



**TRIBUNALE DI TERAMO**  
**Sezione Fallimentare**

**PROCEDURA DI CONCORDATO**

Reg. Fall. 07/2014

**Ditta:** **s.r.l.**

**con sede in Martinsicuro - Via S.S. 16**

***Elaborato Unico***

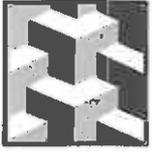
**NE DEL CONSULENTE TECNICO**  
**D'UFFICIO**

**Giudice Delegato:** **Dott. Giovanni CIRILLO**

**Commissari Giudiziali:** **Avv. Danilo GIMMINIANI - Dott. Lorenzo DE LUCA**

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Teramo  
IL C.T.U.  
Sezione Unica  
N. 99  
**(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)**

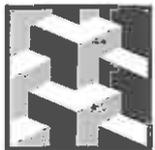




\*\*\* OMISSIS \*\*\*

<b><u>3.5 Appartamento e Garage – Roseto degli Abruzzi.....</u></b>	<b>18-19</b>
3.5.1 Caratteristiche Costruttive.....	19
3.5.2 Provenienza.....	20
3.5.3 Regolarità Edilizia.....	20
3.5.4 Apprezamenti Generali.....	20

\*\*\* OMISSIS \*\*\*



\*\*\* OMISSIS \*\*\*

#### **4. Atti Pregiudizievoli**

- 4.1 Immobili Provincia di Teramo.....” 26-30  
4.2 Immobili Provincia di Pescara.....” 30-31

#### **5. Stima Beni Immobili**

\*\*\* OMISSIS \*\*\*

- 5.5 Appartamento e Garage – Roseto degli Abruzzi.....” 37

\*\*\* OMISSIS \*\*\*

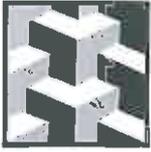
6. Riepilogo beni immobili.....” 38

\*\*\* OMISSIS \*\*\*

#### **9. Riepilogo Generali**

- 9.1 Beni Immobili.....” 64

\*\*\* OMISSIS \*\*\*



***Studio Di Natale & Associati***

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti*

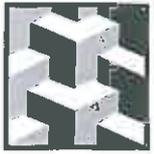
## **- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA**

La società [REDACTED] con sede in Martinsicuro (TE)  
– S.S. 156 Adriatica , svolgeva l'attività di vendita materiale edile in  
genere per costruzioni.

## **-2.- DATI CATASTALI**

Il compendio immobiliare della società risulta costituito da beni  
immobili siti nei Comuni di Martinsicuro, Mosciano Sant' Angelo,  
Montesilvano e precisamente:

**\*\*\* OMISSIS \*\*\***

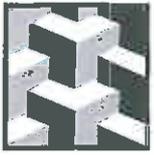


## ***Studio Di Natale & Associati***

---

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale – Impianti*

**\*\*\* OMISSIS \*\*\***

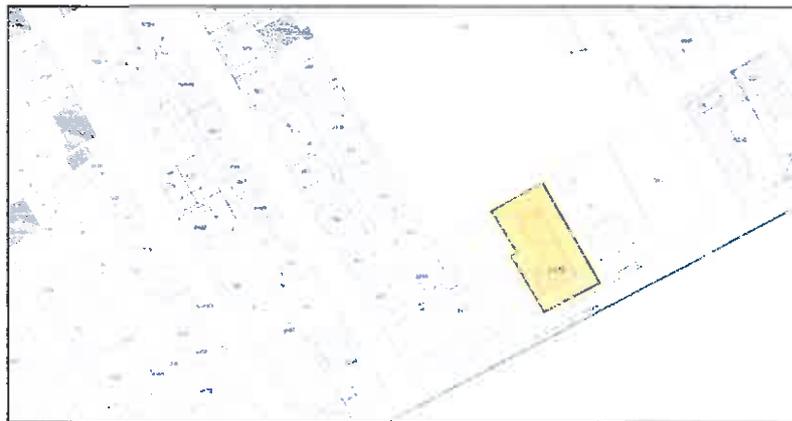


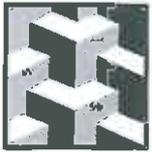
\*\*\* OMISSIS \*\*\*

**-2.5 – Appartamento e Garage – Roseto degli Abruzzi**

**Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appartamento e garage**  
distinti nel N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi - Foglio 47 –  
Part. 2405 e precisamente:

