,07;
- Part. 195 - SEMINATO - Cl. 2 - Sup. 06.00 - R.D. €. 4,03 - R.A. €. 3,10;



– Part. 248 – SEMINATO – Cl. 2 – Sup. 11.00 – R.D. €. 7,39 – R.A. €. 5,68.

**–Intestati:**

- **DE ANGELIS CORRADO**, nato a Ascoli Piceno il 27/04/1951 –  
C.f. DNGCRD51D27A462E – Proprietà per 1/1 bene personale.

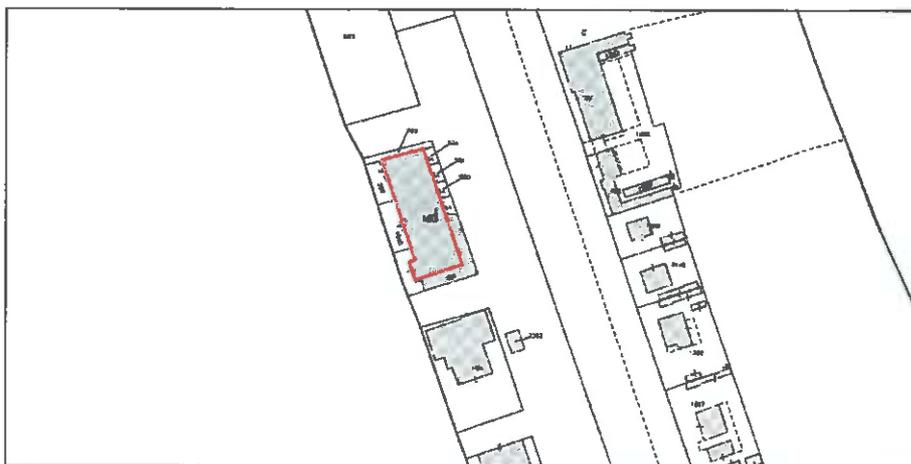


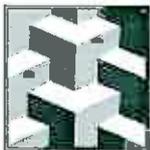
**1.5 – Appartamento sito in San Benedetto del Tronto – V.le G. Marconi:**

Appartamento sito nel Comune di San Benedetto del Tronto in  
V.le G. Marconi, distinto al N.C.E.U. al Fog. 16 – Part. 163 – Sub. 7 – Cat.  
A/2 – Cl. 4 – Cons. 5 vani – Sup. Cat. 90/88 mq. – R. 477,72.

Intestati:

- **DE ANGELIS CORRADO**, nato a Ascoli Piceno il 27/04/1951 –  
C.f. DNGCRD51D27A462E – Proprietà per 1/1.





## **2 – DESCRIZIONE BENI IMMOBILI:**

### **2.1 – Appezamento di Terreno con soprastante Fabbricato Produttivo**

#### **“Cantina” sito in Controguerra – C.da Pignotto:**

Appezamento di terreno con soprastante fabbricato produttivo “CANTINA” sito nel Comune di Controguerra in C.da Pignotto e distinti al N.C.E.U. al Fog. 22 – Part. 347– Sub. 1 – 2 ed al N.C.T. al Fog. 22 – Part. 73 – 74 – 125 – 132 – 346, in confine con proprietà Fazzi-Lamboni, proprietà Di Luca, proprietà Rosati, salvo altri o varianti.

L’appezzamento di terreno della superficie di Mq. 48.534,00 circa (Mq. 1.615,00 Part. 347) con sovrastante fabbricato, destinato in parte a cantina vinicola ed in parte in corso di costruzione.

L’immobile sviluppato su due piani fuori terra ed uno seminterrato e precisamente:

- Piano Seminterrato (*Sub. 1*) destinato a locale deposito/magazzino della superficie di Mq. 170,00 circa;
- Piano Terra (*Sub. 1*) destinato a Cantina vinicola della superficie di Mq. 418,00 circa, costituita da: deposito botti, lavorazione, stoccaggio bottiglie, magazzino, locale degustazione, ufficio, ufficio vendite, ripostiglio, spogliatoio, servizi e portico esterno della superficie di Mq. 95,00 circa;
- Piano Primo (*Sub. 2*), accessibile mediante scala esterna, della superficie di Mq. 127,00 circa, costituito da: quattro vani e terrazzo/portico della superficie di Mq. 87,00 circa, l’immobile è allo stato grezzo, privo di finiture ed allacci.



