



**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale- Impianti

Dott. Geom. Gabriele DI NATALE

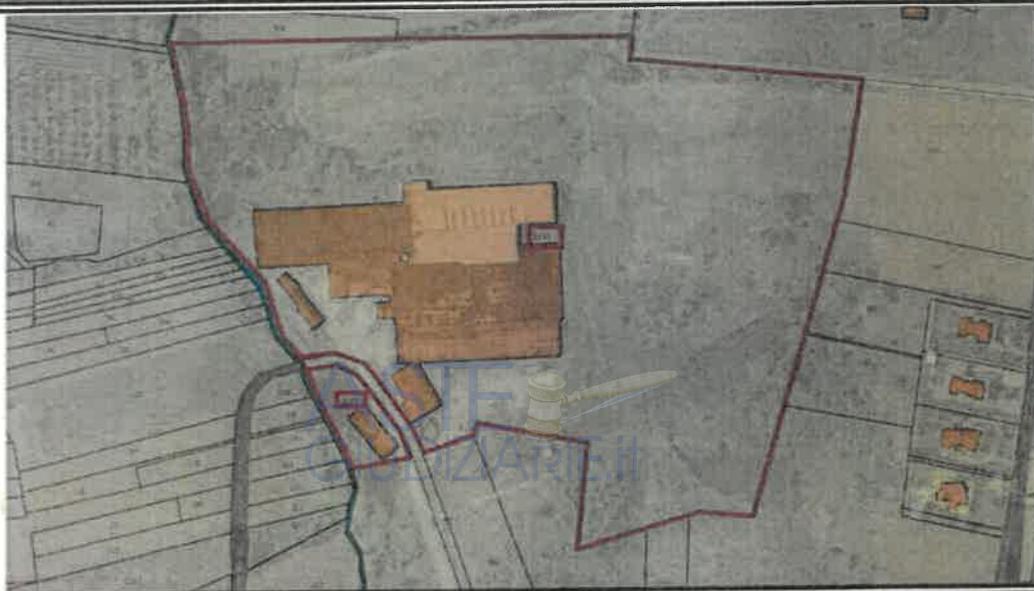
# TRIBUNALE DI TERAMO

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G. n.174/2019

Promossa da: **PURPLE SPV**

Contro: **Immobiliare**



Elaborato Unico

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Giudice delle Esecuzioni : **Dott. Flavio CONCIATORI**

IL C.T.U.  
(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033  
Viale Alcide De Gasperi n.101 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580  
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

# TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

Giudice delle esecuzioni	Dott. Flavio Conciatori		
Procedura Esecutiva :	n°174/2019		
Creditore Procedente:	PURPLE SPV		
privilegio fondiario	X	si	no
Debitore:			
Indirizzo Immobile Esecutato	Sant'Omero		
Numero lotti proposto	UNICO		

## SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

### LOTTO N°1

	<b>Ubicazione Immobile</b>	<b>C.da Colle Scarpone</b>		<b>Nereto</b>	
	<b>STIMA</b>	<b>€. 328,000,00</b>			
	<b>Valore di vendita proposto</b>	<b>€. 328,000,00-25%= €. 246,000,00</b>			
	<b>tipologia beni del lotto</b>	Locale Commerciale della superficie catastale di Mq. 170,33 costituito da un ingresso comune , locale cantina al piano seminterrato e da un locale bar-pizzeria e locale commerciale			
	<b>diritto reale</b>	X	proprietà	altro diritto reale	
	<b>limiti del titolo</b>	X	100%	quota	
	<b>Situazione Locatizia</b>				
<b>Lotto N°1</b>	<b>occupazione del debitore</b>		si	X	no
	<b>occupazione senza titolo</b>		si	X	no
	<b>congruità canone</b>		si		no
	<b>regolarità pagamenti</b>		si		no
	<b>Regolarità Edilizia</b>	X	si		no
	<b>costi regolarizzazione</b>		si		
		<b>Oneri Condominiali</b>			
					<b>NESSUNO</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# TRIBUNALE DI TERAMO

