



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale- Impianti

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

PROCEDURA DI FALLIMENTO

R.G. n.29/2021

Ditta:



Silvi



Giulianova

Elaborato -A-

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Giudice Delegato: Dott.ssa Ninetta D'IGNAZIO

Curatore: Avv. Manrico CIAFRE'

Dott. Massimo IANNI

IL C.T.U.

(Dott.G geom. Gabriele Di Natale)



TRIBUNALE DI TERAMO **(Sezione Fallimentare)**

Procedura di Fallimento :

Via Roma n.58 – SILVI (TE)

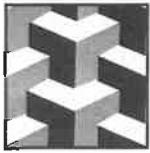
Il sottoscritto Dott. Geom. Di Natale Gabriele, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998 e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale al n°221, veniva incaricato di assistere il Curatore Avv. Ciafrè Manrico e Dott. Massimo Ianni nella procedura di cui in oggetto, per la stima dei beni immobili della società

.-

1

Per una chiarezza di esposizione, in riferimento all'incarico da svolgere, si suddivide la presente relazione nelle seguenti parti:

1- IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA.....	3
2- DATI CATASTALI.....	4
2.1 Immobili in Silvi.....	4
2.2 Immobili in Giulianova.....	4
2.3 Immobili in Citta Sant'Angelo.....	4
3- DESCRIZIONE BENI IMMOBILI	
3.1 IMMOBILI IN SILVI.....	4
3.1.1 Caratteristiche Costruttive.....	5
3.1.2 Provenienza.....	5



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

3.1.3	Situazione Edilizia.....	5
3.1.4	Apprezamenti Generali.....	9
3.2 IMMOBILI IN GIULIANOVA		
3.2.1	Caratteristiche Costruttive.....	5
3.2.2	Situazione Edilizia.....	5
3.2.3	Apprezamenti Generali.....	9
3.3 IMMOBILI IN CITTÀ SANT'ANGELO		
3.3.1	Caratteristiche Costruttive.....	5
4. ATTI PREGIUDIZIEVOLI - <u>TERAMO</u>		
4.1	Iscrizioni.....	9
4.2	Trascrizioni.....	9
4.3	Annotazioni.....	10
5. ATTI PREGIUDIZIEVOLI - <u>PESCARA</u>		
5.1	Iscrizioni.....	9
5.2	Trascrizioni.....	9
5.3	Annotazioni.....	10
6. STIMA BENI IMMOBILI.....		
-A- Basi del Valore.....		10
-B- Postulato della previsione e dell'ordinarietà.....		10
-C- Analisi del Mercato Immobiliare		10
-D- Analisi del Mercato di Riferimento		10
-E- Descrizione segmento di Mercato		10
-F- Analisi dei Valori di Mercato		10
-G- Valore del Rendimento Immobiliare		10



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

-H- Consistenza Commerciale...Mercato.....	10
6.1 STIMA IMMOBILI IN SILVI	
--Parametri	10
--Valutazione	10
6.3 STIMA Immobili in Giulianova	
--Parametri	10
--Valutazione	10
6.4 STIMA Immobili in Città Sant'Angelo	
--Parametri	10
--Valutazione	10
7. RIEPILOGO.....	40

1. IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

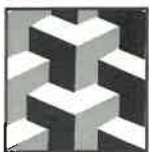
La società con sede legale in 3
Silvi alla Via Roma n.58 svolgeva l'attività di Compravendita,
locazione, costruzione e ristrutturazione di beni immobili propri.

2. DATI CATASTALI

A seguito della verifica presso i pubblici uffici è stato possibile accertare i beni in capo alla società fallita nei Comuni di Silvi, Giulianova e Città Sant'Angelo, e precisamente :

2.1 IMMOBILI IN SILVI

La società risulta proprietario di alcune unità immobiliari all'interno di due Edifici denominati **-A-/-B-**, e precisamente:



2.1.1 Edificio -A-

Le unità Immobiliari sono distinte nel N.C.E.U. del Comune di Silvi al - **Foglio 16 Part. 2174** e precisamente:

4

a.1 -Sub. 27 – Garage Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 19,00 Superf.

Catastale Mq. 21,00 R.C. €. 35,33;

a.2 -Sub. 28 – Garage Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 16,00 Superf.

Catastale Mq. 18,00 R.C. €. 29,75;

a.3 -Sub. 29 – Garage Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 16,00 Superf.

Catastale Mq. 18,00 R.C. €. 29,75;

a.4 -Sub. 30 – Garage Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 16,00 Superf.

Catastale Mq. 18,00 R.C. €. 29,75;

a.5 - Sub. 35 – Garage Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 16,00 Superf.

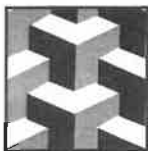
Catastale Mq. 18,00 R.C. €. 29,75;

a.6 -Sub. 38 – Garage Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 16,00 Superf.

Catastale Mq. 18 R.C. €. 29,75;

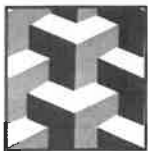
a.7 -Sub. 39 – Garage Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 21,00 Superf.

Catastale Mq. 23,00 R.C. €. 39,01;



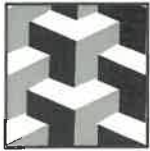
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- a.8 -Sub. 49** – Garage Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 25,00 Superf.
Catastale Mq. 28,00 R.C. €. 46,48;
- a.9 -Sub. 50** – Garage Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 20,00 Superf.
Catastale Mq. 23,00 R.C. €. 37,18;
- a.10 -Sub. 51** – Cantina Z.C. 1 – Cat C/2 -Cl.1 Cons. Mq. 8,00 Superf.
Catastale Mq. 10,00 R.C. €. 19,83;
- a.11 -Sub. 55** – Garage Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 19,00 Superf.
Catastale Mq. 21,00 R.C. €. 35,33;
- a.12 -Sub. 57** – Garage Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 16,00 Superf.
Catastale Mq. 19,00 R.C. €. 29,75;
- a.13 -Sub. 58** – Garage Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 16,00 Superf.
Catastale Mq. 19,00 R.C. €. 29,75;
- a.14 -Sub. 59** – Garage Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 17,00 Superf.
Catastale Mq. 19,00 R.C. €. 31,61;
- a.15 -Sub. 61** – Garage Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 17,00 Superf.
Catastale Mq. 19,00 R.C. €. 31,61;
- a.16 -Sub. 62** – Garage Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 20,00 Superf.
Catastale Mq. 22,00 R.C. €. 37,18;
- a.17 -Sub. 63** – Garage Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 22,00 Superf.
Catastale Mq. 26,00 R.C. €. 40,90;
- a.18 -Sub. 66** – Garage Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 16,00 Superf.
Catastale Mq. 17,00 R.C. €. 29,75;
- a.19 -Sub. 67** – Garage Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 18,00 Superf.
Catastale Mq. 19,00 R.C. €. 33,47;
- a.20 -Sub. 70** – Garage Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 16,00 Superf.
Catastale Mq. 18,00 R.C. €. 29,75;
- a.21 -Sub. 71** – Garage Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 15,00 Superf.
Catastale Mq. 17,00 R.C. €. 27,89;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- a.22 -Sub. 76** – Posto Auto Esterno Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.1
Cons. Mq. 12,00 Superf. Catastale Mq. 12,00 R.C. €. 18,59;
- a.23 -Sub. 77** – Posto Auto Esterno Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.1
Cons. Mq. 12,00 Superf. Catastale Mq. 12,00 R.C. €. 18,59;
- a.24 -Sub. 82**–Posto Esterno Z.C.1 –Cat C/6-Cl.1 Cons. Mq. 2,00
Superf. Catastale Mq. 2,00 R.C. €. 3,10;
- a.25 -Sub. 83** – Posto Esterno Z.C.1 – Cat C/6 -Cl.1 Cons. Mq. 2,00
Superf. Catastale Mq. 2,00 R.C. €. 3,10;
- a.26 -Sub. 84** –Posto Esterno Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.1 Cons. Mq. 2,00
Superf. Catastale Mq. 2,00 R.C. €. 3,10;
- a.27 -Sub. 107** – Appartamento Z.C. 1 – P.T- Cat A/2 -Cl.2 –Vani 4
Superf. Catastale Mq. 94/82 R.C. €. 351,19;
- a.28 -Sub. 110** – Appartamento Z.C. 1 – P. I°- Cat A/2 -Cl.2 –
Vani 4,5 Superf. Catastale Mq. 87/82 R.C. €. 395,09;
- a.29 - Sub. 115** – Appartamento Z.C. 1 – P. I°- Cat A/2 -Cl.2 –
Vani 4 Superf. Catastale Mq. 86/81 R.C. €. 351,19;
- a.30 - Sub. 119** – Appartamento Z.C. 1 – P. II°- Cat A/2 -Cl.2 – Vani 4
Superf. Catastale Mq. 78/73 R.C. €. 351,19;
- a.31 - Sub. 120** – Appartamento Z.C. 1 – P. II°- Cat A/2 -Cl.2 – Vani 4
Superf. Catastale Mq. 88/83 R.C. €. 351,19;
- a.32 - Sub. 121** – Appartamento Z.C. 1 – P.T- Cat A/2 -Cl.2 –
Vani 4,5 Superf. Catastale Mq. 84/78 R.C. €. 395,09;
- a.33 - Sub. 122** – Appartamento Z.C. 1 – P.T.- Cat A/2 -Cl.2 –Vani 4,5
Superf. Catastale Mq. 74/66 R.C. €. 395,09;
- a.34 - Sub. 128** – Soffitta- P.III° - Z.C. 1 – Cat C/2 -Cl.2 – Cons.
Mq. 57,00 Superf. Catastale Mq. 68,00 R.C. €. 164,85;
- a.35 - Sub. 131** – Soffitta- P.III° - Z.C. 1 – Cat C/2 -Cl.2 –
Cons. Mq. 75,00 Superf. Catastale Mq. 86,00 R.C. €. 216,91;



2.1.2 Edificio -B-

Le unità Immobiliari sono distinte nel N.C.E.U. del Comune di Silvi al - **Foglio 16 Part. 2174** e precisamente:

b.1 -Sub. 41 – Garage Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 18,00 Superf.

Catastale Mq. 20,00 R.C. €. 33,47;

b.2 -Sub. 42 – Garage Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 19,00 Superf.

Catastale Mq. 21,00 R.C. €. 35,33;

b.3 -Sub. 78 – Posto Auto Esterno Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.1

Cons. Mq. 11,00 Superf. Catastale Mq. 11,00 R.C. €. 17,04;

b.4 -Sub. 79 – Posto Auto Esterno Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.1

Cons. Mq. 11,00 Superf. Catastale Mq. 11,00 R.C. €. 17,04;

b.5 -Sub. 80 – Posto Auto Esterno Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.1

Cons. Mq. 11,00 Superf. Catastale Mq. 11,00 R.C. €. 17,04;

b.6 -Sub. 91 – Posto Auto Esterno Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.1

Cons. Mq. 13,00 Superf. Catastale Mq. 13,00 R.C. €. 20,14;

b.7 -Sub. 95 – Posto Auto Esterno Z.C. 1 – Cat C/6 -Cl.1

Cons. Mq. 13,00 Superf. Catastale Mq. 13,00 R.C. €. 20,14;

b.8 -Sub. 109 – Appartamento Z.C. 1 – P. T- Cat A/2 -Cl.2 – Vani 5

Superf. Catastale Mq. 95/89 R.C. €. 438,09;

b.9 -Sub. 123 – Appartamento Z.C. 1 – P. T.- Cat A/2 -Cl.2 –

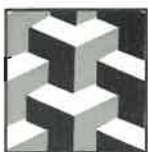
Vani 3,5 Superf. Catastale Mq. 64/60 R.C. €. 307,29;

b.10 -Sub. 125 – Appartamento Z.C. 1 – P. I°- Cat A/2 -Cl.2 –

Vani 4,5 Superf. Catastale Mq. 91/83 R.C. €. 395,09;

b.11 -Sub. 126 – Appartamento Z.C. 1 – P. I°- Cat A/2 -Cl.2 –Vani 3,5

Superf. Catastale Mq. 67/63 R.C. €. 307,29;