#### **2.1.1 - Caratteristiche Costruttive:**

L’intero complesso immobiliare è stato realizzato con struttura portante in c.a. e tamponatura in laterizio.



Gli infissi esterni sono in alluminio e in legno.

La pavimentazione dei locali al piano terra è in parte in massetto cementizio rifinito a quarzo ed in parte in ceramica monocottura.

Gli impianti elettrici sono sottotraccia e funzionanti.

### 2.1.2 – Regolarità Edilizia:

L'intero complesso immobiliare in oggetto, risulta realizzato con i seguenti titoli Edilizi rilasciati dal Comune di Controguerra e precisamente:

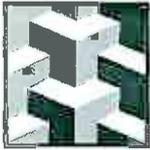
- Concessione Edilizia n. 16 del 05/06/2003;
- Permesso di Costruire n. 30 del 07/10/2003;
- Permesso di Costruire n. 22 del 31/07/2004;
- Certificato di Agibilità - Prot.n. 2130/10.9 del 04/04/2005.

### 2.1.3 – Destinazione Urbanistica:

L'appezzamento di terreno in base al Piano Regolatore del Comune di Controguerra, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Le particelle 73 – 74 – 132, in Zone Agricole (Art. 21-A N.T.A.).
- La particella 346, in parte (97,1%) in Zone Agricole (Art. 21-A N.T.A.) ed in parte (2,9%) in Zona Strade e Parcheggi (Art. 30-A N.T.A.).
- La particella 125, in parte (97,8%) in Zone Agricole (Art. 21-A N.T.A.) ed in parte (2,2%) in Zona Strade e Parcheggi (Art. 30-A N.T.A.).
- La particella 347, in parte (93,1%) in Zone Agricole (Art. 21-A N.T.A.) ed in parte (6,9%) in Zona Strade e Parcheggi (Art. 30-A N.T.A.).





#### 2.1.4 – Provenienza:

L' Appezzamento di terreno si cui insiste il fabbricato è pervenuto ai Sig.ri De Angelis Corrado e Corpi Valeria, con Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Teramo del 12/03/2002 - Rep. n. 230, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 03/04/2002 al Reg. Part. n. 3503.

#### 2.2 – Appezzamento di Terreno sito in Controguerra – C.da Pignotto:

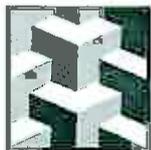
Appezzamento di terreno sito nel Comune di Controguerra in C.da Pignotto della superficie di Mq. 16.380,00 circa e distinti al N.C.T. al Fog. 22 – Part. 55-178-187-204, in confine con proprietà Fazzi-Lamboni, proprietà Clementoni, salvo altri o varianti.

#### 2.2.1 – Destinazione Urbanistica:

L'appezzamento di terreno in base al Piano Regolatore del Comune di Controguerra, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- La particella 55, in parte (2,0%) Insediamiento di recente formazione (Art. 16-A N.T.A.) ed in parte (98,0%) in Zone Agricole (Art. 21-A N.T.A.).
- La particella 178, in parte (1,4%) Insediamiento di recente formazione (Art. 16-A N.T.A.) ed in parte (98,6%) in Zone Agricole (Art. 21-A N.T.A.).
- La particella 187, in parte (1,6%) Insediamiento di recente formazione (Art. 16-A N.T.A.) ed in parte (98,4%) in Zone Agricole (Art. 21-A N.T.A.).
- La particella 204, in parte (46,0%) Insediamiento di recente formazione (Art. 16-A N.T.A.) ed in parte (54,0%) in Zone Agricole (Art. 21-A N.T.A.).





**2.2.2 – Provenienza:**

L' Appezamento di terreno si cui insiste il fabbricato è pervenuto al Sig. De Angelis Corrado, con atto di compravendita Notar Vincenti del 14/06/2005 - Rep. n. 147850, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 14/07/2005 al Reg. Part. n. 6691.