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

### Procedura Esecutiva n° 174/2019

Promossa da : \*\*\*\*\* e per essa quale mandataria \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* Via Alfieri, 1 - Conegliano (TV)

Contro : IMMOBILIARE \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**Giudice dell'Esecuzioni :** Dott. Flavio CONCIATORI

**Tecnico Estimatore:** Dott. Geom. Gabriele DI NATALE

\*\*\*\*\*

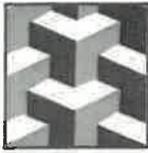
#### **OGGETTO: Descrizione Beni in Procedura**

Diritti pari all' intero della piena proprietà su *“Complesso Industriale “Ex Fornace BRIKO” costituita da fabbricati collabenti su di un'area complessiva di Mq. 72.113,00 circa il tutto sito in località Colle Scarpone - Nereto (TE)*

\*\*\*\*\*

Lo scrivente, Dott. Geom. Gabriele Di Natale, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998, dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Teramo al n° 13/B e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Teramo al n°221, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione che, con provvedimento emesso in data 06/06/2023, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva - estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.



## Sommario

- A – PREMESSA: .....	2
- B – DATI DI PIGNORAMENTO : .....	3
- C – UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA: .....	3
.....	5
- D – GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA': .....	5
d1) Pertinenza: .....	5
d2) Provenienza: .....	5
d3) Dati Catastali: .....	5
d4) Situazione Edilizia: .....	6
d5) Inquadramento Urbanistico: .....	6
- E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI: .....	6
- F – DESCRIZIONE DEI BENI: .....	8
f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato <u>manutentivo</u> generale degli stesse: .....	8
- G- CONFORMITÀ IMPIANTI: .....	9
- H- CERTIFICAZIONE ENERGETICA: .....	9
- I – MISURAZIONE: .....	10
- L- ANALISI DELLE CARATTERISTICHE: .....	10
11) estrinseche: .....	10
12) intrinseche: .....	10
- M – RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA .....	10
1. <i>Quesito di Stima</i> .....	10
2. <i>Basi del Valore</i> .....	11
3. <i>Stima</i> .....	18
4. <i>Proposta di Vendita:</i> .....	24
5. <i>Regime Fiscali:</i> .....	24
6. <i>Gestione:</i> .....	24
7. <i>Riepilogo:</i> .....	24

### - A – PREMESSA:

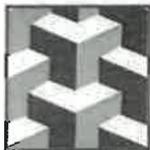
- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni oggetto della procedura esecutiva, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;

- che si è recato presso il bene oggetto di stima al fine di verificare la consistenza delle singole unità immobiliari;

- che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici







**- D - GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA':**

**d1) Pertinenza:**

L'intero complesso industriale sito nel Comune di Nereto – località Colle Scarpone insiste su una superficie di terreno complessiva pari a Mq. 72.113 circa, identificato nel N.C.E.U. al Fog. 1 part. 1112-1113 – unità collabenti risulta in piena proprietà della società Immobiliare M.C.M. srl

**d2) Provenienza:**

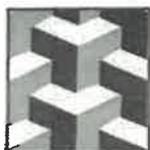
L'immobile pervenne alla Immobiliare M.C.M. srl per decreto di trasferimento immobili del 18/06/2009 n.8278.1/2009 trascritto il 4/08/2009 rep n. 2041, rogante il Tribunale di Teramo.

**d3) Dati Catastali:**

Il complesso industriale oggetto di pignoramento risulta distinto al N.C.E.U. del Comune di Nereto al Foglio 1 e precisamente:

- Part. 1113 - Sub. 4 – Cat. C/2 – deposito mq. 2.435,00;
- Part. 1113 - Sub. 5 – Cat. C/2 – deposito mq. 1.550,00;
- Part. 1113 - Sub. 6 – Cat. C/2 - magazzino e locali di deposito mq. 1.018,00;
- Part. 1113 - Sub. 7 – magazzino e locali di deposito mq. 832,00;
- Part. 1113 - Sub. 8 –Cat. F/2 unità collabente;
- Part. 1112 - Cat. F/2 unità collabente;

<sup>2</sup> Non è stato possibile verificare la profondità e quantità di materiale presente all'interno.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

e nel N.C.T Fog. 1 Part. 1112 di Mq. 1.630 e Part. 1113 di mq 70.483.