- **Garage** - sub. **6** – Cat. C/6 – Cl. 3 – Sup. 25 mq – R. € 102,00;
- **Appartamento** -sub. **23** –Cat.A/2 –Cl. 3 – Sup. 4,5 vani – R. € 441,057.



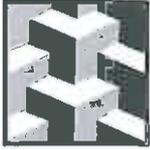


## *Studio Di Natale & Associati*

---

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti*

\*\*\* OMISSIS \*\*\*

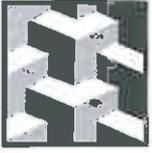


***Studio Di Natale & Associati***

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti*

### **-3.- DESCRIZIONE BENI IMMOBILI**

**\*\*\* OMISSIS \*\*\***

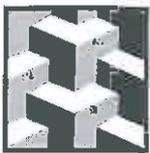


## ***Studio Di Natale & Associati***

---

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti*

**\*\*\* OMISSIS \*\*\***

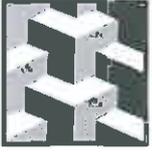


## *Studio Di Natale & Associati*

---

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti*

\*\*\* OMISSIS \*\*\*

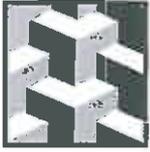


## *Studio Di Natale & Associati*

---

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

\*\*\* OMISSIS \*\*\*



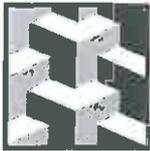
## *Studio Di Natale & Associati*

---

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti*

\*\*\* OMISSIS \*\*\*



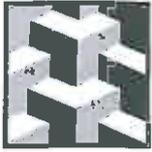


## *Studio Di Natale & Associati*

---

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti*

\*\*\* OMISSIS \*\*\*

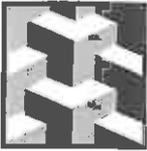


## ***Studio Di Natale & Associati***

---

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale – Impianti*

**\*\*\* OMISSIS \*\*\***



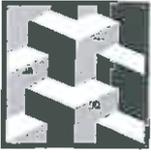
## *Studio Di Natale & Associati*

---

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti*



\*\*\* OMISSIS \*\*\*



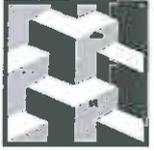
## *Studio Di Natale & Associati*

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti*



\*\*\* OMISSIS \*\*\*





## *Studio Di Natale & Associati*

---

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

\*\*\* OMISSIS \*\*\*



## *Studio Di Natale & Associati*

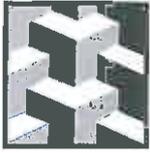
---

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

\*\*\* OMISSIS \*\*\*







Gli immobili oggetto di stima, fanno parte di un complesso immobiliare sito in Roseto degli Abruzzo alla Via Salara e precisamente:

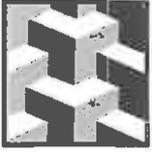


- Appartamento posto al piano secondo della superficie<sup>l</sup> di Mq 66,00 circa, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, due camere da letto, due bagni, disimpegno e balconi/portico della superficie<sup>l</sup> di Mq 45,50 circa.



- Garage posto al piano interrato della superficie<sup>l</sup> di Mq 25,00 circa.





### **- 3.5.1 - Caratteristiche Costruttive**

Il complesso immobiliare è stato realizzato con struttura portante in c.a e tamponatura in muratura. La pavimentazione interna delle unità immobiliari oggetto di stima sono in ceramica monocottura; gli infissi esterni in alluminio con tapparelle in pvc elettriche; le porte interne in legno ed il portone di accesso del tipo blindato.