**2.3 – Appezamento di Terreno sito in Controguerra – C.da Pignotto:**

Appezamento di terreno sito nel Comune di Controguerra in C.da Pignotto della superficie di Mq. 56.050,00 e distinti al N.C.T. al Fog. 16 – Part. 1-13-14-52-58, in confine con proprietà Agritec S.r.l., proprietà Di Cesare-Massicci, salvo altri o varianti.

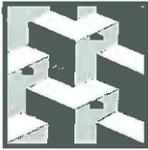
**2.3.1 – Destinazione Urbanistica:**

Il terreno in base al Piano Regolatore del Comune di Controguerra, ricade in Zone Agricole (Art. 21-A N.T.A.).



**2.3.2 – Provenienza:**

L' Appezamento di terreno si cui insiste il fabbricato è pervenuto ai Sig.ri De Angelis Corrado e Corpi Valeria, con Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Teramo del 12/03/2002 - Rep. n. 230, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 03/04/2002 al Reg. Part. n. 3503.



**2.4 – Appezamento di Terreno con soprastante fabbricato collabente sito in Controguerra – C.da San Fedele:**

Appezamento di terreno con soprastante fabbricato collabente sito nel Comune di Controguerra in C.da San Fedele e distinti al N.C.E.U. al Fog. 12 – Part. 629 ed al N.C.T. al Fog. 12 – Part. 107-109-116-195-248, in confine con proprietà Stipa Carmine, proprietà Di Biagio Pasquale, salvo altri o varianti.

L'appezamento di terreno della superficie di Mq. 1.960,00 circa (Part. 107-195) e Mq. 19.840,00 circa (Part. 109-116-248-629), con soprastante fabbricato collabente in stato di abbandono.

**2.4.1 – Destinazione Urbanistica:**

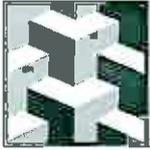
L'appezamento di terreno in base al Piano Regolatore del Comune di Controguerra, ricadono:

- Le particelle 629-107-116-195-248, in Zone Agricole (Art. 21-A N.T.A.).
- La particella 109, in parte (88,8%) in Zone Agricole (Art. 21-A N.T.A.) ed in parte (11,2%) in Zona di Rispetto stradale (Art. 26-A N.T.A.).



**2.4.2 – Provenienza:**

L' Appezamento di terreno si cui insiste il fabbricato è pervenuto al Sig. De Angelis Corrado, con Atto di divisione del 29/07/2011 - Rep. n. 112543,

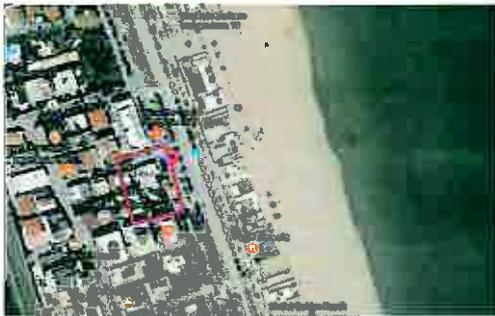


trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 24/08/2011 al Reg. Part. n. 8363.

**2.5 – Appartamento sito in San Benedetto del Tronto – V.le G. Marconi:**

Appartamento sito nel Comune di San Benedetto del Tronto in V.le G. Marconi, distinto al N.C.E.U. al Fog. 16 – Part. 163 – Sub. 7 – Cat. A/2 – Cl. 4 in confine con proprietà De Angelis Maria Elisa, Vano scala, salvo altri o varianti.

L'appartamento posto al piano primo della superficie di Mq. 90,00 circa (Mq. 74,00 netti), costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, tre camere da letto, bagno, ripostiglio e balconi della superficie di Mq. 6,00 circa.



**2.5.1 - Caratteristiche Costruttive:**

L'intero complesso immobiliare è stato realizzato con struttura portante in c.a. e tamponatura in laterizio.

Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in plastica.

La pavimentazione in marmittoni e porte interne in legno.