Gli immobili intestano nel Catasto Fabbricati a:

- IMMOBILIARE ( ) - Proprietà 1/1

#### d4) Situazione Edilizia:

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico, Sportello Unico per l'Edilizia, del Comune di Nereto il complesso industriale risulta autorizzato con i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 28/09 del 2.11.2009
- Variante al P.C., n. 8/2010 prot. n. 2596 del 22.03.2010

#### d5) Inquadramento Urbanistico:

Il lotto di pertinenza e l'area di sedime degli immobili in esame secondo il vigente PRE el Comune di Nereto ha la seguente destinazione:

Foglio	Part.	Superficie (mq)	Destinazione	%	Superficie (mq)
1	1112	1.630	Zona C - Aree di recupero e riqualificazione urbana – Scheda A	60,6%	988
			G2 – Aree di rispetto fluviale	39,30%	642
1	1113	70.483	C - Aree di recupero e riqualificazione urbana – Scheda A	52,70%	37.145
			E – Zona Agricola Normale	43,70%	30.801
			G2 – Aree di rispetto fluviale	3,60%	2537
<b>Mq</b>		<b>72.113</b>		<b>Mq</b>	<b>72.113</b>

#### D6) Confini:

Il complesso industriale confina con : Strada provinciale, proprietà Rasicci Carmine a due lati, proprietà Di Monte Elena, proprietà Lelli Germano salvo se altri o variati

#### - E - ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

##### e.1 Trascrizioni

- Trascrizione del 25/09/2019 – Reg. Part. 9667 – Reg. Gen. 13637

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE





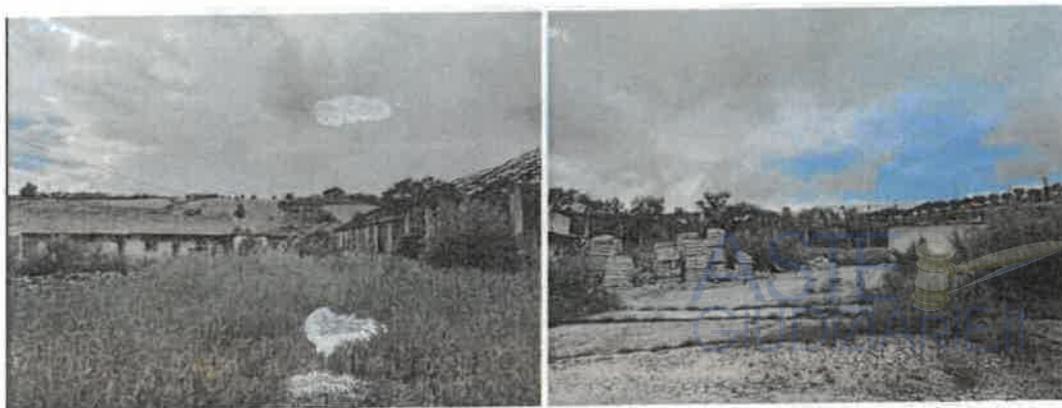
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