2.1.3 AREA URBANA

Immobili distinto nel N.C.E.U. del Comune di Silvi al - **Foglio 13 Part. 2365 - Sub. 4** – Area Urbana Cons. Mq. 153,00; trattasi di strada interna all'edificio-



2.2 IMMOBILI IN GIULIANOVA

La società risulta proprietario di alcune unità immobiliari facenti parte di alcuni fabbricati distinto nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova e precisamente:

a.1 Foglio 17 - Part. 1941 - in Via Pica

- **Sub. 12** – Posto Auto Esterno Z.C. 2 – Cat C/6 -Cl.1 Cons. Mq. 11,00

a.2 Foglio 17 - Part. 1941 - in Via Pica

- **Sub. 20** – Autorimessa Z.C. 2 – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 17,00

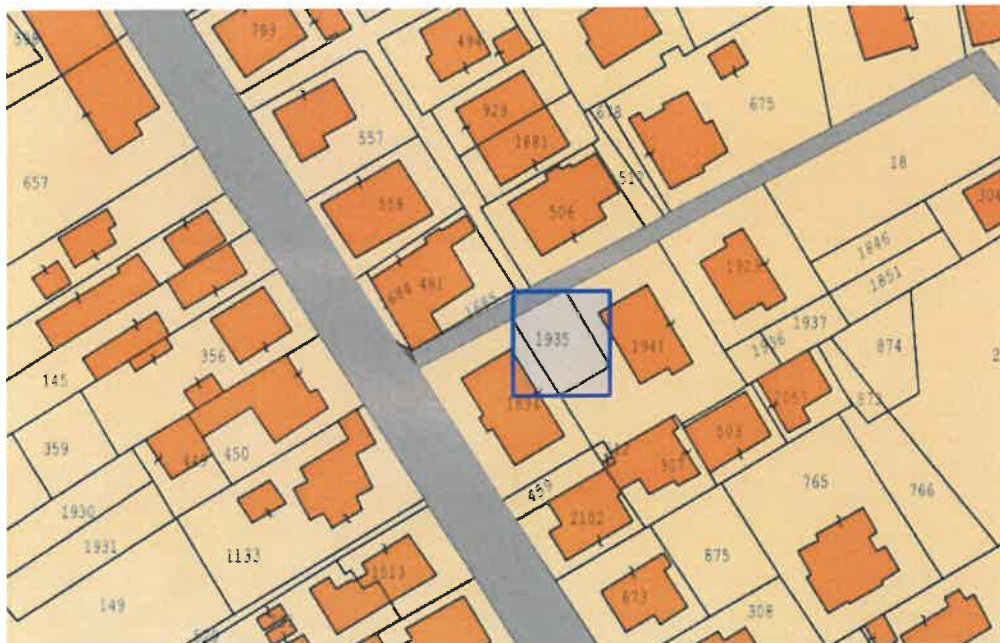
Superf. Catastale Mq. 20,00 R.C. €. 33,36;

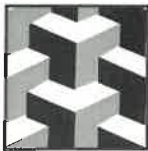


a.3 Foglio 17 - Part. 1935 - in Via Pica

- **Sub. 6** – Posto Auto Z.C. 2 – Cat C/6 -Cl.1 Cons. Mq. 10,00 Superf. Catastale Mq. 10,00 R.C. €. 16,53;

- **Sub. 7** – Posto Auto Z.C. 2 – Cat C/6 -Cl.1 Cons. Mq. 10,00 Superf. Catastale Mq. 10,00 R.C. €. 16,53;

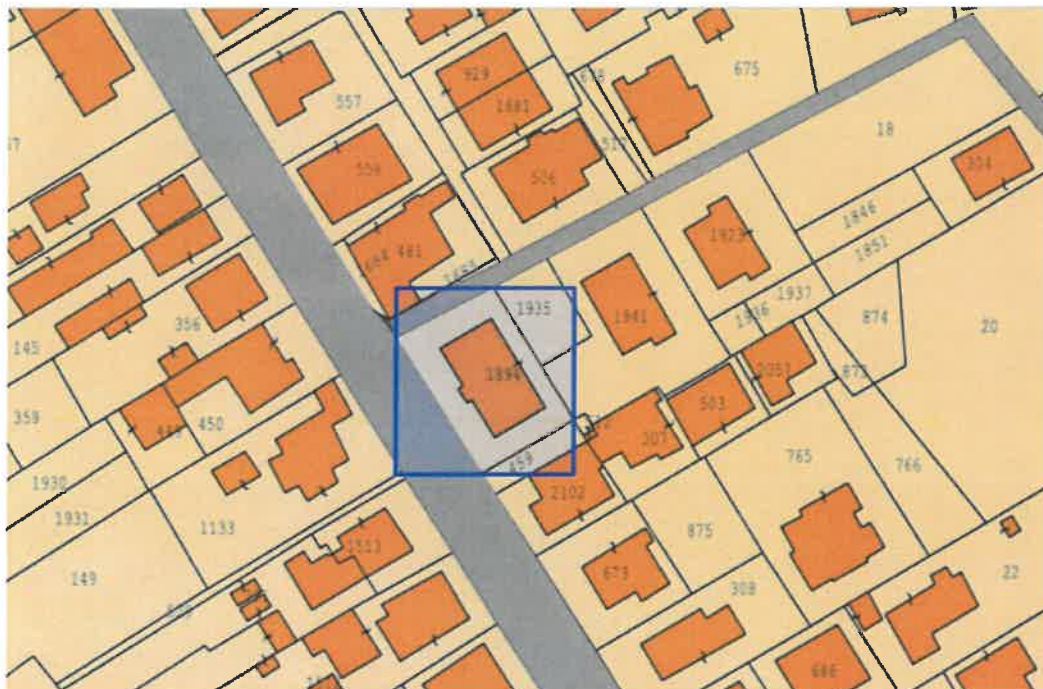




Dott. Geom. Gabriele Di Natale

a.4 Foglio 17 - Part. 1894 - in Via Gramsci

- **Sub. 15** – in Corso di Costruzione Piano Terzo



10

2.3 IMMOBILI IN CITTA' SANT'ANGELO

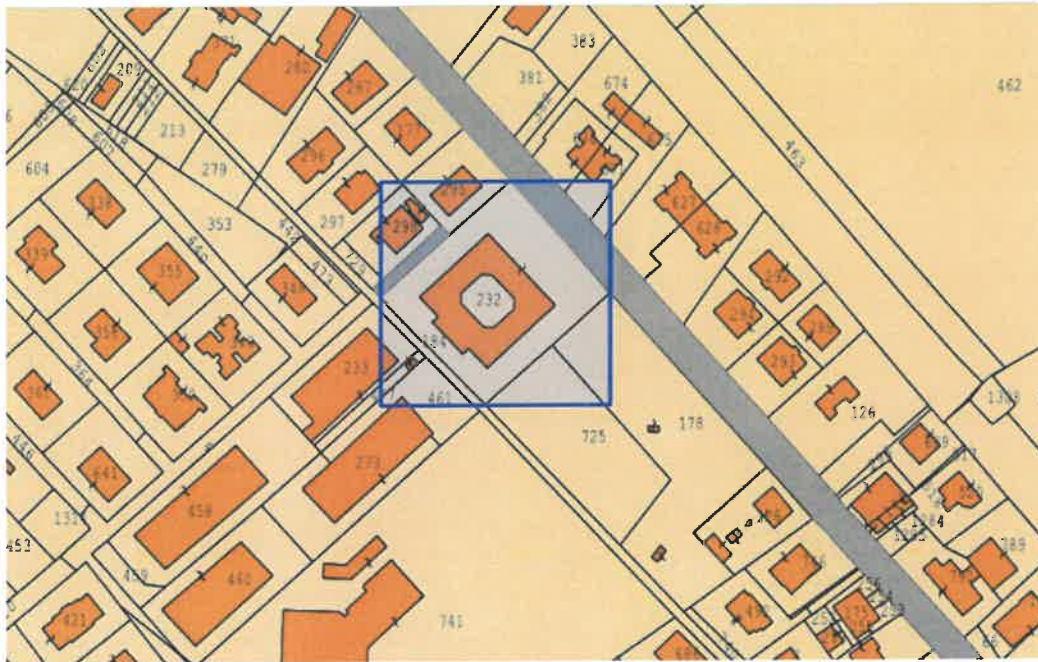
La società risulta proprietario di alcune unità immobiliari facenti parte di due fabbricato distinti nel N.C.E.U. del Comune di Città Sant'Angelo e precisamente:

a.1 Foglio 19 - Part. 232 - in Viale Matrino

- **Sub. 82** – Posto Auto Esterno – Cat C/6 -Cl.1 Cons. Mq. 12,00
Superf. Catastale Mq. 12,00 R.C. €. 21,69;

- **Sub. 83** – Posto Auto Esterno – Cat C/6 -Cl.1 Cons. Mq. 12,00
Superf. Catastale Mq. 12,00 R.C. €. 21,69;

- **Sub. 84** – Posto Auto Esterno – Cat C/6 -Cl.1 Cons. Mq. 12,00
Superf. Catastale Mq. 12,00 R.C. €. 21,69;

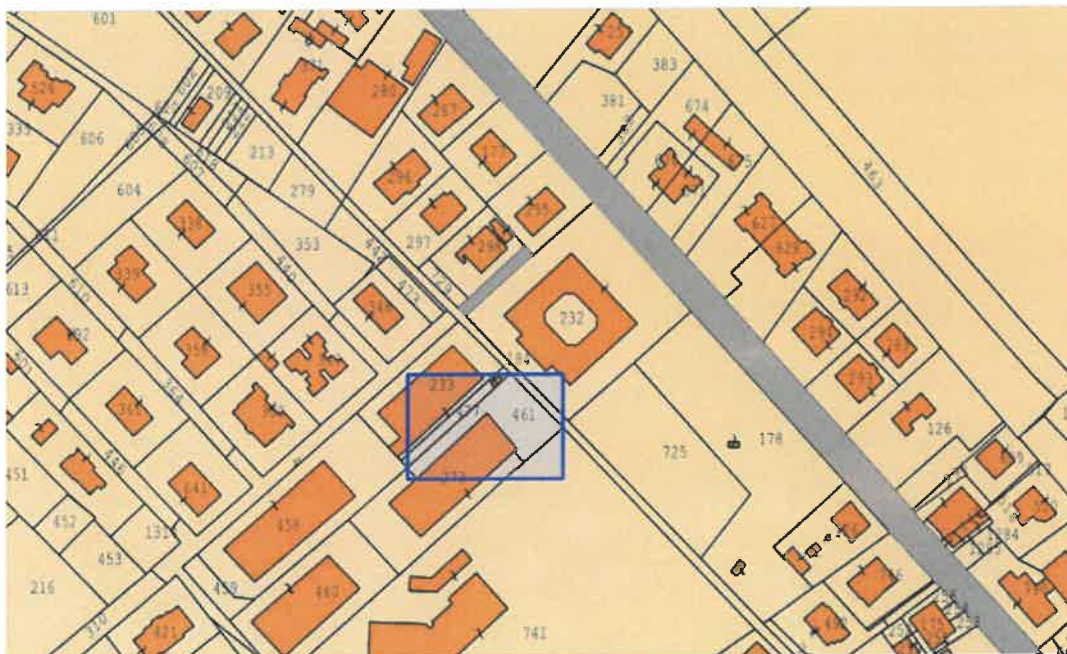


a.2 Foglio 19 - Part. 461 - in Via Porto Romano

- **Sub. 5** – Posto Auto Esterno – Cat C/6 -Cl.2 Cons. Mq. 11,00

11

Superf. Catastale Mq. 11,00 R.C. €. 23,29;





3. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

Il compendio immobiliare risulta costituito da immobili in Silvi, Citta Sant'Angeli e Giulianova

3.1.IMMOBILI IN SILVI

Il complesso immobiliare in Silvi alla Via Roma risulta costituito da unità immobiliare facenti parte di due fabbricati -A- e -B.-



3.1.1 Caratteristiche Costruttive

Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante in c.a. , tamponatura in laterizio, pareti esterne intonacate del tipo civile abitazione tinteggiate. Gli impianti interni (elettrico, idro-termo-sanitario etcc..) necessitano di verifiche puntuali al fine di poter accertare la rispondenza alle leggi vigenti in materia di sicurezza degli impianti.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Le finestre sono in legno con doppio vetro e sistemi oscuranti in tapparelle in PVC.