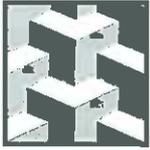
Gli impianti elettrici sono sottotraccia e funzionanti.

L'impianto termo/idrico a gas/metano, con radiatori in ghisa.

**2.5.2 – Regolarità Edilizia:**

L'intero complesso immobiliare in oggetto, risulta realizzato con regolare Titoli Edilizi rilasciati dal Comune di San Benedetto del Tronto e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 10655 del 06/11/1957;
- Concessione Edilizia in Variante n. 18394 del 22/03/1963;
- Concessione Edilizia in Variante n. 13196 del 21/10/1963;



- Concessione Edilizia in Variante n. 15180 del 04/12/1964;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 313 del 07/10/2002.

**2.5.3 – Provenienza:**

L' Appezamento di terreno si cui insiste il fabbricato è pervenuto al Sig. De Angelis Corrado, con Atto di divisione del 22/03/1997 - Rep. n. 142041, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 04/04/1997 al Reg. Part. n. 1735.

**3 – ATTI PREGIUDIZIEVOLI:**

**3.1 – Immobili Provincia di Teramo:**

**3.1.1 – Iscrizioni:**

Iscrizione del 21/01/2005 – Reg. Part. 164 – Reg. Gen. 1026

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - € 800.000,00

Favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RIPATRANSONE s.c.r.l.

– C.f. 00096910443

Contro DE ANGELIS CORRADO – C.f. DNGCRD51D27A462E

Contro CORPI VALERIA – C.f. CRPVLR53R50A462N

*Immobile distinto al N.C.T. del Comune di Controguerra al Fog. 16 - Part. 1-13-14-52-58 – Proprietà 1/1*

*Immobile distinto al N.C.T. del Comune di Controguerra al Fog. 22 - Part. 73-74-125-132-346-347 – Proprietà 1/1*

Iscrizione del 18/11/2013 – Reg. Part. 1789 – Reg. Gen. 14199

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO - € 16.751,31

Favore FONDIARIA-SAI S.p.a. – C.f. 00818570012

Contro DE ANGELIS CORRADO – C.f. DNGCRD51D27A462E

*Immobile distinto al N.C.T. del Comune di Controguerra al Fog. 22 - Part. 55-178-187-204 – Proprietà 1/1*

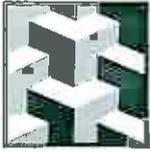
*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Controguerra al Fog. 22 - Part. 347 – Sub. 1-2 – Proprietà 1/1*

*Immobile distinto al N.C.T. del Comune di Controguerra al Fog. 16 - Part. 1-13-14-52-58-73-74-125-132-346 – Proprietà 1/2*

**3.1.2 – Trascrizioni:**

Trascrizione del 15/06/2016 – Reg. Part. 5546 – Reg. Gen. 8064

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE



VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Favore BANCA DI RIPATRANSONE CREDITO COOPERATIVO s.c.r.l.

– C.f. 00096910443

Contro DE ANGELIS CORRADO – C.f. DNGCRD51D27A462E

Contro CORPI VALERIA – C.f. CRPVLR53R50A462N

*Immobile distinto al N.C.T. del Comune di Controguerra al Fog. 16 - Part. 1-13-14-52-58 – Proprietà 1/1*

*Immobile distinto al N.C.T. del Comune di Controguerra al Fog. 22 - Part. 73-74-125-132-346-347 – Proprietà 1/1*

**3.1.3 – Annotazioni:**

-----

**3.2 – Immobili Provincia di Ascoli Piceno:**

**3.2.1 – Iscrizioni:**

Iscrizione del 15/12/1997 – Reg. Part. 1219 – Reg. Gen. 7958

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - £. 200.000.000

Favore CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO S.p.a.

– C.f. 00097670442

Contro DE ANGELIS CORRADO – C.f. DNGCRD51D27A462E

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di San Benedetto del Tronto al Fog. 16 - Part. 163 – Sub. 7 – Proprietà 1/1*

Iscrizione del 20/01/2005 – Reg. Part. 73 – Reg. Gen. 518

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - £. 800.000.000

Favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RIPATRANSONE s.c.r.l.