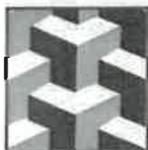
- Iscrizioni del 03/10/2019 – Reg. Part. 2017– Reg. Gen. 14034  
IPOTECA CONC. AMM.VA derivante da Ingiunzione Fiscale  
A favore Comune di Città Sant’Angelo - C.f. 00063640684  
Contro Imm.re [redacted] srl - C.f. 00108160672
- Iscrizioni del 03/10/2019 – Reg. Part. 2018– Reg. Gen. 14035  
IPOTECA CONC. AMM.VA derivante da Ingiunzione Fiscale  
A favore Comune di Città Sant’Angelo - C.f. 00063640684  
Contro Imm.re [redacted] srl - C.f. 00108160672
- Iscrizioni del 03/10/2019 – Reg. Part. 2019– Reg. Gen. 14036  
IPOTECA CONC. AMM.VA derivante da Ingiunzione Fiscale  
A favore Comune di Città Sant’Angelo - C.f. 00063640684  
Contro Imm.re [redacted] srl - C.f. 00108160672

**- F - DESCRIZIONE DEI BENI:**

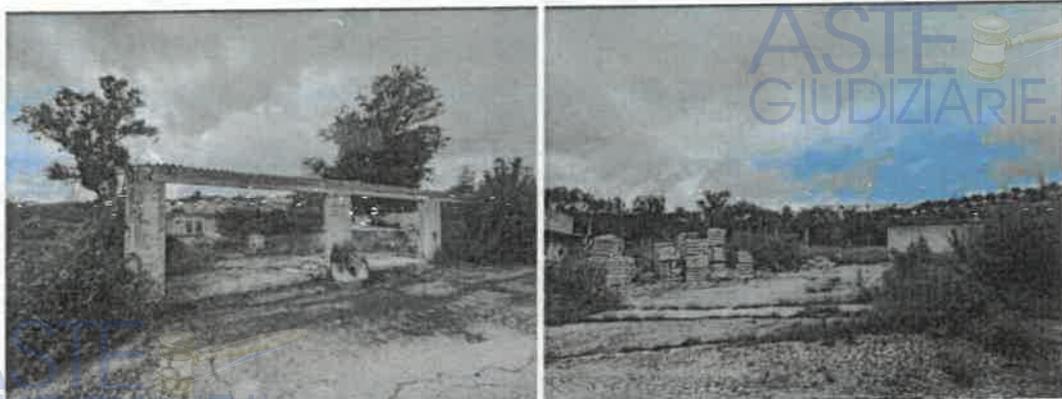
**f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli stesse:**

Il complesso immobiliare risulta in uno stato di abbandono, fatiscente e con la gran parte degli edifici crollati. L’area risulta completamente ricoperta da vegetazione spontanea e la parte della cava completamente in abbandono con necessità di interventi di demolizione delle parti pericolanti, della pulitura dell’intera area nella quale vi è anche la presenza di un bacino di raccolta acqua formatosi naturalmente.





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

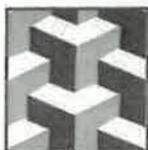


**- G- CONFORMITÀ IMPIANTI:**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti (comuni ed esclusivi), l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 in quanto non più presenti.

**- H- CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

Dalla verifica della documentazione, nonché da quanto riferito dall'esecutato, il fabbricato è sprovvisto dal Certificato energetico in base D.Lgs 3 marzo 2011 n. 28.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

**- I - MISURAZIONE:**

Il calcolo della superficie commerciale calcolata sulla documentazione catastale, è comprensiva degli spessori dei muri perimetrali e dei muri interni. Si precisa che nel prezzo unitario posto a base del calcolo è omnicomprensivo l'incidenza delle aree scoperte.

**- L - ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:**

**11) estrinseche:**

**-Ambiente economico sociale:** Il complesso industriale è posto in area fuori dal centro abitato di Nereto.

**-Collegamenti stradali:** L'immobile sorge lungo la strada comunale.

**12) intrinseche:**

**- Accessibilità:** buona.

**- Funzionalità Generale:** gli immobili risultano non agibili

**-Funzionalità degli impianti :** non presenti

**-Grado di finiture:** pessime

**- Disponibilità:** L'unità immobiliare risulta libero

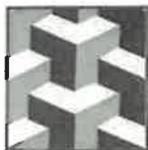
**- M - RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA**

Prima di procedere alla stima dell'immobile è necessario effettuare alcune premesse estimative ritenute essenziali per la corretta stesura del presente rapporto di valutazione.