3.1.2- Provenienza

Con atto Notar Ambrosini del 147/12/2008 rep. 12634/6092, trascritto a Teramo in data 29/12/2008 reg. part. 13968 – rag. Gen. 22527 la società Centro Costruzioni Italia srl vendeva alla società

i seguenti beni immobili:

--N.C.E.U. – Silvi Fog. 16 Part. 2174 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25

--N.C.T. – Silvi - Fog. 16 Part. 2145 -2147-2149

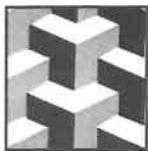
3.1.3 Situazione Edilizia

Il corpo di fabbrica già esistente risulta costituito in epoca ante 1967 e per il cambio di destinazione d'uso del piano terra da autorimessa ad abitazione è stata rilasciata dal Comune di Silvi la C.E. n.841 del 11/02/1986 (estratto dall'atto pubblico Notar Maria Teresa Mastrotrilli del 03/09/2009 rep. 22381). Successivamente il complesso immobiliare nella sua totalità è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

➤ Permesso di Costruire n.76/2007 del 22/11/2007 avente ad oggetto la “Realizzazione di un complesso immobiliare composto da un edificio di nuova costruzione e ampliamento di fabbricato esistente”

➤ D.I.A. del 01/12/2008 n. 1444 – prot. 22554;

➤ Variante al P.diC. n.76/2007/N presentata in data 17/01/2008 avente ad oggetto “la Realizzazione di un Fabbricato di civile abitazione



denominato -A- ed ampliamento di un fabbricato esistente denominato -B- in Traversa di Via Roma”;

➤ Con delibera di G.M. del 24/04/2008 n.143 avente ad oggetto “Cessione gratuita dell’area con destinazione F4 – zona a verde naturale ed attrezzato- dalla ditta _____ – secondo quanto prescritto dall’art.39 delle NTA allegata al PRG” l’Ente accettava la proposta di cessione gratuita dell’area di cui alla richiesta del 26/02/2008 – prot. 6959 – ma, vincolava l’esecuzione solo a seguito dell’ottenimento del Parere Favorevole espresso dall’edilizia privata relativamente alla richiesta di P.diC. in Variante presentato in data 17/01/2008 **(procedimento non concluso ed istanza di P.diC. archiviata)**;

➤ D.I.A. del 09/01/2009 n. 1597 – prot. 626;

➤ In data 09/03/2009 prot. 8617 la società presentava il progetto per “...*Accertamento di conformità e variante al PdiC. N. 76/2007/N...*”;¹

➤ *-con nota del 04/05/2009 prot. 17074 il RUP Arch. Diana Melfi comunicava alla CEC e all’Ing. Ferrante il proprio “... PARERE FAVOREVOLE² nel rispetto alle condizioni di cui sopra e con le seguenti prescrizioni”:*

¹ Con nota del 03/04/2009 prot. 12627 a firma del RUP Arch.Diana Melfi, si veniva a richiedere documentazione integrativa ;

² le opere oggetto dell’istanza riguardavano:

a) **-FABBRICATO -A-**

Piano Seminterrato

-demolizione rampe difformi;

-Realizzazione di nuova rampa;

-Accertamento di conformità di locali conformi alla normativa derivanti da modifiche delle tramezzature interne;

-Spostamento dell’ubicazione del fabbricato rispetto al precedente progetto;



--con esclusione degli abbaini posti nel corpo centrale dell'edificio -A- che non rispettano le caratteristiche di cui all'art.50 del vigente R.E.C.

➤ La C.E.C. nella seduta del 04/05/2009 esprimeva "PARERE FAVOREVOLE" ed in data 07/05/2009 veniva comunicata al Dirigente la proposta di accoglimento dell'istanza ;

➤ In data 15/07/2009 veniva rilasciato il Permesso di Costruire n.64/2009/SV in Sanatoria per la parte in accertamento di conformità ed in Variante per le modifiche apportate rispetto al P.diC.n.76/2007/N e alla DIA n. 144/fa 105 depositata in data 24/06/2008 prot. N. 022554;³

Piano Terra

- Demolizione delle murature perimetrali difformi con ripristino dei porticati;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifica della sagoma;

Piano Primo

- Demolizione delle murature perimetrali per creazione di logge;
- accertamento di conformità di due balconi;

Piano Secondo

- Demolizione delle murature perimetrali per creazione di logge;
- accertamento di conformità per la creazione di due balconi;
- accertamento per modifiche distributive;

Piano Sottotetto

- Accertamento di conformità di tutto;

b) -FABBRICATO -B-

Piano Terra

- accertamento di conformità per ampliamento della sagoma;

c) -FABBRICATO -C-

Piano Terra

- Demolizione delle murature perimetrali difformi con ripristino dei porticati;

Piano Primo

- accertamento per modifiche distributive;

Piano Secondo

- accertamento per modifiche distributive;

³ Il titolo edilizio risulta privo della TAV.2 PIANTE in quanto all'interno del fascicolo sono solo presenti la TV.1 relativa alle planimetrie e la Tav.3 relativa ai prospetti e sezioni . Inoltre sono state acquisite le tavole del primo P.diC. e altre tavole presenti all'interno dei fascicoli che sono prive di timbri sulle testate.



- Richiesta del Certificato di Agibilità del 27/02/2009 (procedimento non concluso) e procedimento di accertamento del Comune di Silvi per abusi edilizi (esposto del 07/09/2009 sopralluogo del 20/11/2009)⁴
- In data 04/05/2009 veniva redatta l'istruttoria tecnica per la *“Valutazione della conformità del progetto alla normativa vigente ai sensi del D.P.R. 380/01 art.20 R.E.C. art.30 c.3” con parere favorevole “... con esclusione degli abbaini posti nel corpo centrale -A- che non rispettano le caratteristiche di cui all.art.50 del R.E.C....”*
- Proposta di accordo del 08/02/2010 (procedimento non concluso)
- Richiesta di P.diC. in sanatoria del 14/03/2011 n.9905;
- Con provvedimento del 26/06/2012 prot. 022501 il Dirigente Ing. Nazzareno Ferrante emetteva il diniego dell'accertamento di conformità per “completamento fabbricati di civile abitazione e in accertamento di conformità (art.36 D.P.R. 380/01) già Permesso di Costruire n.64/2009/SV del 15/07/2009 per i seguenti motivi:
 - *L'edificio nella parte considerata autorizzata e legittima dalla Ditta, presenta invece numerosi abusi non sanabili che devono essere necessariamente essere oggetto di provvedimento repressivo;*
 - *La superficie edificabile complessiva rappresentata eccede quella massima consentita;*

⁴ Non è stato rilasciato a causa delle difformità riscontrate , nonché per la piastra del garage a seguito della costruzione della rampa di accesso di ingresso in area a verde pubblico.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- *Difetto di distacco ;la diversa posizione della linea di confine tra la Zona B1 Residenziale Ambito Urbano e quella E2 destinata a Verde Pubblico, genera il venir meno del rispetto della distanza minima di mt.5,00 dai confine;*
- *Non risulta possibile applicare la disciplina di cui all'art.36 del T.U. DPR 380/01 smi in quanto non è verificata la conformità della parte costruita abusivamente all'epoca della sua realizzazione per mancanza della titolarità di parte delle aree e per difetto di distacco.*
- In data 29/03/2010 prot. U95826 veniva rilasciata dal Servizio del Genio Civile di Teramo l'attestazione del deposito del Collaudo Statico degli edifici;
- In data 24/05/2010 prot. 0022840 L'Arch. Fineo, tecnico comunale a seguito di sopralluogo rimetteva una relazione nella quale evidenziava una serie di abusi riferiti al P,diC, in sanatoria e variante rilasciato sull'intero complesso immobiliare . Si precisa che alcuni immobili erano già stati oggetto di compravendita con atto pubblico Notar D'Ambrosio e Notar Mastrorilli.
- In data 14/03/2011 prot. 9905 veniva presentata "Richiesta di P.diC. per il completamento fabbricati di civile abitazione e in accertamento di conformità (art. 36 DPR 380/01)⁵ per la quale con nota del13/07/2011

⁵ Nella relazione allegata venivano descritte le opere oggetto di richiesta di P.diC. ovvero:

a) Fabbricato -A-

-Piano Seminterrato: Gli scivoli esterni al fabbricato per ingresso ed uscita dai garages sono stati realizzati in difformità e saranno demoliti;

-Piano Terra-Primo e Secondo: I porticati compresi nella sagoma del fabbricato saranno chiusi con il conseguente completamento e ripristino_ dei relativi appartamenti, e quindi della destinazione d'uso ad abitazione;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

prot. 26966 il RUP arch. Diana Melfi esprimeva parere negativo in quanto:

- L'edificio , nella parte considerata autorizzata e legittima dalla Ditta, presenta invece numerosi abusi non sanabili che devono necessariamente essere oggetto di provvedimento repressivo;
- La superficie complessiva edificabile rappresentata eccede quella massima consentita;
- Non è possibile applicare la disciplina dell'art. 36 d.p.r. 380/01 smi;

Successivamente l'Ente Comunale affidava l'incarico di verifica dei confini e delle superfici al Geom.Gianluca Pavone il quale in data 3105/2012 rimetteva il proprio elaborato tecnico il quale così conclude *"... si fa presente che la sovrapposizione del rilievo topografico al P.R.G. è stata utilizzata la cartografia ufficiale fornita dall'Amm.ne Comunale; come già anticipato verbalmente al Dirigente del Settore urbanistica in indirizzo, la cartografia appena citata è da ritenersi di scarsa qualità in relazione alla precisione circa la materializzazione del confine urbanistico ovvero all'apposizione in loco dei due picchetti in legno , si rimanda alle tolleranze indicate nelle N.T.A. allegate allo strumento urbanistico vigente nonché a quelle citate dalle vigenti Leggi e normative in materia di urbanistica e codice civile ..."*

18

-Piano Sottotetto: su tale piano saranno ripristinati gli spazi sul perimetro del fabbricato non considerati, recuperando così l'intera superficie della sagoma dello stesso (secondo le N.T.A. del Comune di Silvi);

b) Fabbricato -B-

-Invariato (come da P.diC. n. 64/2009/SV del 15/07/2009);

c) Fabbricato -C-

-Piano Terra: I porticati compresi nella sagoma del fabbricato (versante fabbr. B) saranno chiusi con il conseguente completamento e ripristino dei relativi appartamenti, e quindi della destinazione d'uso ad abitazione;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

➤ In data 13/06/2012 prot. 20971 il Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Silvi, comunicava il provvedimento Diniego al P.diC. richiesto in data 14/03/2011 ordinando ed ingiungendo:

a) *il ripristino dello stato preesistente dei luoghi circostanti al manufatto stesso inerenti gli interventi appresso elencati:*

--le opere oggetto di demolizione;

--le opere e le superfici per cui si chiede l'accertamento di conformità (sanatoria);

--le opere per cui si chiede il completamento dei lavori per i fabbricati;

-inoltre a seguito delle motivazioni di diniego riportate ai punti

2) - 3) , le prati di fabbricato in eccedenza di S.E. e quelle che non rispettano le distanze dai confini.

19

Occorre precisare che il piano interrato destinato a garage è PRIVO del prescritto Nulla Osta dei VV.FF.

Null'altro risulta in atti

➤ **Considerazioni**

Le unità immobiliari oggetto di stima presentano ,alcune ,una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto originario, mentre altre degli ampliamenti delle superfici mediante chiusura di porticati nei vari piano il tutto in contrasto con i titoli autorizzativi.