– C.f. 00096910443

Contro DE ANGELIS CORRADO – C.f. DNGCRD51D27A462E

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di San Benedetto del Tronto al Fog. 16 - Part. 163 – Sub. 7 – Proprietà 1/1*

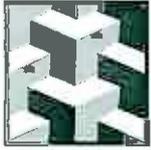
Iscrizione del 11/10/2013 – Reg. Part. 987 – Reg. Gen. 6787

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO - €. 16.751,31

Favore FONDIARIA-SAI S.p.a. – C.f. 00818570012





Contro DE ANGELIS CORRADO – C.f. DNGCRD51D27A462E

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di San Benedetto del Tronto al Fog. 16 - Part. 163 – Sub. 7 – Proprietà 1/1*

**3.2.2 – Trascrizioni:**

Trascrizione del 18/01/2011 – Reg. Part. 240 – Reg. Gen. 381

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Favore CICHETTI MARINO – C.f. CCHMRN51H29C901E

Contro DE ANGELIS CORRADO – C.f. DNGCRD51D27A462E

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di San Benedetto del Tronto al Fog. 16 - Part. 163 – Sub. 7 – Proprietà 1/1*

Trascrizione del 02/08/2016 – Reg. Part. 3977 – Reg. Gen. 5664

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Favore BANCA DI RIPATRANSONE CREDITO COOPERATIVO s.c.r.l.

– C.f. 00096910443

Contro DE ANGELIS CORRADO – C.f. DNGCRD51D27A462E

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di San Benedetto del Tronto al Fog. 16 - Part. 163 – Sub. 7 – Proprietà 1/1*

**3.2.3 – Annotazioni:**

-----

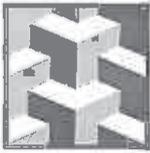
**4 – STIMA:**

Nella formulazione del giudizio di stima per stabilire il valore dell'Immobile, il sottoscritto ha fatto riferimento agli attuali prezzi di mercato in vigore nella zona, tenendo conto altresì delle loro condizioni attuali, nonché della situazione del mercato immobiliare.

Al fine di procedere alla verifica di quanto richiesto appare opportuno esprimere alcune considerazioni in merito all'andamento del mercato immobiliare nell'ultimo triennio e precisamente:

✓ **Considerazioni sul Mercato Immobiliare- Quadro Macroeconomico**

Appare opportuno, al fine far ben comprendere la situazione del mercato immobiliare in cui versa l'intero territorio, effettuare una disamina del quadro macroeconomico. Infatti, continua l'andamento di instabilità dei prezzi



che interessa il mercato e che coinvolge, in generale, con diverso andamento, tutte le tipologie immobiliari.

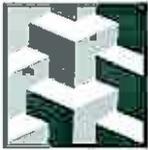
L'incertezza sugli investimenti, la confusione normativa e la pressione fiscale sui fabbricati e sui terreni, sono gli elementi fondamentali di questa particolare situazione. Anche l'attuale situazione economica in conseguenza dei bassi tassi, che hanno raggiunto livelli inconsueti, pone qualche nuova riflessione anche a proposito degli investimenti immobiliari. Infatti una riduzione dei tassi di interessi dovrebbe comportare un aumento dei prezzi delle costruzioni; in realtà si è constatata una diminuzione.

In particolare l'indice sintetico sull'andamento del mercato immobiliare ha segnato una diminuzione che rappresenta una evoluzione sfavorevole del mercato, soprattutto di quello residenziale/ industriale /produttivo , con vendite in diminuzione e prezzi bassi.

Viene segnalata anche una situazione di stallo degli immobili di nuova costruzione, nonché una grande offerta sia in ambito privato che in quello giudiziario di fabbricati a destinazione residenziale -.