**1. Quesito di Stima**

Lo scopo della stima è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, 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 provvedimento di nomina si chiede di "quantificare il valore minimo dell'immobile assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadro di



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

*immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari (atti traslativi registrati ed accertamenti tributari (U.T.E.) e quelli offerti in proposte di vendita formulate da agenzie. Ove gli immobili oggetto dei contratti, e delle proposte presi in esame ai fini dell'indagine abbiano requisiti diversi (per ubicazione, qualità, ecc.) dall'immobile oggetto di causa, applicare al prezzo stimato una correzione equitativa in aumento o diminuzione. Procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In difetto di atti di riscontro commisurare il valore moltiplicando il reddito dominicale o la rendita catastale per 200". La stima verrà riferita all'attualità.*

## 2. Basi del Valore

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1-3) "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);



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

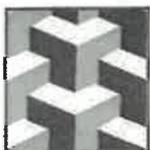
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

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"*.

Inoltre è utile richiamare, ai fini della presente stima, anche la definizione di valore di **vendita forzata**, che secondo gli standard internazionali, 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 costrizioni 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 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"*.

Il *"Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard*



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

(Quinta edizione – 2018)” 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)

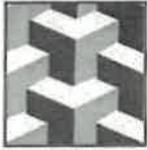
Nel codice inoltre si evidenzia che “Il termine “vendita forzata” è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli è pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo prezzo ottenibile in queste circostanze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

#### **a. 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.

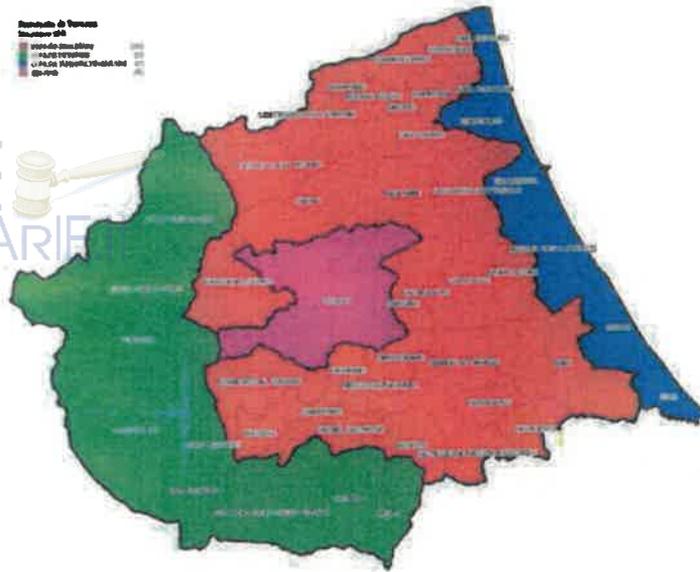
Il postulato della previsione afferma che il giudizio di stima è la determinazione del “valore previsto” che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà.

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.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

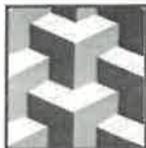
Il territorio della provincia di Teramo, costituito da 47 comuni, è stato suddiviso dall'Osservatorio del mercato immobiliare ai fini statistici in 4 macroaree, delle quali una è costituita dal comune capoluogo.



Le macroaree sono state realizzate accorpendo comuni omologhi per caratteristiche geografiche e socio economiche. I comuni costieri sono stati raggruppati in una unica macroarea, tenuto conto del loro notevole interesse turistico. Le 4 macroaree sono le seguenti: Comuni collinari (30 comuni); Comuni montani (9 comuni); Comuni turistici balneari (7 comuni); Teramo capoluogo (1 comune).