L' impianto elettrico presenta un numero sufficiente di punti luce a norma.

L' impianto termo/idrico con caldaia e radiatori in alluminio a norme vigenti.

Il garage accessibile da spazio condominiale, presenta pavimentazione in battuto di cemento e porta di accesso in ferro tipo basculante.

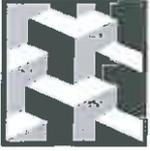
### **-3.5.2 - Provenienza:**

Gli immobili sono pervenute alla società XXXXXXXXXX in virtù di atto di compravendita Notar Lauro del 19/09/2011– Rep. 5663, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 28/09/2011 al Reg. Part. 9258.

### **- 3.5.3 - Regolarità Edilizia:**

L'intero complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Roseto degli Abruzzi e precisamente:

- Permesso di Costruire n. 133 del 08/09/2005 ;
- Permesso di Costruire in Variante del 20/01/2006;
- Permesso di Costruire in Variante n. 90 del 30/03/2007;
- Certificato di agibilità n. 40/07 rilasciato in data 23/05/2007.



**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

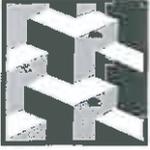
**- 3.5.4 - Apprezamenti Generali:**

L'immobile allo stato attuale risulta in buono stato di conservazione.



\*\*\* OMISSIS \*\*\*





## *Studio Di Natale & Associati*

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti*



\*\*\* OMISSIS \*\*\*



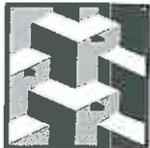
## *Studio Di Natale & Associati*

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti*



\*\*\* OMISSIS \*\*\*



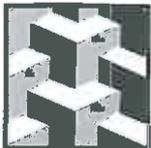


***Studio Di Natale & Associati***

---

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti*

**\*\*\* OMISSIS \*\*\***



## *Studio Di Natale & Associati*

---

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti*

\*\*\* OMISSIS \*\*\*





\*\*\* OMISSIS \*\*\*

## **-4.- ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

### **-4.1 – Immobili Provincia Teramo**

#### **- Iscrizioni**

➤ **Iscrizione del 20/03/2001 - Reg. Part. 540 - Reg. Gen. 3405**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

– *Importo Totale £ 5.000.000.000*

a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.

– C.f. 00651990582

Contro S

*Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.T. Fog. 26 - Part. 683-684-687-688 - oggi parte N.C.E.U. Fog. 26 - Part. 836 – Sub. 48-17 (Proprietà 1/1);*

➤ **Iscrizione del 22/01/2004 - Reg. Part. 180 - Reg. Gen. 1532**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

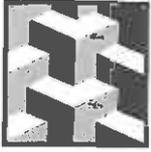
– *Importo Totale € 2.100.000,00*

a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.

– C.f. 00884060526

Contro

*Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.T. Fog. 6 -Part. 422 e N.C.E.U. Fog. 6 -Part 422 oggi parte N.C.E.U. Fog. 6 -Part. 422 –Sub. 19-15 oggi Sub. 43-15 (Proprietà 1/1);*



➤ **Iscrizione del 18/11/2005 - Reg. Part. 3893 - Reg. Gen. 19416**

**IPOTECA VOLONTARIA**

**CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

– *Importo Totale € 2.800.000,00*

a favore **SAN PAOLO BANCA DELL'ADRIATICO S.p.a.**

– C.f. 02249950417

Contro [REDACTED]

*Immobili siti in Roseto degli Abruzzi distinti N.C.E.U. Fog. 47 - Part. 253 – Sub. 1-2 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Roseto degli Abruzzi distinti N.C.T. Fog. 47 - Part. 248 (Proprietà 1/1) – oggi parte - Part. 2405 – Sub. 23-6 (Proprietà 1/1);*

➤ **Iscrizione del 10/04/2008 - Reg. Part. 1124 - Reg. Gen. 6265**

**IPOTECA VOLONTARIA**

**CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

– *Importo Totale € 750.000,00*

a favore **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.a.** – C.f. 00078240421