Tale circostanza fa sì che per poter procedere alla regolarizzazione [visto che agli atti del Comune non è reperibile la Tavola architettonica n.2 Piante – di cui al P.diC. valido] necessita –

-Piano Primo e Secondo: Invariato (come da P.diC. n. 64/2009/SV del 15/07/2009);



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

laddove non vengano soddisfatti tutti gli standard da parte dell'intero complesso immobiliare – procedere alla demolizione in quanto non è possibile procedere ad una eventuale sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 s.m.i. In alternativa – in presenza di impedimenti che potrebbero creare problemi alla statica dell'edificio per la parte realizzata in conformità si potrà procedere ai sensi dell'art. 33 c.2 D.P.R. 380/01 s.m.i. “...*Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio...*”

Inoltre , come evidenziato negli atti del Comune di Silvi, lo scivolo di accesso al piano seminterrato risulta realizzato su area a verde pubblico.-

20

Occorre precisare che il piano interrato destinato a garage è PRIVO del prescritto Nulla Osta dei VV.FF.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

3.1.4 Apprezamenti Generali

L'intero complesso immobiliare risulta essere in discreto stato di manutenzione con necessita di interventi puntuali ordinari.

3.2 IMMOBILI IN GIULIANOVA

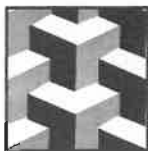
Le unità immobiliari site in Giulianova alla Via Gramsci e alla Via Pica fanno parte di fabbricati posti nelle immediate vicinanze della viabilità pubblica.



21

3.2.1 Caratteristiche Costruttive

Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante in c.a., tamponatura in laterizio, pareti esterne intonacate del tipo civile abitazione tinteggiate. Gli impianti interni (elettrico, idro-termosanitario etc..) necessitano di verifiche puntuali al fine di poter accertare la rispondenza alle leggi vigenti in materia di sicurezza degli impianti.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Le finestre sono in legno con doppio vetro e sistemi oscuranti in tapparelle in PVC.

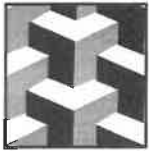
3.2.2 Situazione Edilizia

-- Fabbricato -A- Part. 1894 – Via Gramsci

Il complesso immobiliare denominato “*Condominio Stella*” all’origine risulta realizzato in data anteriore al 1 gennaio 1967; successivamente veniva interessato da interventi di integrale ristrutturazione sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- a) Concessione Edilizia n. 14954/02 del 16/07/2002;
- b) Concessione Edilizia “Variante” n.17496 del 20/06/2003;
- c) Permesso di Costruire “Variante” n.102/08 del 31/07/2008 - completamento lavori P.diC. n.7317/03;
- d) Agibilità parziale n.114/08 del 13/11/2008 (con esclusione del piano terzo) .
- e) Permesso di Costruire n.18/08-ST del 13/11/2008 per la realizzazione di due unità immobiliari al piano terzo.
- f) Permesso di Costruire n.06/10-ST del 18/12/2008 – Variante al P.diC. 08/058-ST; di due unità immobiliari al piano terzo.

In data 29/12/2011 prot. 53430 la società presentava istanza di recupero sottotetto (agli atti non risulta il rilascio di titoli autorizzativi). Occorre precisare che tecnici del Comune in data 30/07/2011 effettuavano un sopralluogo presso il locale sottotetto sub.15- speculare del sub.16 oggetto di valutazione rilevando che “...la copertura aveva un’altezza notevolmente superiore alla quota di cm.100, riportata negli elaborati grafici di progetto...” Circostanza, questa, che è stata rilevata dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato in data 26/10/2022, nel quale si



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

accertava , altresì , la realizzazione di un controsoffitto avente funzione di abbassare l'altezza dell'imposta e del colmo al fine di rendere legittimo il locale sottotetto sotto il profilo del ripristino delle altezze massime interne. A tal proposito occorre far rilevare che la norma generale della Regione Abruzzo, in ordine al Recupero abitativo dei sottotetti, stabilisce che è possibile procedere al recupero solo se "legittimamente Autorizzati". In questo caso , l'intervento realizzato non può essere sanato in quanto realizzato in totale difformità al titolo edilizio , anche per la presenza del vincolo Paesaggistico. Pertanto si ritiene non sanabile e soggetto a ripristino-demolizione.

Occorre altresì precisare che le nuove N.T.A. del Comune di Giulianova – approvate con deliberazione del C.C. n.8 dell'11/04/20022 – al punto 1.3.3 lett. h) non prevede più che *"....i sottotetti devono essere collegati con atto di vincolo pertinenziale , registrato e trascritto nelle forme di legge...."*

-- Fabbricato -B- Part. 1941 – Via Pica

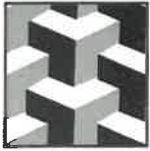
Il complesso immobiliare , risulta realizzato sulla base ai seguenti titoli edilizi:

- a) Permesso di Costruire n.30638 del 10/06/2004;
- b) D.I.A. n.28711 – prat.07/04 del 13/10/2003;
- c)Permesso di Costruire n.05/06-ST del 20/04/2006;
- d) D.I.A.in Variante n.43998 – prat.431/06 del 23/11/2006;

In data 09/01/2007 veniva rilasciata Abitabilità n.001/07 la società presentava istanza di recupero sottotetto .

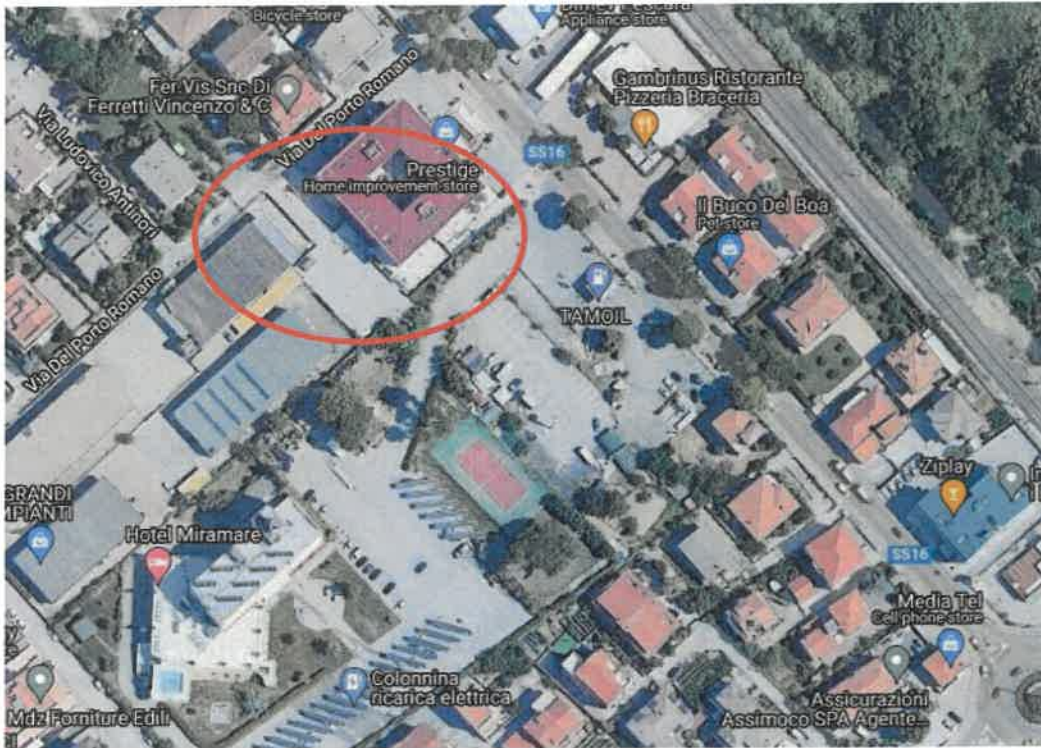
3.2.3 Apprezamenti Generali

L'intero complesso immobiliare risulta in discreto stato di manutenzione con necessita di interventi puntuali ordinari.



3.3 IMMOBILI IN CITTA' SANT'ANGELO

Le unità immobiliari site in Giulianova alla Via Gramsci e alla Via Pica fanno parte di fabbricati posti nelle immediate vicinanze della viabilità pubblica.



3.3.1 Caratteristiche Costruttive

Trattasi di posti auto a raso poste al piano terra che sono parte di un complesso immobiliare costituito da unità residenziale.

4- ATTI PREGIUDIZIEVOLI - TERAMO

4.1- Iscrizioni

➤ **Iscrizione del 09/04/2009 - Reg. Part. 1387 - Reg. Gen. 6237**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Totale € 220.000,00

A favore TERCAS - Cassa di risparmio della Provincia di Teramo S.p.a.

- C.f. 00075100677

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 17 - Part. 1894 - Sub. 13 (oggi Sub. 15) - (Proprietà 1/1)



➤ **Iscrizione del 07/03/2013 - Reg. Part. 353 - Reg. Gen. 3287**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO – Totale €. 73.000,00

A favore Cassa di risparmio di Fermo S.p.a. – C.f. 00112540448

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 16 – Part. 2174 – Sub. 27-28-29-30-35-38-39-41-42-49-50-51-55-57-58-59-61-62-63-66-67-70-71-76-77-78-79-80-82-93-84-91-95-107-109-110-115-119-120-121-122-123-125-126-128-131 – (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Silvi al Fog. 16 – Part. 2145-2147-2149 – (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 17 – Part. 1894 – Sub. 15 (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 17 – Part. 1941 – Sub. 12-20 – (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 17 – Part. 1935 – Sub. 6-7 – (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Pineto al Fog. 20 – Part. 1602 – Sub. 168-440 (Proprietà 1/1)

- Annotazione del 10/01/2020 – Reg. Part. 78 - Reg. Gen. 426

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 13 – Part. 2365 – Sub. 4 (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 13 – Part. 2566 – Sub. 15 (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 13 – Part. 2363 – Sub. 16-20-35-36-37- (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 13 – Part. 2364 – Sub. 35-55-72-75 – (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 13 – Part. 2602 – Sub. 6-24-25-26-27-28 – (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Silvi al Fog. 16 – Part. 2160-2162-2164 (Proprietà 1/1)

Annotazione del 10/01/2020 – Reg. Part. 78 - Reg. Gen. 426 – Restrizione Beni

➤ **Iscrizione del 11/12/2013 - Reg. Part. 1934 - Reg. Gen. 15104**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO – Totale €. 75.000,00

A favore – Cassa di risparmio della Provincia di Teramo S.p.a.

– C.f. 00075100677



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 17 - Part. 1941 - Sub. 12-20 - (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 17 - Part. 1935 - Sub. 6-7 - (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 17 - Part. 1894 - Sub. 15 (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 16 - Part. 2174 - Sub. 27-28-29-30-35-38-39-41-42-49-50-51-55-57-58-59-61-62-63-66-67-70-71-76-77-78-79-80-82-83-84-91-95-107-109-110-115-119-120-121-122-123-125-126-128-131 - (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Pineto al Fog. 20 - Part. 1602 - Sub. 168-440 - (Proprietà 1/1) - Annotazione del 10/01/2020 - Reg. Part. 79 - Reg. Gen. 427

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 13 - Part. 2365 - Sub. 4 (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 13 - Part. 2566 - Sub. 15 (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 13 - Part. 2364 - Sub. 35-55-72-75 - (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 13 - Part. 2363 - Sub. 16-20-35-36-37- (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 13 - Part. 2602 - Sub. 6-24-25-26-27-28 - (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Silvi al Fog. 16 - Part. 2160-2162-2164-2145-2147-2149 - (Proprietà 1/1)

--Annotazione del 10/01/2020 - Reg. Part. 79 - Reg. Gen. 427 - Restrizione Beni

--Annotazione del 28/01/2021 - Reg. Part. 260 - Reg. Gen. 1224 - Riduzione Somma

➤ **Iscrizione del 08/05/2014 - Reg. Part. 598 - Reg. Gen. 4881**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO - Totale €. 30.000,00

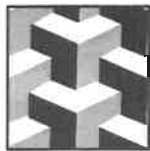
A favore Cassa di risparmio della Provincia di Chieti S.p.a. -C.f. 00098470693

Contro

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 17 - Part. 1941 - Sub. 12-20 - (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 17 - Part. 1935 - Sub. 6-7 - (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 17 - Part. 1894 - Sub. 15 - (Proprietà 1/1)



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

--*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Pineto al Fog. 20 - Part. 1602 - Sub. 168-440- (Proprietà 1/1)*

--Annotazione del 10/01/2020 - Reg. Part. 80 - Reg. Gen. 428

--*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 13 - Part. 2365 - Sub. 4 - (Proprietà 1/1)*