Dalla valutazione dei dati delle transazioni avvenute nella provincia di Teramo ed in particolar modo nella zona della Val Vibrata, nel corso dell'ultimo quinquennio, ed analizzando la distribuzione territoriale di tali transazioni tra gli ambiti di zona non sono stati registrati particolari compravendite riconducibili al sito in questione. L'unico riferimento, per destinazione e categorie è riscontrabile nel Comune di Campi Fraz.ne Sant'Onofrio e presso il Comune di Martinsicuro (Ex Fornace Fraz. di Campi) nonché la Ex Fornace di Montorio al Vomani (Ex Fornace di Campi) che hanno avuto come base di valutazione la semplice area con la decurtazione dei costi di bonifica/demolizione manufatti





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- ✓ caratteri della domanda e dell'offerta;
- ✓ forma di mercato;
- ✓ filtering<sup>3</sup>;
- ✓ fase del mercato immobiliare.



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

■ **Zona territoriale omogenea**

- Urbana
- Centrale
- Semicentrale
- Periferica
- Suburbana
- Extraurbana
- Agricola

■ **Destinazione**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico - ricettivo
- Industriale
- Terziario (Studio privato)
- Agricolo

■ **Tipologia immobiliare**

- Fabbricato

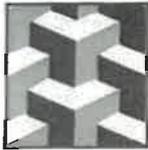
Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo

<sup>3</sup> Il filtering mira a rappresentare un aspetto economico-sociale dello specifico segmento di mercato in esame. Il filtering può essere nullo, in fase di crescita (up) oppure in fase decrescente (down).







Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Monopolio<sup>7</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>8</sup>

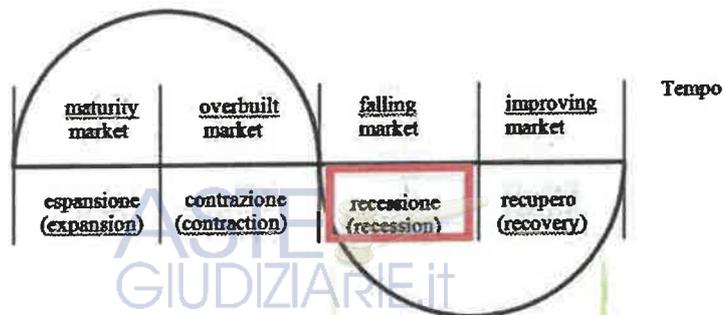
■ **Filtering**

- Assente
- Up
- Down

■ **Fase del mercato immobiliare**

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

Livello del prezzo

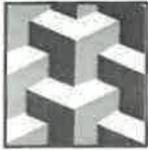


**3. Stima**

In considerazione che gli immobili sono in gran parte inagibili e che allo stato attuale risulta anacronistico pensare di recuperarli per la funzione per cui erano destinati, si procederà a stimare il valore dell'area tenendo conto esclusivamente della attuali destinazioni urbanistiche, valutando quindi le possibili trasformazioni edilizia della stessa. Chiaramente al valore trovato andranno detratti i costi di

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.

<sup>7</sup> 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

demolizione dei manufatti con bonifica delle aree e messa in sicurezza della ex cava.

a) Area ricompresa in zona C - Aree di recupero e riqualificazione urbana (Art. 6.3 NTA)

Da quanto emerge dalla verifica delle destinazioni di piano risulta che una porzione dell'area della superficie di mq 38.133 circa ricade in Zona C ed è ricompresa nella sottozona "Aree di recupero e riqualificazione urbana" di cui alla Scheda "A".

Dalla lettura della scheda si rileva che per la trasformazione edilizia dell'area occorre accollarsi una serie di oneri (obblighi) quali eseguire le opere di ripristino e riqualificazione ambientale, reperire gli standard funzionali all'interno dell'area, effettuare le cessioni pubbliche. La superficie utile edificabile (SUE) massima ammissibile coincide col SUE esistente. L'altezza massima è pari a 13,50 metri.

Le destinazioni ammissibili sono le seguenti:

- funzioni per il tempo libero;
- attrezzature sportive-ricreative;
- verde attrezzato;
- attrezzature ricettive;
- parcheggi;
- discoteche e locali da ballo.