Da segnalare che i tempi medi di attesa per la vendita di un immobile sono aumentati negli ultimi tempi a 6/8 mesi e che il valore medio degli stessi, compravenduti, è diminuito del 20-30%. In particolare sono stabili , ovvero in leggero rialzo, i prezzi delle localizzazioni più richieste, mentre rimangono invariati se non in calo quelli degli immobili periferici e di scarsa qualità. Da ciò potrebbe derivare un interesse, a prezzi molto contenuti, per gli investimenti soprattutto orientati nel recupero edilizio. Risultano , invece, in costante diminuzione le compravendite di immobili terziari e soprattutto di seconde case. Anche i prezzi delle compravendite registrano un andamento contraddittorio e, in certi casi, con variazioni rilevanti. Tale tendenza di mercato si è registrata anche nelle zone semicentrali e periferiche dovute ad una offerta tendenzialmente in aumento, a fronte di una domanda in diminuzione dovuta all'attuale periodo economico.

Le quotazioni rilevate dal mercato hanno evidenziato, nell'ultimo trimestre , una tendenza alla diminuzione in tutti i settori.



Ricerche effettuate di recente da operatori specializzati hanno, tuttavia, evidenziato che nel corrente anno soltanto su alcune zone centrali e comunque di qualità delle grandi città, si è registrata una modesta crescita, mentre nelle altre zone limitrofe e di scarso interesse si è avuta una stabilità ed in parte una diminuzione delle quotazioni nei valori di mercato, dovuta sia alle specifiche e peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili offerti, sia alla scarsa liquidità di denaro.

La situazione della domanda e dell'offerta, conseguentemente anche i prezzi, è molto diversa se viene analizzato un determinato settore ove vengono trattati immobili di particolare pregio, ovvero, li pone al di fuori dei valori medi di mercato.

Fatti i dovuti conteggi estimativi, considerate le condizioni in cui versa la struttura, il sottoscritto ritiene di poter effettuare la valutazione degli immobili come di seguito riportato applicando i prezzi già al netto delle considerazioni di vetustà e di altri fattori in genere incidenti sul giudizio di stima:

**4.1 – Appezamento di Terreno con soprastante Fabbricato sito in Controguerra – C.da Pignotto:**

Appezamento di terreno con soprastante fabbricato sito nel Comune di Controguerra in C.da Pignotto e distinti:

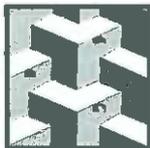
al N.C.E.U. al Fog. 22 – Part. 347:

– Sub. 1 – Cat. D/10 – R. € 1.858,00;

– Sub. 2 – Cat. IN CORSO DI COSTRUZIONE;

Appezamento di terreno della superficie di Mq. 1.615,00 con sovrastante fabbricato, destinato in parte a cantina vinicola ed in parte in corso di costruzione.

Immobile	Particella	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Deposito – PS1	347/1	170,00 mq	€ 300,00	€ 51.000,00
Cantina vinicola - PT	347/1	418,00 mq	€ 800,00	€ 334.400,00
Portico - PT	347/1	95,00 mq	€ 300,00	€ 28.500,00
Immobile Grezzo - P1	347/2	127,00 mq	€ 300,00	€ 38.100,00
Terrazzo – P1	347/2	87,00 mq	€ 150,00	€ 13.050,00
			<b>VALORE</b>	<b>€ 465.050,00</b>



Appezamento di terreno sito nel Comune di Controguerra in C.da Pignotto e distinto al N.C.T. al Fog. 22:

- Part. 73 - VIGNETO - Cl. 2 - Sup. 21.10 - R.D. € 21,79 - R.A. € 13,08;
- Part. 74 - VIGNETO - Cl. 2 - Sup. 1.81.20 - R.D. € 187,16 - R.A. € 112,30;
- Part. 125 - VIGNETO - Cl. 2 - Sup. 99.04 - R.D. € 102,30 - R.A. € 61,38;
- Part. 132 - AA - ULIVETO - Cl. 1 - Sup. 15.48 - R.D. € 7,99 - R.A. € 4,00;
- Part. 132 - AB - VIGNETO - Cl. 2 - Sup. 13.42 - R.D. € 13,86 - R.A. € 8,32;
- Part. 346 - AA - SEM.ARB - Cl. 3 - Sup. 18.95 - R.D. € 10,28 - R.A. € 8,81;
- Part. 346 - AB - VIGNETO - Cl. 2 - Sup. 1.20.00 - R.D. € 123,95 - R.A. € 74,37.