--*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 13 - Part. 2364 - Sub. 86-35-55 (Proprietà 1/1)*

--*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 13 - Part. 2363 - Sub. 16-20-72 (Proprietà 1/1)*

--*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 13 - Part. 2602 - Sub. 6-24-25-26-27-28-35-36-37 - (Proprietà 1/1)*

--Annotazione del 10/01/2020 - Reg. Part. 80 - Reg. Gen. 428 - Restrizione Beni

4.2 - Trascrizioni

➤ Trascrizione del 03/06/2014 - Reg. Part. 4503 - Reg. Gen. 6048

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

A favore Cassa di risparmio di Fermo S.p.a. - C.f. 00112540448

Contro

--*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 16 - Part. 2174 - Sub. 27-28-29-30-35-38-39-41-42-49-50-51-55-57-58-59-61-62-63-66-67-70-71-76-77-78-79-80-82-83-84-91-95-107-109-110-115-119-120-121-122-123-125-126-128-131 - (Proprietà 1/1)*

--*Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Silvi al Fog. 16 - Part. 2145-2147-2149 (Proprietà 1/1)*

--*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 17 - Part. 1894 - Sub. 15 (Proprietà 1/1)*

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 17 - Part. 1941 - Sub. 12-20 - (Proprietà 1/1)

--*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 17 - Part. 1935 - Sub. 6-7 - (Proprietà 1/1)*

--*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Pineto al Fog. 20 - Part. 1602 - Sub. 168-440- (Proprietà 1/1) -*

-- Annotazione del 10/01/2020 - Reg. Part. 76 - Reg. Gen. 424

--*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 13 - Part. 2365 - Sub. 4 (Proprietà 1/1)*

--*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 13 - Part. 2364 - Sub. 75 (Proprietà 1/1)*

--Annotazione del 10/01/2020 - Reg. Part. 76 - Reg. Gen. 424 - Restrizione Beni



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

➤ **Trascrizione del 17/01/2020 - Reg. Part. 662 - Reg. Gen. 846**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

A favori

Contro

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 16 – Part. 2174 – Sub. 27-28-29-30-35-38-39-41-42-49-50-55-57-58-59-61-62-63-66-67-70-71-107-109-110-115-119-120-121-122-123-125-126-128-131 - (Proprietà 1/1)

Contro

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 16 – Part. 2174 – Sub. 116-26 - (Proprietà 1/1)

➤ **Trascrizione del 10/06/2021 - Reg. Part. 6548 - Reg. Gen. 8988**

ATTO GIUDIZIARIO

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A favore CURATELA FALLIMENTARE

Contro

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 13 – Part. 2365 – Sub. 4 (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 17 – Part. 1941 – Sub. 12-20 - (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 17 – Part. 1935 – Sub. 6-7 - (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 17 – Part. 1894 – Sub. 15 (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 16 – Part. 2174 – Sub. 27-28-29-30-35-38-39-41-42-49-50-51-55-57-58-59-61-62-63-66-67-70-71-76-77-78-79-80-82-83-84-91-95-107-109-110-115-119-120-121-122-123-125-126-128-131 - (Proprietà 1/1)

4.3 - Annotazioni

➤ **Annotazioni del 10/01/2020 - Reg. Part. 76 - Reg. Gen. 424**

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

RESTRIZIONE DI BENI – Totale €. 104.000,00

A favore Cassa di risparmio di Fermo S.p.a. – C.f. 01775920992

Contro

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Pineto al Fog. 20 – Part. 1602 – Sub. 168-440 - (Proprietà 1/1)



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

➤ **Annotazioni del 10/01/2020 - Reg. Part. 78 - Reg. Gen. 426**

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

RESTRIZIONE DI BENI – Totale €. 40.000,00

A favore Cassa di risparmio di Fermo S.p.a. – C.f. 01775920992

Contro

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Pineto al Fog. 20 – Part. 1602 –
Sub. 168-440 - (Proprietà 1/1)

➤ **Annotazioni del 10/01/2020 - Reg. Part. 79 - Reg. Gen. 427**

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

RESTRIZIONE DI BENI – Totale €. 40.000,00

A favore TERCAS - Cassa di risparmio della Provincia di Teramo S.p.a.

– C.f. 00075100677

Contro

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Pineto al Fog. 20 – Part. 1602 –
Sub. 168-440 - (Proprietà 1/1)

➤ **Annotazioni del 10/01/2020 - Reg. Part. 80 - Reg. Gen. 428**

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

RESTRIZIONE DI BENI – Totale €. 40.000,00

A favore Cassa di risparmio della Provincia di Chieti S.p.a. –
C.f. 00098470693

Contro

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Pineto al Fog. 20 – Part. 1602 –
Sub. 168-440 - (Proprietà 1/1)

➤ **Annotazioni del 28/01/2021 - Reg. Part. 260 - Reg. Gen. 1224**

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

RIDUZIONE DI SOMMA

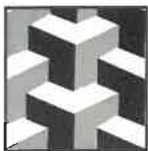
Riduzione di somma dovuta da €. 57.834,01 a €. 57.810,18

Riduzione somma dell'ipoteca da €. 75.000,00 a €. 70.109,39

A favore TERCAS - Cassa di risparmio della Provincia di Teramo S.p.a.

– C.f. 00075100677

Contro



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

5- ATTI PREGIUDIZIEVOLI - PESCARA

5.1- Iscrizioni

➤ **Iscrizione del 21/02/2012 - Reg. Part. 254 - Reg. Gen. 2685**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO-

Totale €. 1.100.000,00

A favore Banca dell'Adriatico S.p.a. - C.f. 02249950417

Contro

--*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Città Sant'Angelo al Fog. 19 - Part. 232 - Sub. 35-36-37-38 - (Proprietà 1/1)*

--*Annotazione del 02/04/12 - Reg. Part. 582 - Reg. Gen. 4483 - Erogazione Parziale*

--*Annotazione del 18/05/12 - Reg. Part. 883-Reg. Gen. 6577-Erogazione a Saldo*

➤ **Iscrizione del 07/03/2013 - Reg. Part. 293 - Reg. Gen. 3142**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO - *Totale €. 73.000,00*

A favore Cassa di risparmio di Fermo S.p.a. - C.f. 00112540448

Contro

--*Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Cappelle Sul Tavo al Fog. 3 - Part. 780-782-783 - (Proprietà 1/1) - Annotazione del 26/05/2021 - Reg. Part. 1454 - Reg. Gen. 8014*

--*Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Pescara al Fog. 13 - Part. 380 - Sub. 52-53 - (Proprietà 1/1) - Annotazione del 21/01/2021 - Reg. Part. 146 - Reg. Gen. 831*

--*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Città Sant'Angelo al Fog. 19 - Part. 232 - Sub. 35-36-37-38-82-83-84 - (Proprietà 1/1)*

--*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Città Sant'Angelo al Fog. 19 - Part. 461 - Sub. 5 - (Proprietà 1/1)*

--*Annotazione del 21/01/2021 - Reg. Part. 146 - Reg. Gen. 831- Restrizione Beni*

--*Annotazione del 26/05/2021 - Reg. Part. 1454- Reg. Gen. 8014 - Restrizione Beni*

➤ **Iscrizione del 12/12/2013 - Reg. Part. 1983 - Reg. Gen. 15386**

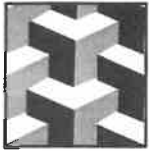
IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO - *Totale €. 75.000,00*

A favore TERCAS - Cassa di risparmio della Provincia di Teramo S.p.a.

- C.f. 00075100677

Contro



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Cappelle Sul Tavo al Fog. 3 – Part. 780-782-783 - (Proprietà 1/1) - Annotazione del 26/05/2021 – Reg. Part. 1455 - Reg. Gen. 8015
- Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Città Sant’Angelo al Fog. 19 – Part. 232 – Sub. 35-36-37-38-82-83-84 - (Proprietà 1/1)
- Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Città Sant’Angelo al Fog. 19 – Part. 461 – Sub. 5 - (Proprietà 1/1)
- Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Pescara al Fog. 13 – Part. 380 – Sub. 52-53 - (Proprietà 1/1) - Annotazione del 21/01/2021 – Reg. Part. 147 - Reg. Gen. 832
- Annotazione del 21/01/2021 – Reg. Part. 147 - Reg. Gen. 832 – Restrizione Beni
- Annotazione del 26/05/21 – Reg. Part. 1455 - Reg. Gen. 8015 – Restrizione Beni

5.2- Trascrizioni

➤ **Trascrizione del 03/04/2014 - Reg. Part. 2523 - Reg. Gen. 3515**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO

A favore Banca dell’Adriatico S.p.a. – C.f. 00097670442

Contro

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Città Sant’Angelo al Fog. 19 – Part. 232 – Sub. 138 (ex 35) – 139 (ex 36) – 140 (ex 37) – 141 (ex 38) - (Proprietà 1/1)

➤ **Trascrizione del 01/07/2015 - Reg. Part. 5188 - Reg. Gen. 7569**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO

A favore CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.p.a. – C.f. 00112540448

Contro

--Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Cappelle Sul Tavo al Fog. 3 – Part. 780-782-783 - (Proprietà 1/1) - Annotazione del 26/05/2021 – Reg. Part. 1456 - Reg. Gen. 8016

--Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Pescara al Fog. 13 – Part. 380 – Sub. 52-53 - (Proprietà 1/1)- Annotazione del 21/01/2021 – Reg. Part. 148- Reg. Gen. 833

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Città Sant’Angelo al Fog. 19 – Part. 232 –Sub. 82-83-84 - (Proprietà 1/1)

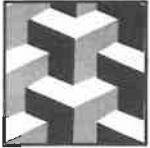
--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Città Sant’Angelo al Fog. 19 – Part. 461 – Sub. 5 - (Proprietà 1/1)

--Annotazione del 21/01/2021 – Reg. Part. 148 - Reg. Gen. 833 – Restrizione Beni

--Annotazione del 26/05/2021 – Reg. Part. 1456 - Reg. Gen. 8016 – Restrizione Beni

➤ **Trascrizione del 14/06/2021 - Reg. Part. 6320 - Reg. Gen. 9002**

ATTO GIUDIZIARIO



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A favore CURATELA FALLIMENTARE

Contro

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Città Sant'Angelo al Fog. 19 - Part. 232 - Sub. 82-83-84 - (Proprietà 1/1)

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Città Sant'Angelo al Fog. 19 - Part. 461 - Sub. 5 - (Proprietà 1/1)

5.3 - Annotazioni

➤ **Annotazioni del 02/04/2012 - Reg. Part. 582 - Reg. Gen. 4483**

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

EROGAZIONE PARZIALE

A favore Banca dell'Adriatico S.p.a. - C.f. 02249950417

Contro

➤ **Annotazioni del 18/05/2012 - Reg. Part. 883 - Reg. Gen. 6577**

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

EROGAZIONE A SALDO

A favore Banca dell'Adriatico S.p.a. - C.f. 02249950417

Contro

➤ **Annotazioni del 21/01/2021 - Reg. Part. 146 - Reg. Gen. 831**

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

RESTRIZIONE DI BENI - *Totale €. 59.100,00*

A favore Cassa di risparmio di Fermo S.p.a. - C.f. 01775920992

Contro

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Pescara al Fog. 13 - Part. 380 - Sub. 54-55 - (Proprietà 1/1)

➤ **Annotazioni del 21/01/2021 - Reg. Part. 147 - Reg. Gen. 832**

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

RESTRIZIONE DI BENI - *Totale €. 59.100,00*

A favore Cassa di risparmio di Fermo S.p.a. - C.f. 01775920992

Contro

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Pescara al Fog. 13 - Part. 380 - Sub. 54-55 - (Proprietà 1/1)



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

➤ **Annotazioni del 21/01/2021 - Reg. Part. 148 - Reg. Gen. 833**

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

RESTRIZIONE DI BENI – Totale €. 59.100,00

A favore Cassa di risparmio di Fermo S.p.a. – C.f. 01775920992

Contro

--Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Pescara al Fog. 13 – Part. 380 – Sub. 54-55

- (Proprietà 1/1)

➤ **Annotazioni del 26/05/2021 - Reg. Part. 1454 - Reg. Gen. 8014**

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

RESTRIZIONE DI BENI – Totale €. 6.650,00

A favore Cassa di risparmio di Fermo S.p.a. – C.f. 01775920992

Contro

--Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Cappelle sul Tavo al Fog. 3 – Part. 780-782-783-

(Proprietà 1/1)

➤ **Annotazioni del 26/05/2021 - Reg. Part. 1455 - Reg. Gen. 8015**

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

RESTRIZIONE DI BENI – Totale €. 6.650,00

A favore Cassa di risparmio di Fermo S.p.a. – C.f. 01775920992

Contro

--Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Cappelle sul T. al Fog. 3 – Part. 780-782-783

(Proprietà 1/1)

➤ **Annotazioni del 26/05/2021 - Reg. Part. 1456 - Reg. Gen. 8016**

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

RESTRIZIONE DI BENI

A favore Cassa di risparmio di Fermo S.p.a. – C.f. 01775920992

Contro

--Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Cappelle sul T. al Fog. 3 – Part. 780-782-783

- (Proprietà 1/1)

-6.- STIMA BENI IMMOBILI

Lo scopo della stima è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione,



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il

bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Di fatto per uno stesso immobile in definite circostanze possono essere determinati uno o più valori di stima.