Al fine di determinare il valore della porzione di area ricompresa nel comparto edificabile attraverso una stima sintetica comparativa, si sono eseguite degli accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo. Chiaramente la singolarità della destinazione dell'area non ha consentito di individuare un comparabile omogeneo a quello di stima. D'altra parte l'applicazione di opportuni coefficienti di omogeneizzazione che tengono conto del diverso grado di edificabilità e della tipologia delle destinazioni insediabili, consente l'effettuazione del confronto.

Di seguito i comparabili accertati:

<sup>8</sup> 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 valutazione dell'immobile nella



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Atto del Notaio Biagio Ciampini del 28.11.2022 – Rep. 262706 ad oggetto la compravendita del diritto di piena proprietà di un'area sita in Nereto contrada Capo di Valle e precisamente: appezzamento di terreno della superficie di mq. 2.540 riportato in N.C.T. di detto Comune al foglio 1, Particella 791 di mq. 2.540, classe 2, R.D. Euro 11,81, R.A. Euro 5,90. Secondo il certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto, l'area ricade parte (34,8%) in Zona B2S – Zona di completamento a bassa densità mediante intervento diretto semplice ( $U_{fl} = 0,35 \text{ mq/mq}$ ) e parte (65,2 %) in Zona G – zona a verde privato. Il prezzo è stato convenuto in complessivi Euro 48.500,00 di cui Euro 42.000,00 riferiti alla porzione edificabile ed Euro 6.500,00 alla porzione agricola, pari ad un prezzo medio unitario di circa Euro 19,00 al mq.

- Atto del Notaio Francescopaolo Mattucci del 20.05.2021 – Rep. 671 ad oggetto la compravendita del diritto di piena proprietà dell'area sita in Comune di Nereto (TE), Contrada San Savino e precisamente: appezzamento di terreno in corpo unico dell'estensione di mq 3.000 censita in Catasto Terreni al foglio 1 del Comune di Nereto come segue:

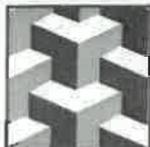
- ✓ P.IIa 1134, Semin Arbor, classe 3, di are 09.37, R.D. Euro 5,32 - R.A. Euro 4,36;
- ✓ P.IIa 1136, Semin Arbor, classe 2, di are 03.83, R.D. Euro 2,77, R.A. Euro 2,18;
- ✓ P.IIa 1121, Semin Arbor, classe 2, di are 03.02, R.D. Euro 2,18, R.A. Euro 1,72;
- ✓ P.IIa 1122, Semin Arbor, classe 2, di are 13.78, R.D. Euro 9,96, R.A. Euro 7,83.

Secondo il certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto, l'area ricade parte in Zona B2S – Zona di completamento a bassa densità mediante intervento diretto semplice ( $U_{fl} = 0,35 \text{ mq/mq}$ ), parte in Zona E – zona agricola normale e parte in Aree destinate alla viabilità. Il prezzo è stato convenuto in complessivi Euro 29.000,00 di cui Euro 1.800,00 relativamente

situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

20





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

foglio 3 , p.lla 1176 di mq 973 con RD euro 9,05 e RA euro 6,03. Secondo il certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto, l'area ricade per la maggior parte (80,61%) in Zona B1S - Zona di completamento urbano mediante intervento diretto semplice (Uf1 = 0,60 mq/mq) e parte (19,39%) in fascia di rispetto stradale. Il prezzo è stato convenuto in complessivi Euro 70.000,00' pari ad un prezzo medio unitario di circa Euro 72,00 al mq.