Contro [REDACTED]

*Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.E.U. Fog. 34 - Part. 394 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.T. Fog. 34- Part. 105-396 (Proprietà 1/1);*

➤ **Iscrizione del 15/07/2011 - Reg. Part. 2016 - Reg. Gen. 10761**

**IPOTECA VOLONTARIA**

**CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

– *Importo Totale € 1.400.000,00*

a favore **TERCAS S.p.a.** – C.f. 00075100677

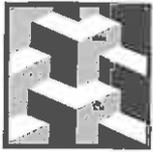
Contro [REDACTED]

*Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.E.U. Fog. 34 - Part. 108 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.T. Fog. 34- Part. 108-209-210 (Proprietà 1/1);*

➤ **Iscrizione del 20/05/2013 - Reg. Part. 784 - Reg. Gen. 6738**

**IPOTECA GIUDIZIALE**



## **Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

### DECRETO INGIUNTIVO

– *Importo Totale € 25.000,00*

a favore KEROFUEL S.r.l. – C.f. 00343570446

Contro [REDACTED]

*Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.E.U. Fog. 34 - Part. 108-394 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.E.U. Fog. 26 - Part. 836 – Sub. 48-17 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Roseto degli Abruzzi distinti N.C.E.U. Fog. 47 - Part. 2405 – Sub. 23-6 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.E.U. Fog. 6 -Part. 422 –Sub. 43-15 (Proprietà 1/1);*

➤ **Iscrizione del 29/11/2013 - Reg. Part. 1837 - Reg. Gen. 14657**

### IPOTECA GIUDIZIALE

### DECRETO INGIUNTIVO

– *Importo Totale € 200.000,00*

a favore COPERNIT S.p.a. – C.f. 02095570202

Contro [REDACTED]

*Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.T. Fog. 34- Part. 209-210-105-396-398 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.E.U. Fog. 34 - Part. 108-394 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.E.U. Fog. 26 - Part. 836 – Sub. 48-17 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Roseto degli Abruzzi distinti N.C.E.U. Fog. 47 - Part. 2405 – Sub. 23-6 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.E.U. Fog. 6 -Part. 422 –Sub. 43-15 (Proprietà 1/1);*

➤ **Iscrizione del 07/02/2014 - Reg. Part. 144 - Reg. Gen. 1458**

### IPOTECA GIUDIZIALE

### DECRETO INGIUNTIVO

– *Importo Totale € 338.959,09*

a favore FASSA S.p.a. – C.f. 02015890268

Contro [REDACTED]

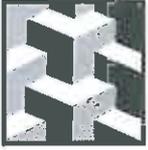
*Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.T. Fog. 34- Part. 209-210-105-396-398 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.E.U. Fog. 34 - Part. 108-394 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.E.U. Fog. 26 - Part. 836 – Sub. 48-17 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Roseto degli Abruzzi distinti N.C.E.U. Fog. 47 - Part. 2405 – Sub. 23-6 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.E.U. Fog. 6 -Part. 422 –Sub. 43-15 (Proprietà 1/1);*



## **Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale – Impianti

➤ **19/02/2014 - Reg. Part. 192 - Reg. Gen. 1909**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

– Importo Totale € 120.000,00

a favore CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.p.a.

– C.f. 00079350427

Contro [REDACTED]

*Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.T. Fog. 34- Part. 209-210-105-396-398 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.E.U. Fog. 34 - Part. 108-394 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.E.U. Fog. 26 - Part. 836 – Sub. 48-17 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Roseto degli Abruzzi distinti N.C.E.U. Fog. 47 - Part. 2405 – Sub. 23-6 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.E.U. Fog. 6 -Part. 422 –Sub. 43-15 (Proprietà 1/1);*

➤ **29/10/2014 - Reg. Part. 192 - Reg. Gen. 1909**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

– Importo Totale € 12.407,00

a favore IMOLA LEGNO S.p.a. – C.f. 02123380376

Contro [REDACTED]

*Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.T. Fog. 34- Part. 209-210-105-396-398 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.E.U. Fog. 34 - Part. 108-394 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.E.U. Fog. 26 - Part. 836 – Sub. 48-17 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Roseto degli Abruzzi distinti N.C.E.U. Fog. 47 - Part. 2405 – Sub. 23-6 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.E.U. Fog. 6 -Part. 422 –Sub. 43-15 (Proprietà 1/1);*

**- Trascrizioni**

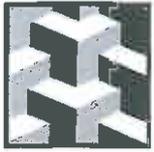
➤ **Trascrizione del 23/04/2015 - Reg. Part. 3836 - Reg. Gen. 5182**

ATTO GIUDIZIARIO

DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

a favore Massa dei Creditori Concordato Preventivo [REDACTED]

Contro [REDACTED]



## **Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

*Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.T. Fog. 34- Part. 209-210-105-396-108- 398-394 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.E.U. Fog. 34 - Part. 108-394 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.E.U. Fog. 26 - Part. 836 - Sub. 48-17 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Roseto degli Abruzzi distinti N.C.E.U. Fog. 47 - Part. 2405 - Sub. 23-6 (Proprietà 1/1);*

*Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.E.U. Fog. 6 -Part. 422 -Sub. 43-15 (Proprietà 1/1);*

### **- Annotazioni**

#### **➤ Annotazione del 07/08/2002 - Reg. Part. 1671 - Reg. Gen. 12320**

**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE**

**FRAZIONAMENTO IN QUOTE**

*- Ipoteca € 80.050,82*

*- Iscrizione Reg. Part. 540 del 20/03/2001*

a favore **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.**

*- C.f. 00651990582*

Contro 

*Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.E.U. Fog. 26 - Part. 836 - Sub. 48-17 (Proprietà 1/1);*

#### **➤ Annotazione del 17/11/2005 - Reg. Part. 3403 - Reg. Gen. 19247**

**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE**

**FRAZIONAMENTO IN QUOTE**

*- Ipoteca € 180.000,00*

*- Iscrizione Reg. Part. 180 del 22/01/2004*

a favore **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.**

*- C.f. 00884060526*

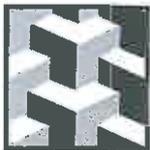
Contro 

*Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.E.U. Fog. 6 -Part. 422 -Sub. 19-15 oggi Sub. 43-15 (Proprietà 1/1);*

#### **➤ Annotazione del 07/11/2007 - Reg. Part. 3047 - Reg. Gen. 20395**

**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE**

**FRAZIONAMENTO IN QUOTE**



## *Studio Di Natale & Associati*

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti*

– *Ipoteca € 230.000,00*

– *Iscrizione Reg. Part. 3893 del 18/11/2005*

a favore SAN PAOLO BANCA DELL'ADRIATICO S.p.a.

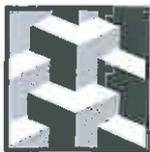
– C.f. 02249950417

Contro

*Immobili siti in Roseto degli Abruzzi distinti N.C.E.U. Fog. 47 - Part. 2405 – Sub. 23 (Proprietà 1/1);*

### *-4.2 – Immobili Provincia Pescara*

\*\*\* OMISSIS \*\*\*



## **-5.- STIMA BENI IMMOBILI**

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:

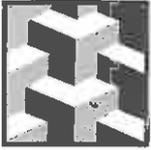
### **✓ Considerazioni sul Mercato Immobiliare-Quadro Macroeconomico**

Appare opportuno , al fine far ben comprendere la situazione immobiliare in cui versa la zona, facendo 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 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 industriale , con vendite in diminuzione e prezzi bassi.



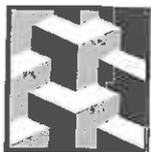
## *Studio Di Natale & Associati*

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti*

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 30-35%. 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. Ugualmente per i canoni di locazione degli uffici si è verificata una quotazione con notevole flessione, rispetto allo scorso anno; detta diminuzione è giustificabile con la debolezza della domanda e, soprattutto, con la non corrispondenza tecnica degli immobili offerti rispetto alle esigenze tecnologiche della domanda.