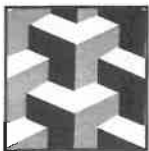
Nel caso in esame il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “*più probabile valore in libero mercato*” nell’ambito comunque di una procedura di dismissione delle partecipazioni societarie.

-A- Basi del valore

Secondo l’International Valuation Standards 2007 (IVS) “*il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*”

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- l’immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di



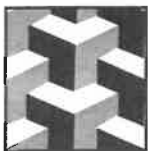
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

La Banca d'Italia con la circolare n. 263 del 27.12.2006 definisce il valore di mercato *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione”*, concetto ripreso anche dall'ABI nelle *“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”*.

Pertanto è utile richiamare, ai fini della presente stima, anche il valore di **vendita forzata**, che secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) viene così definito:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle co-strizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.(A.1.5.1)

La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza; a volte riflette la condizione di un venditore non intenzionato alla vendita e/o una vendita imposta o estorta (A.1.5.1.1).

Il prezzo di vendita forzata si fa dipendere dal periodo di esposizione correlato alle condizioni soggettive delle parti contraenti, alle condizioni oggettive dell’immobile e allo svolgimento della trattativa. (A.1.5.1.2)

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. (A.1.5.1.3)



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

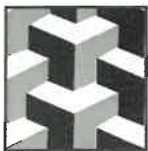
Il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del valore di mercato. (A.1.5.1.3.1)

Il valore di vendita forzata deve fare riferimento a specifiche assunzioni, tenuto di conto che non è realistico che il perito determini il valore senza conoscere la ragione delle limitazioni esistenti. (A.1.5.1.3.2)

Le assunzioni nella stima del valore di vendita forzata possono riguardare l'applicazione di un criterio convenzionale basato sulla simulazione del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari. (A.1.5.1.3.3)

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard* afferma che per valore di “vendita forzata” si intende “la somma di danaro ottenibile dalla vendita dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. E' possibile che un valutatore sia incaricato di stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista: in tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il valutatore immobiliare deve indicare nel Rapporto di valutazione.” (2.13)

Nel codice si evidenzia che “Il termine “vendita forzata” è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli è pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione dei valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione del valore bensì una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento dell'asset" (2.14)

-B- Postulato della previsione e dell'ordinarietà

Ai fini della stima appare inoltre necessario richiamare altri due postulati estimativi ritenuti fondamentali: il postulato della previsione e il postulato dell'ordinarietà.

Il postulato della previsione afferma che il giudizio di stima è la determinazione del "valore previsto" che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà.

Il postulato dell'ordinarietà afferma che in ogni valutazione i soggetti interessati di qualsiasi tipo e genere, le circostanze, i parametri e quant'altro preso in considerazione deve essere sempre riferito alla condizione di normalità ovvero il giudizio di stima deve formularsi facendo sempre esclusivo riferimento alle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano in un particolare mercato.

-C- Analisi del mercato immobiliare

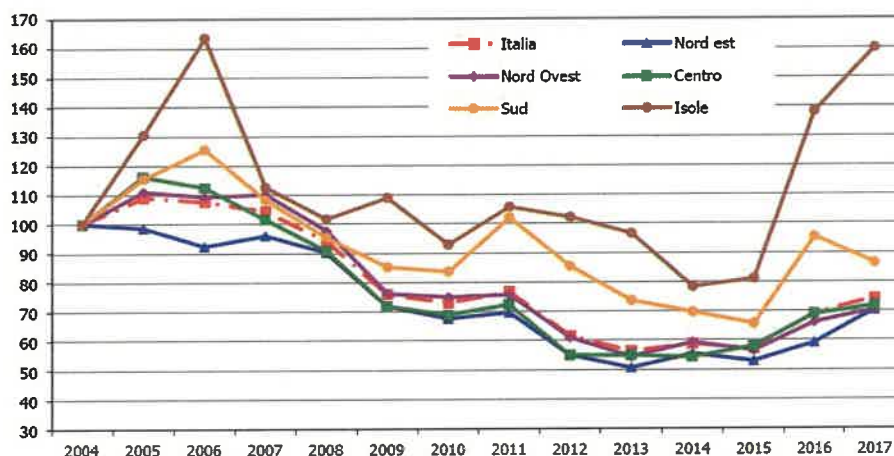
Analizzando il Rapporto immobiliare 2018 si rileva che "dopo la notevole espansione dei volumi compravenduti registrata nel 2016 (oltre il 2-0% in più del 2015), il dato relativo al 2017 mostra un tasso in rallentamento, sebbene saldamente in territorio positivo, +7,6%. Il volume di scambio supera le 12.000 unità con l'indice IMI che raggiunge l'1,56%. Per oltre i due terzi del totale le compravendite hanno interessato le regioni settentrionali (38,3% al Nord Ovest, 28,8% al Nord Est), con un rialzo particolarmente



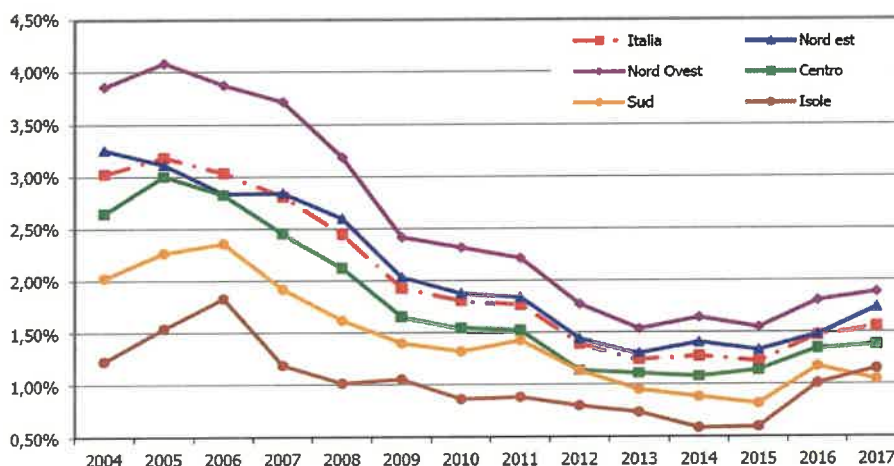
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

significativo in Veneto (+27,5%), Piemonte (+16,8%) ed Emilia-Romagna (+12,5%); poco rilevante, in relazione all'esiguo numero di unità scambiate, è il +45% della Valle d'Aosta.

Se nel Centro prevale il segno positivo, con in evidenza il + 21,1% del Lazio e le Marche unica regione in calo (-18,8%), nel Sud Italia quattro regioni su sei risultano in calo (spicca il -27,4% della Puglia), determinando l'unico tasso negativo tra le macroaree territoriali in termini aggregati, -9,4%; nelle Isole è la Sicilia a fare da traino con una crescita del 27,4%.”



NUMERO INDICE NTN NAZIONALE PER AREA GEOGRAFICA -

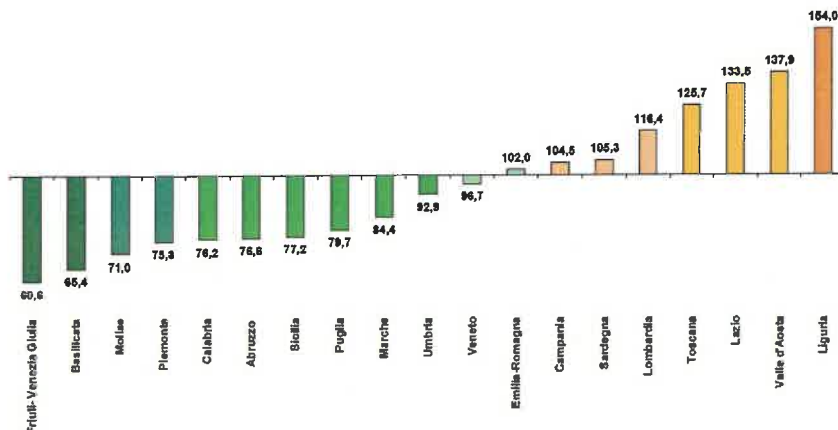


ANDAMENTO IMI NAZIONALE PER AREA GEOGRAFICA -



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Anche la serie storica dell'IMI⁶, indica una scarsa intensità mobilità del mercato immobiliare, tranne che per le isole.



-D - Analisi del mercato di riferimento

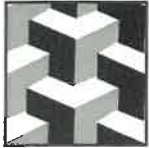
Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile.

In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;

⁶ Rapporto tra il numero delle transazione normalizzate (NTN) e lo stock delle unità immobiliare.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- filtering⁷;
- fase del mercato immobiliare.

Di seguito, si vanno ad analizzare in forma sintetica i parametri che descrivono il segmento di mercato di riferimento.

-E- Descrizione segmento di mercato

■ **Zona territoriale omogenea (OMI)**

- | | |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Suburbana | |
| <input type="checkbox"/> Extraurbana | |
| <input type="checkbox"/> Agricola | |

■ **Destinazione urbanistica (PRG)**

- | |
|-------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Residenziale |
| <input type="checkbox"/> Direzionale |
| <input type="checkbox"/> Commerciale |
| <input type="checkbox"/> Turistico - ricettivo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Industriale |
| <input type="checkbox"/> Terziario |
| <input type="checkbox"/> Agricolo |

41

■ **Tipologia immobiliare**

- Fabbricato Residenziale**

Indicare lo stato di conservazione:

- | |
|-------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ristrutturato |
| <input type="checkbox"/> seminuovo |
| <input checked="" type="checkbox"/> usato |
| <input type="checkbox"/> rudere |

⁷ Il filtering rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e il particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.



Terreno

■ **Caratteri domanda e offerta**

Ipotetico lato acquirente Privato

Società

Cooperativa

Lato venditore

Privato

Società

Cooperativa

Ente

■ **Forma di mercato:** Concorrenza monopolistica⁸

Concorrenza monopolistica ristretta⁹ (*lato domanda*)

Oligopolio¹⁰

Monopolio¹¹

Monopolio bilaterale¹²

⁸ La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

⁹ Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

¹⁰ Il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

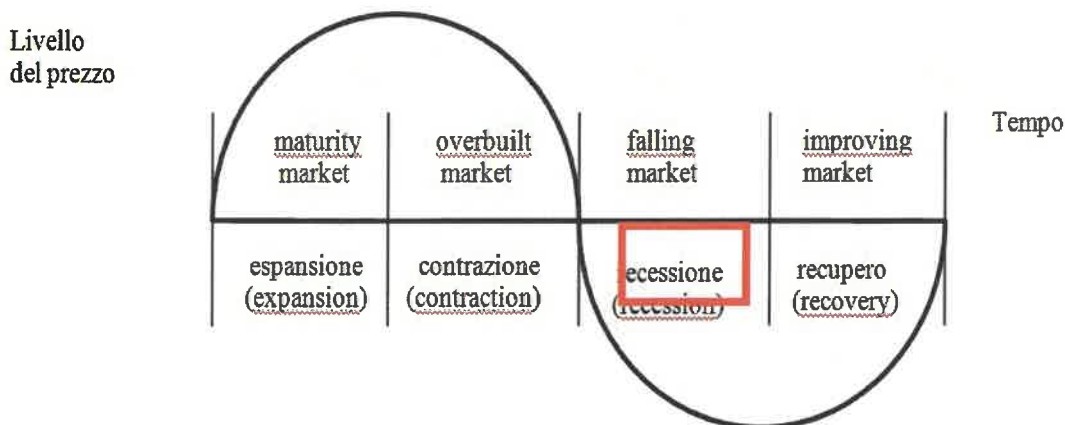
¹¹ Il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- **Filtering** Assente
 - Up
 - Down

- **Fase del mercato immobiliare** Recupero
 - Espansione
 - Contrazione
 - Recessione: domanda scarsa (falling Market)



Analizzando il mercato di riferimento, nel caso in esame occorre evidenziare che la particolarità del compendio immobiliare fa sì che diminuisce il numero di operatori economici interessati all'acquisto.