Appezamento di terreno della superficie di Mq. 46.919,00 circa, in base al Piano Regolatore del Comune di Controguerra, ricade:

- Le particelle 73 - 74 - 132, in Zone Agricole (Art. 21-A N.T.A.).
- La particella 346, in parte (97,1%) in Zone Agricole (Art. 21-A N.T.A.) ed in parte (2,9%) in Zona Strade e Parcheggi (Art. 30-A N.T.A.).
- La particella 125, in parte (97,8%) in Zone Agricole (Art. 21-A N.T.A.) ed in parte (2,2%) in Zona Strade e Parcheggi (Art. 30-A N.T.A.).
- La particella 347, in parte (93,1%) in Zone Agricole (Art. 21-A N.T.A.) ed in parte (6,9%) in Zona Strade e Parcheggi (Art. 30-A N.T.A.).

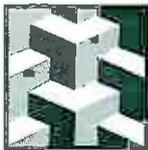
Terreni	Particella	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Terreni	73-74-132-346-125	46.919,00 mq	€ 6,00	€ 281.514,00

#### 4.2 - Appezamento di Terreno sito in Controguerra - C.da Pignotto:

Appezamento di terreno sito nel Comune di Controguerra in C.da Pignotto e distinti al N.C.T. al Fog. 22 e precisamente:

- Part. 55 - VIGNETO - Cl. 2 - Sup. 30.40 - R.D. € 31,40 - R.A. € 18,84;
- Part. 178 - VIGNETO - Cl. 2 - Sup. 60.00 - R.D. € 61,97 - R.A. € 37,18;
- Part. 187 - VIGNETO - Cl. 2 - Sup. 72.80 - R.D. € 75,20 - R.A. € 45,12;
- Part. 204 - VIGNETO - Cl. 2 - Sup. 60 - R.D. € 0,62 - R.A. € 0,37.

Appezamento di terreno sito nel Comune di Controguerra in C.da Pignotto della superficie di Mq. 16.380,00 circa, in base al Piano Regolatore del Comune di Controguerra, ricade:



- La particella 55, in parte (2,0%) Insedimento di recente formazione (Art. 16-A N.T.A.) ed in parte (98,0%) in Zone Agricole (Art. 21-A N.T.A.).
- La particella 178, in parte (1,4%) Insedimento di recente formazione (Art. 16-A N.T.A.) ed in parte (98,6%) in Zone Agricole (Art. 21-A N.T.A.).
- La particella 187, in parte (1,6%) Insedimento di recente formazione (Art. 16-A N.T.A.) ed in parte (98,4%) in Zone Agricole (Art. 21-A N.T.A.).
- La particella 204, in parte (46,0%) Insedimento di recente formazione (Art. 16-A N.T.A.) ed in parte (54,0%) in Zone Agricole (Art. 21-A N.T.A.).

Terreni	Particella	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Z. Agricola	55-178-187-204	16.091,12 mq	€. 6,00	€. 96.546,72
Z. Ins. Rec. Formaz.	55-178-187-204	288,88 mq	€. 20,00	€. 5.777,60
			<b>VALORE</b>	<b>€. 102.324,32</b>

#### 4.3 – Appezamento di Terreno sito in Controguerra – C.da Pignotto:

Appezamento di terreno sito nel Comune di Controguerra in C.da Pignotto e distinti al N.C.T. al Fog. 16 e precisamente:

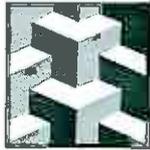
- Part. 1 – AA – SEM.ARB – Cl. 3 – Sup. 1.76.24 – R.D. €. 95,57 – R.A. €. 81,92;
- Part. 1 – AB – ULIVETO – Cl. 2 – Sup. 14.26 – R.D. €. 5,89 – R.A. €. 3,31;
- Part. 13 – PASCOLO ARB. – Cl. U – Sup. 06.50 – R.D. €. 0,34 – R.A. €. 0,20;
- Part. 14 – ULIVETO – Cl. 2 – Sup. 20.20 – R.D. €. 8,35 – R.A. €. 4,69;
- Part. 52 – ULIVETO – Cl. 2 – Sup. 25.80 – R.D. €. 10,66 – R.A. €. 6,00;
- Part. 58 – AA – SEMINA – Cl. 3 – Sup. 2.06.50 – R.D. €. 106,65 – R.A. €. 90,65;
- Part. 58 – AB – ULIVETO – Cl. 2 – Sup. 1.11.00 – R.D. €. 45,86 – R.A. €. 25,80.