Ricerche effettuate di recente da operatori specializzati hanno, tuttavia, evidenziato che nel corrente anno soltanto su alcune zone centrali e comunque di qualità, 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



## **Studio Di Natale & Associati**

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti*

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.

### **- Indagini di Mercato:**

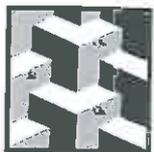
Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche- l'una incentrata su alcune qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare - l'altra su una puntuale disamina di immobili che potrebbero avere analoghe caratteristiche rispetto a quello in oggetto e precisamente.

### **- Criteri di Valutazione**

A seguito della forte crisi industriale che ha colpito la piccola e media impresa, si è in presenza sia di numerosissime immobili in vendita - che di strutture in procedura che non riescono a trovare acquirenti a causa di congiunture finanziarie, oltrechè in presenza di terreni disponibili per la costruzione di nuove strutture.

Nella formulazione del giudizio di stima per stabilire il valore dell'immobile, il sottoscritto ha fatto riferimento sia agli attuali prezzi di mercato in vigore nella zona (sulla base della loro disponibilità), tenendo conto altresì delle loro condizioni intrinseche ed estrinseche degli stessi, nonchè dei valori dall'Osservatorio Immobiliare.

Pertanto si procederà alla valutazione degli stessi considerando le superfici dei fabbricati e dei terreni, secondo il procedimento di stima sintetico in considerazione delle caratteristiche socioeconomiche ed urbanistiche dei beni oggetto di stima. Il valore di stima degli Immobili è riferito alla sua destinazione urbanistica nonchè alla sua conformità ai titoli



## *Studio Di Natale & Associati*

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti*

autorizzativi ed è onnicomprensivo dell' area di pertinenza e degli Impianti tecnici in esso posti in opera, che non essendo amovibili sono da ritenersi parte integrante del fabbricato. Per le parti realizzate in difformità o in assenza dei titoli edilizi , ritenuti non sanabili, oltre a non essere stimate , verranno quantificati -a scomputo- i costi per la demolizione.

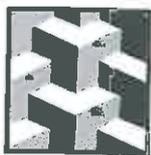
Fatti i dovuti conteggi estimativi, considerate le condizioni in cui versano le strutture facenti parte dell'intero complesso immobiliare e le dovute proporzioni, il sottoscritto ritiene di poter effettuare la valutazione dell'intero compendio aziendale come di seguito riportato applicando i prezzi già al netto delle considerazioni di vetustà e di altri fattori in genere incidenti sul giudizio di stima:

**\*\*\* OMISSIS \*\*\***

---

<sup>3</sup> Terreno con capacità residua edificabile





***Studio Di Natale & Associati***

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale – Impianti*

**\*\*\* OMISSIS \*\*\***

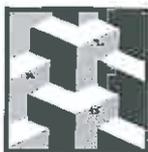
***-5.5 – Appartamento e Garage – Roseto degli Abruzzi***

**Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appartamento e garage distinti nel N.C.E.U. al - Foglio 47 – Part. 2405 e precisamente:**

---

<sup>4</sup> Il Locale esterno in alluminio e quello antistante l'ingresso risultano è privi di titoli abilitativi.





**Studio Di Natale & Associati**

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti*

**-6.- RIEPILOGO BENI IMMOBILI**

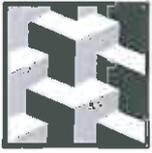
\*\*\* OMISSIS \*\*\*

5.5 Appartamento e Garage – Roseto degli Abruzzi..... €. 232.650,00

\*\*\* OMISSIS \*\*\*



\*\*\* OMISSIS \*\*\*



**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

## -9.- RIEPILOGO GENERALE

\*\*\* OMISSIS \*\*\*

Il Valore Complessivo dei beni della ditta	██████████	
██████████	ammonta ad	██████████
*** OMISSIS ***		

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

Controguerra li 01/06/2015

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