Questo conduce ad ipotizzare che la forma di mercato, nel caso in esame, potrebbe essere quella dell'oligopolio bilaterale (lato domanda) prossimo al monopolio bilaterale. In questo ultimo caso, dove i soggetti disponibili alla contrattazione si riducono a pochissime unità, la formazione del prezzo non segue le regole di mercato ma si basa sulla capacità contrattuale delle parti. E' chiaro che nei casi di procedure concorsuali, la parte "debole" è la società in procedura.

¹² Esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

-F- - Analisi del Valore di Mercato

Ai fini dell'analisi degli elementi di raffronto vengono di seguito indicati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare rilevati dall'ex Agenzia del Territorio, riferiti all'ultimo dato disponibile al 1° semestre 2021 e relativi alla zona OMI dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

SILVI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L	2,9	4,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	620	870	L	2,1	3	N
Autorimesse	NORMALE	460	670	L	2,3	3,3	N
Box	NORMALE	560	800	L	2,7	3,9	N
Posti auto coperti	NORMALE	320	460	L	1,6	2,3	N
Posti auto scoperti	NORMALE	230	330	L	1,1	1,6	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1550	L	3,8	5,3	N

44

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

GIULIANOVA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1350	L	3,2	4,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	620	930	L	2,2	3,2	N
Autorimesse	NORMALE	480	680	L	2,4	3,4	N
Box	NORMALE	560	800	L	2,9	4,1	N
Posti auto coperti	NORMALE	360	500	L	1,9	2,6	N
Posti auto scoperti	NORMALE	250	360	L	1,3	1,9	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1700	L	4,2	5,9	N

valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto



Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

CITTA' SANT'ANGELO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	540	810	L	2,5	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	690	L	2	3	L
Box	NORMALE	370	550	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	690	1000	L	3	3,9	L

-G- – Valore dei Rendimenti Immobiliari II° Trimestre 2021

“In uno scenario economico incerto come quello attuale, fare previsioni sul mercato degli immobili per l’impresa non è semplice. Le restrizioni in essere non aiutano alcuni settori a fare programmi a medio e lungo termine indebolendo la domanda di immobili in affitto ed in acquisto, segmento quest’ultimo alimentato soprattutto dagli investitori”.

-H- Consistenza Commerciale e Stima

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguglio¹³. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell’allegato “C”¹⁴ del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

¹³ Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all’unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

5.2-STIMA COMPLESSO IMMOBILIARE IN SILVI (TE)

Il valore di stima degli immobili facenti parte della massa fallimentare verrà effettuata sulla base di un prezzo al metroquadro di riferimento con l'applicazione dei parametri correttivi del prezzo stesso in relazione ad alcune variabili quali:

- Vetustà KV = 0,90 (da 10 a 50 anni)
- Stato di conservazione KC = 0,8 (discreto)
- Tipo di Struttura = 0,9
- Spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 1,00 (presente)
- Tipo di procedura KP = 0,75 (Procedura concorsuale)
- Determinazione coefficiente globale

Il coefficiente totale di adeguamento (KTOT) del valore medio zonale risulta pari a:

$$KTOT = 0,90 * 0,90 * 0,80 * 1,00 * 0,85 = \mathbf{0,551}$$

46

Conseguentemente il valore al metroquadro applicabile nell'ambito della valutazione delle unità immobiliari sarà pari a:

Valore al Mq. Appartamento €. 1.000,00*0,551= €/mq. 551,00

Le superfici degli appartamenti che presentano degli abusi edilizi vengono considerati al netto degli stessi (demolizione di parti di portico chiuso, etcc...)

La particella 2365 sub.4 del Fog. 13- Area Urbana viene esclusa dalla stima in quanto trattasi di una strada interna al complesso immobiliare

¹⁴ Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

---Edificio -A-

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliari
distinte nel N.C.E.U. al Fog.16 Part. 2174

Sub	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	Coeff. Ragg.	PREZZO/MQ.	VALORE
27	Garage	Mq. 19,00	0,50	€ 551,00	€ 5.235,00
28	Garage	Mq. 16,00	0,50	€ 551,00	€ 4.408,00
29	Garage	Mq. 16,00	0,50	€ 551,00	€ 4.408,00
30	Garage	Mq. 16,00	0,50	€ 551,00	€ 4.408,00
35	Garage	Mq. 16,00	0,50	€ 551,00	€ 4.408,00
38	Garage	Mq. 16,00	0,50	€ 551,00	€ 4.408,00
39	Garage	Mq. 21,00	0,50	€ 551,00	€ 5.786,00
49	Garage	Mq. 25,00	0,50	€ 551,00	€ 6.888,00
50	Garage	Mq. 20,00	0,50	€ 551,00	€ 5.510,00
51	Cantina	Mq. 8,00	0,40	€ 551,00	€ 1.763,00
55	Garage	Mq. 19,00	0,50	€ 551,00	€ 5.235,00
57	Garage	Mq. 16,00	0,50	€ 551,00	€ 4.408,00
58	Garage	Mq. 16,00	0,50	€ 551,00	€ 4.408,00
59	Garage	Mq. 17,00	0,50	€ 551,00	€ 4.684,00
61	Garage	Mq. 17,00	0,50	€ 551,00	€ 4.684,00
62	Garage	Mq. 20,00	0,50	€ 551,00	€ 5.510,00
63	Garage	Mq. 22,00	0,50	€ 551,00	€ 6.061,00
66	Garage	Mq. 16,00	0,50	€ 551,00	€ 4.408,00
67	Garage	Mq. 18,00	0,50	€ 551,00	€ 4.959,00
70	Garage	Mq. 16,00	0,50	€ 551,00	€ 4.408,00
71	Garage	Mq. 15,00	0,50	€ 551,00	€ 4.133,00
76	Garage	Mq. 12,00	0,50	€ 551,00	€ 3.306,00
77	Garage	Mq. 12,00	0,50	€ 551,00	€ 3.306,00
82	Posto moto	Mq. 2,00	0,30	€ 551,00	€ 331,00
83	Posto moto	Mq. 2,00	0,30	€ 551,00	€ 331,00
84	Posto moto	Mq. 2,00	0,30	€ 551,00	€ 331,00
107	Appartamento	Mq. 78,00	1,00	€ 551,00	€ 42.978,00



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

110	Appartamento	Mq. 87,00	1,00	€. 551,00	€. 47.937,00
115	Appartamento	Mq. 86,00	1,00	€. 551,00	€. 47.386,00
119	Appartamento	Mq. 64,00	1,00	€. 551,00	€. 35.264,00
120	Appartamento	Mq. 88,00	1,00	€. 551,00	€. 48.488,00
121	Appartamento	Mq. 84,00	0,80 ¹⁵	€. 551,00	€. 37.027,00
122	Appartamento	Mq. 74,00	1,00	€. 551,00	€. 40.774,00
128	Soffitta	Mq. 68,00	0,60	€. 551,00	€. 22.481,00
131	Soffitta	Mq. 86,00	0,60	€. 551,00	€. 28.432,00

---Edificio -B-

Sub	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	Coeff. Ragg.	PREZZO/MQ.	VALORE
41	Garage	Mq. 20,00	0,50	€. 551,00	€. 5.510,00
42	Garage	Mq. 21,00	0,50	€. 551,00	€. 5.786,00
78	Garage	Mq. 11,00	0,50	€. 551,00	€. 3.031,00
79	Garage	Mq. 11,00	0,50	€. 551,00	€. 3.031,00
80	Garage	Mq. 11,00	0,50	€. 551,00	€. 3.031,00
91	Garage	Mq. 13,00	0,50	€. 551,00	€. 3.582,00
95	Garage	Mq. 13,00	0,50	€. 551,00	€. 3.582,00
109	Appartamento	Mq. 85,50	1,00	€. 551,00	€.46.835,00
123	Appartamento	Mq. 64,00	1,00	€. 551,00	€.35.264,00
125	Appartamento	Mq. 91,00	1,00	€. 551,00	€.50.141,00
126	Appartamento	Mq. 67,00	1,00	€. 551,00	€.36.917,00

48

--PREZZO A BASE D'ASTA

In considerazione dello stato in cui si trova il complesso immobiliare (presenza di abusi, mancanza di agibilità, manutenzione interna delle varie unità immobiliari etcc.. sanatoria da effettuare o in alternativa demolizione delle parti realizzate in difformità dei titoli edilizi) nonchè per la mancanza di garanzia per vizi e di altri fattori incidenti sulla procedura il valore da porre a base d'asta risulta essere pari a:



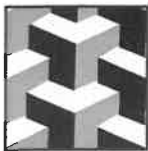
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Sub	DESCRIZIONE	VALORE	DETRAZIONE	BASE D'ASTA
27	Garage	€. 5.235,00	15%	€. 4.450,00
28	Garage	€. 4.408,00	15%	€. 3.747,00
29	Garage	€. 4.408,00	15%	€. 3.747,00
30	Garage	€. 4.408,00	15%	€. 3.747,00
35	Garage	€. 4.408,00	15%	€. 3.747,00
38	Garage	€. 4.408,00	15%	€. 3.747,00
39	Garage	€. 5.786,00	15%	€. 4.918,00
49	Garage	€. 6.888,00	15%	€. 5.855,00
50	Garage	€. 5.510,00	15%	€. 4.684,00
51	Cantina	€. 1.763,00	15%	€. 1.499,00
55	Garage	€. 5.235,00	15%	€. 4.450,00
57	Garage	€. 4.408,00	15%	€. 3.747,00
58	Garage	€. 4.408,00	15%	€. 3.747,00
59	Garage	€. 4.684,00	15%	€. 3.982,00
61	Garage	€. 4.684,00	15%	€. 3.982,00
62	Garage	€. 5.510,00	15%	€. 4.684,00
63	Garage	€. 6.061,00	15%	€. 5.152,00
66	Garage	€. 4.408,00	15%	€. 3.747,00
67	Garage	€. 4.959,00	15%	€. 4.216,00
70	Garage	€. 4.408,00	15%	€. 3.747,00
71	Garage	€. 4.133,00	15%	€. 3.514,00
76	Garage	€. 3.306,00	15%	€. 2.958,00
77	Garage	€. 3.306,00	15%	€. 2.810,00
82	Posto moto	€. 331,00	-----	€. 348,00
83	Posto moto	€. 331,00	-----	€. 348,00
84	Posto moto	€. 331,00	-----	€. 348,00
107	Appartamento	€. 42.978,00	30% ¹⁶	€. 30.085,00
110	Appartamento	€. 47.937,00	25% ¹⁷	€. 35.953,00

¹⁵ Al grezzo

¹⁶ È compresa la demolizione e ripristino delle parti abusivamente rilevate comprensivo delle pratiche edilizie etc....