Appezamento di terreno della superficie di Mq. 56.050,00, in base al Piano Regolatore del Comune di Controguerra, ricadono in Zone Agricole (Art. 21-A N.T.A.).

Terreni	Particella	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Z. Agricola	1-13-14-52-58	56.050,00 mq	€. 3,50	€. 196.175,00

#### 4.4 – Appezamento di Terreno con soprastante fabbricato collabente sito in Controguerra – C.da San Fedele:

Appezamento di terreno con soprastante fabbricato collabente sito nel Comune di Controguerra in C.da San Fedele e distinti:



al N.C.E.U. al Fog. 12 – Part. 629 – UNITA'COLLABENTI;

ai N.C.T. al Fog. 12 e precisamente:

- Part. 107 – SEMIN.ARB. – Cl. 2 – Sup. 13.60 – R.D. €. 9,48 – R.A. €. 7,73;
- Part. 109 – SEMIN.ARB. – Cl. 2 – Sup. 1.80.90 – R.D. €. 126,13 – R.A. €. 102,77;
- Part. 116 – VIGNETO – Cl. 1 – Sup. 00.10 – R.D. €. 0,12 – R.A. €. 0,07;
- Part. 195 – SEMINATO – Cl. 2 – Sup. 06.00 – R.D. €. 4,03 – R.A. €. 3,10;
- Part. 248 – SEMINATO – Cl. 2 – Sup. 11.00 – R.D. €. 7,39 – R.A. €. 5,68.

Appezamento di terreno con soprastante fabbricato collabente della superficie di Mq. 19.840,00 circa (Part. 109-116-248-629) e Mq. 1.960,00 circa (Part. 107-195), in base al Piano Regolatore del Comune di Controguerra, ricadono:

- Le particelle 629-107-116-195-248, in Zone Agricole (Art. 21-A N.T.A.).
- La particella 109, in parte (88,8%) in Zone Agricole (Art. 21-A N.T.A.) ed in parte (11,2%) in Zona di Rispetto stradale (Art. 26-A N.T.A.).

Terreni	Particella	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Terreno	629-107-116-195-248-109	21.800,00 mq	€. 2,50	€. 54.500,00
Fab. Collabente	629		A corpo	€. 15.000,00
			<b>VALORE</b>	<b>€. 69.500,00</b>

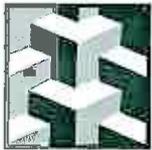
#### 4.5 – Appartamento sito in San Benedetto del Tronto – V.le G. Marconi:

Appartamento sito nel Comune di San Benedetto del Tronto in V.le G. Marconi, distinto al N.C.E.U. al Fog. 16 – Part. 163 – Sub. 7 – Cat. A/2 – Cl. 4 – Cons. 5 vani – Sup. Cat. 90/88 mq. – R. 477,72.

L'appartamento posto al piano primo della superficie di Mq. 90,00 circa (Mq. 74,00 netti), costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, tre camere da letto, bagno, ripostiglio e balconi della superficie di Mq. 6,00 circa.

Immobile	Particella	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Appartamento – P1	163/7	90,00 mq	€. 2.000,00	€. 180.000,00
Balconi – P1	163/7	6,00 mq	€. 600,00	€. 3.600,00
			<b>VALORE</b>	<b>€. 183.600,00</b>

Il Valore Complessivo del compendio immobiliare risulta pari ad **€. 1.298.163,32 (unmilione duecentonovantottocentosessantatre/32)**



Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione peritale, ringraziando per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Controguerra li 24/11/2017

**IL TECNICO**  
(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)