¹⁷ Riguarda la sanatoria da eseguire per diversa distribuzione interna nonché tutti gli oneri



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

115	Appartamento	€. 47.386,00	30% ¹⁸	€. 33.174,00
119	Appartamento	€. 35.264,00	30% ¹⁹	€. 24.685,00
120	Appartamento	€. 48.488,00	30% ²⁰	€. 33.942,00
121	Appartamento	€. 37.027,00	30% ²¹	€. 25.919,00
122	Appartamento	€. 40.774,00	25% ²²	€. 30.581,00
128	Soffitta	€. 22.481,00	25% ²³	€. 16.861,00
131	Soffitta	€. 28.432,00	25% ²⁴	€. 21.324,00

---Edificio -B-C

Sub	DESCRIZIONE	VALORE	DETRAZIONE	BASE D'ASTA
41	Garage	€. 5.510,00	15%	€. 4.684,00
42	Garage	€. 5.786,00	15%	€. 4.918,00
78	Garage	€. 3.031,00	15%	€. 2.576,00
79	Garage	€. 3.031,00	15%	€. 2.576,00
80	Garage	€. 3.031,00	15%	€. 2.576,00
91	Garage	€. 3.582,00	15%	€. 3.045,00
95	Garage	€. 3.582,00	15%	€. 3.045,00
109	Appartamento	€. 46.835,00	30% ²⁵	€. 32.785,00
123	Appartamento	€. 35.264,00	25% ²⁶	€. 26.448,00
125	Appartamento	€. 50.141,00	25% ²⁷	€. 37.606,00
126	Appartamento	€. 36.917,00	25% ²⁸	€. 27.888,00

50

¹⁸ , 'appartamento è macante della lavabo, porte, etcc.. e ripristino delle parti abusivamente rilevate comprensivo delle pratiche edilizie etcc....

¹⁹ È compresa la demolizione e ripristino delle parti abusivamente rilevate comprensivo delle pratiche edilizie etcc....

²⁰ È compresa la demolizione e ripristino delle parti abusivamente rilevate comprensivo delle pratiche edilizie etcc....

²¹ È compresa la demolizione e ripristino delle parti abusivamente rilevate comprensivo delle pratiche edilizie etcc....

²² Riguarda la sanatoria da eseguire per diversa distribuzione interna nonché tutti gli oneri

²³ Riguarda la sanatoria da eseguire per diversa distribuzione interna nonché tutti gli oneri

²⁴ Riguarda la sanatoria da eseguire per diversa distribuzione interna nonché tutti gli oneri

²⁵ È compresa la demolizione e ripristino delle parti abusivamente rilevate comprensivo delle pratiche edilizie etcc....

²⁶ Riguarda la sanatoria da eseguire per diversa distribuzione interna nonché tutti gli oneri

²⁷ Riguarda la sanatoria da eseguire per diversa distribuzione interna nonché tutti gli oneri

²⁸ Riguarda la sanatoria da eseguire per diversa distribuzione interna nonché tutti gli oneri



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

5.3-STIMA IMMOBILI IN GIULIANOVA (TE)

Il valore di stima degli immobili facenti parte della massa fallimentare verrà effettuata sulla base di un prezzo al metroquadro di riferimento con l'applicazione dei parametri correttivi del prezzo stesso in relazione ad alcune variabili quali:

--Vetustà KV = 0,90 (da 10 a 50 anni)

--Stato di conservazione KC = 0,9 (discreto)

--Tipo di Struttura = 0,8

--Spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 1,00 (presente)

--Tipo di procedura KP = 0,75 (Procedura Concorsuale esecutiva)

--Determinazione coefficiente globale

Il coefficiente totale di adeguamento (KTOT) del valore medio zonale risulta pari a:

$$KTOT = 0,90 * 0,90 * 0,80 * 1,00 * 0,75 = 0,486$$

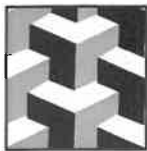
Conseguentemente il valore al metroquadro applicabile nell'ambito della valutazione delle unità immobiliari sarà pari a:

Valore al Mq. dell'immobile € 1.400,00*0,486=- €/mq. 680,40

---Edificio -A- Via Pica

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliari distinte nel **N.C.E.U. al Fog.17 Part. 1941 :**

Sub	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	Coeff. Ragg.	PREZZO/MQ.	VALORE
12	Posto Auto Esterno	Mq. 11	0,30	€ 680,40	€ 2.245,30
28	Autorimessa	Mq. 17	0,50	€ 680,40	€ 5.783,40



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

---Edificio -B- Via Pica

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliari distinte nel N.C.E.U. al Fog.17 Part. 1935 :

Sub	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	Coeff. Ragg.	PREZZO/MQ.	VALORE
6	Posto Auto	Mq. 10	0,30	€. 680,40	€. 2.041,20
7	Posto Auto	Mq. 10	0,30	€. 680,40	€. 2.041,20

---Edificio -A- Via Pica

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliari distinte nel N.C.E.U. al Fog.17 Part. 1894 :

Come riportato a pag.23 della perizia, l'intervento realizzato non può essere sanato in quanto realizzato in totale difformità al titolo edilizio , anche per la presenza del vincolo Paesaggistico. Pertanto si ritiene non sanabile e soggetto a ripristino-demolizione.

52

Pertanto nella valutazione si procederà alla stima del lastrico solare decurtando le opere di demolizione

Sub	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	Coeff. Ragg.	PREZZO/MQ.	VALORE
15	Sottetto C.C.	Mq. 90 circa	0,40	€. 1.400,00	€. 50.400,00

Detratto gli oneri per la demolizione del tetto, ponteggi, sistemazione della terrazza, pratiche edilizie, etcc... per un percentuale pari al 60%

Valore a base d'asta€. 20.160,00



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

5.4-STIMA IMMOBILI A CITTA' SANT'ANGELO (PE)

Il valore di stima degli immobili facenti parte della massa fallimentare verrà effettuata sulla base di un prezzo al metroquadro di riferimento con l'applicazione dei parametri correttivi del prezzo stesso in relazione ad alcune variabili quali:

- Vetustà KV = 0,90 (da 10 a 50 anni)
- Stato di conservazione KC = 0,9 (discreto)
- Tipo di Struttura = 0,8
- Spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 1,00 (presente)
- Tipo di procedura KP = 0,75 (Procedura Concorsuale esecutiva)
- Determinazione coefficiente globale

Il coefficiente totale di adeguamento (KTOT) del valore medio zonale risulta pari a:

$$KTOT = 0,90 * 0,90 * 0,80 * 1,00 * 0,75 = 0,486$$

Conseguentemente il valore al metroquadro applicabile nell'ambito della valutazione delle unità immobiliari sarà pari a:

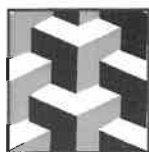
Valore al Mq. dell'immobile € 1.200,00*0,486=- €/mq. 583,20

-- Foglio 19 - Part. 232 - in Viale Matrino

Sub	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	Coeff. Ragg.	PREZZO/MQ.	VALORE
82	Posto Auto Esterno	Mq. 12	0,30	€ 583,00	€ 2.098,80
83	Posto Auto Esterno	Mq. 12	0,30	€ 583,00	€ 2.098,80
84	Posto Auto Esterno	Mq. 12	0,30	€ 583,00	€ 2.098,80

Foglio 19 - Part. 461 - in Via Porto Romano

Sub	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	Coeff. Ragg.	PREZZO/MQ.	VALORE
5	Posto Auto Esterno	Mq. 11	0,30	€ 583,00	€ 1.923,80



6. RIEPILOGO

A seguito di quanto riportato nei capitoli precedenti, il valore del compendio immobiliare della società risulta pari :

6.1 Immobili in Silvi - Edificio -A-

Sub	DESCRIZIONE	VALORE	BASE D'ASTA
27	Garage	€. 5.235,00	€. 4.450,00
28	Garage	€. 4.408,00	€. 3.747,00
29	Garage	€. 4.408,00	€. 3.747,00
30	Garage	€. 4.408,00	€. 3.747,00
35	Garage	€. 4.408,00	€. 3.747,00
38	Garage	€. 4.408,00	€. 3.747,00
39	Garage	€. 5.786,00	€. 4.918,00
49	Garage	€. 6.888,00	€. 5.855,00
50	Garage	€. 5.510,00	€. 4.684,00
51	Cantina	€. 1.763,00	€. 1.499,00
55	Garage	€. 5.235,00	€. 4.450,00
57	Garage	€. 4.408,00	€. 3.747,00
58	Garage	€. 4.408,00	€. 3.747,00
59	Garage	€. 4.684,00	€. 3.982,00
61	Garage	€. 4.684,00	€. 3.982,00
62	Garage	€. 5.510,00	€. 4.684,00
63	Garage	€. 6.061,00	€. 5.152,00
66	Garage	€. 4.408,00	€. 3.747,00
67	Garage	€. 4.959,00	€. 4.216,00
70	Garage	€. 4.408,00	€. 3.747,00
71	Garage	€. 4.133,00	€. 3.514,00
76	Garage	€. 3.306,00	€. 2.958,00
77	Garage	€. 3.306,00	€. 2.810,00

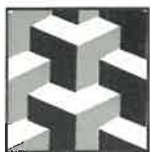


Dott. Geom. Gabriele Di Natale

82	Posto moto	€. 331,00	€. 348,00
83	Posto moto	€. 331,00	€. 348,00
84	Posto moto	€. 331,00	€. 348,00
107	Appartamento	€. 42.978,00	€. 30.085,00
110	Appartamento	€. 47.937,00	€. 35.953,00
115	Appartamento	€. 47.386,00	€. 33.174,00
119	Appartamento	€. 35.264,00	€. 24.685,00
120	Appartamento	€. 48.488,00	€. 33.942,00
121	Appartamento	€. 37.027,00	€. 25.919,00
122	Appartamento	€. 40.774,00	€. 30.581,00
128	Soffitta	€. 22.481,00	€. 16.861,00
131	Soffitta	€. 28.432,00	€. 21.324,00

---Edificio -B-C

Sub	DESCRIZIONE	VALORE	BASE D'ASTA
41	Garage	€. 5.510,00	€. 4.684,00
42	Garage	€. 5.786,00	€. 4.918,00
78	Garage	€. 3.031,00	€. 2.576,00
79	Garage	€. 3.031,00	€. 2.576,00
80	Garage	€. 3.031,00	€. 2.576,00
91	Garage	€. 3.582,00	€. 3.045,00
95	Garage	€. 3.582,00	€. 3.045,00
109	Appartamento	€. 46.835,00	€. 32.785,00
123	Appartamento	€. 35.264,00	€. 26.448,00
125	Appartamento	€. 50.141,00	€. 37.606,00
126	Appartamento	€. 36.917,00	€. 27.888,00



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

6.3- IMMOBILI IN GIULIANOVA (TE)

---Edificio -A- Via Pica

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliari distinte nel **N.C.E.U. al Fog.17 Part. 1941 :**

Sub	DESCRIZIONE	VALORE	BASE D'ASTA
12	Posto Auto Esterno	€. 2.245,30	€. 1.908,50
28	Autorimessa	€. 5.783,40	€. 4.920,00

---Edificio -B- Via Pica

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliari distinte nel **N.C.E.U. al Fog.17 Part. 1935 :**

Sub	DESCRIZIONE	VALORE	BASE D'ASTA
6	Posto Auto	€. 2.041,20	€. 1.735,00
7	Posto Auto	€. 2.041,20	€.1.735,00

56

---Edificio -A- Via Pica

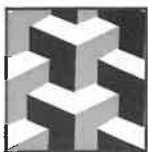
Diritti pari all'intero della piena proprietà su Unità Immobiliare da ripristinare a lastrico solare :

Sub	DESCRIZIONE	VALORE	BASE D'ASTA
15	Soottetto C.C.	€. 50.400,00	€. 20.160,00

6.4- IMMOBILI IN CITTA' SANT'ANGELO (PE)

-- Foglio 19 - Part. 232 - in Viale Matrino

Sub	DESCRIZIONE	VALORE	BASE D'ASTA
82	Posto Auto Esterno	€. 2.449,44	€. 2.082,00
83	Posto Auto Esterno	€. 2.449,44	€. 2.082,00
84	Posto Auto Esterno	€. 2.449,44	€. 2.082,00



Foglio 19 - Part. 461 - in Via Porto Romano

Sub	DESCRIZIONE	VALORE	BASE D'ASTA
5	Posto Auto Esterno	€. 1.983,80	€. 1.686,00

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

Controguerra li 14/07/2023

IL TECNICO
(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)