Inoltre si riportano di seguito i valori delle aree edificabili ai fini dell'Imposta municipale unica, giusta delibera di Giunta n. 19 del 03.03.2021:

ZONA URBANISTICA	COSTO MASSIMO AL MQ.	COSTO MEDIO-ALTO AL MQ.	COSTO MEDIO AL MQ.
ZONA "A" Prezzo al mq. Delle aree libere			
ZONA "B1S" Prezzo al mq. Delle aree libere	€ 75,00	€ 64,50	€ 70,00
ZONA "B1C e B4" Prezzo al mq. Delle aree libere	€ 67,00	€ 53,50	€ 60,50
ZONA "B2S" Prezzo al mq. Delle aree libere	€ 57,50	€ 38,50	€ 47,00
ZONA "B2C" Prezzo al mq. Delle aree libere	€ 50,00	€ 35,00	€ 43,00
ZONA "B3" Prezzo al mq. Delle aree libere	€ 50,00	€ 35,50	€ 43,00
ZONA "C" Prezzo al mq. Delle aree libere	NON SI HANNO VALORI IN QUANTO AREE GIÀ EDIFICATE	NON SI HANNO VALORI IN QUANTO AREE GIÀ EDIFICATE	NON SI HANNO VALORI IN QUANTO AREE GIÀ EDIFICATE
ZONA "D" Prezzo al mq. Delle aree libere	€ 29,50	€ 29,50	€ 29,50
ZONA "D1" Prezzo al mq. Delle aree libere	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00
ZONA "F1" Prezzo al mq. Delle aree libere	€ 51,00	€ 41,00	€ 47,00
ZONA "F2" Prezzo al mq. Delle aree libere	€ 29,00	€ 20,50	€ 24,50
ZONA "F3" Prezzo al mq. Delle aree libere	€ 22,50	€ 13,00	€ 17,50
ZONA "F4" Prezzo al mq. Delle aree libere	€ 20,50	€ 11,00	€ 15,00

Di interessa per la presente stima sono le zone F2 ed F3 in quanto, in relazione alle destinazioni insediabili, parzialmente assimilabili all'area de qua.

Dai comparabili accertati in considerazione anche dei diversi gradi di edificabilità e destinazioni insediabili si ritiene congruo applicare alla porzione di area ricompresa nel comparto edificatorio il valore unitario di Euro 25,00 al mq.

Pertanto si ha che il valore della stessa risulta pari a:

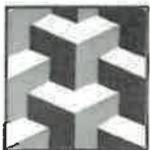
Mq 38.133 x €/mq 25,00 = Euro 953.325,00

b) Aree ricomprese in zona Agricola e di Rispetto fluviale.

Per la porzione di area ricadente in zona Agricola e di Rispetto fluviale si è accertato presso la Conservatoria dei Registri immobiliare il seguente atto:

- Atto del Notaio Biagio Ciampini del 31.03.2014 - Rep. 246473 ad oggetto la

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

compravendita del diritto di piena proprietà di un fondo rustico sito in Comune di Nereto (TE), contrada Parignano, e precisamente: appezzamento di terreno della superficie di mq. 33.970, censito in Catasto Terreni al foglio 3, particella n. 144 di ha 3.39.70 R.D. Euro 315,79 e R.A. Euro 210,53. Secondo il certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto, l'area ricade in zona E - Zona Agricola normale. Il prezzo è stato convenuto in complessivi Euro 150.000,00 pari ad un prezzo unitario di circa Euro 4,40 al mq.

Inoltre, si riportano di seguito i valori del "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Teramo. Anno 2021 - Rilevazione anno 2020" edito dalla Exeo.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L103A	12.000	25.000
Seminativo irriguo	L103A	21.000	45.000
Orto irriguo	L103A	26.000	55.000
Frutteto	L103C	22.000	55.000
Vigneto	L103B	25.000	48.000
Vigneto in zona a D.O.C.G.	L103B	37.000	70.000
Vigneto D.O.C. IGP	L103B	32.000	60.000
Uliveto	L103H	13.000	33.000
Pascolo	L103A	2.100	4.500
Bosco alto fusto	L103D	4.200	11.000
Bosco misto	L103I	2.300	9.000
Bosco ceduo	L103I	1.300	5.000
Gelseto	L103H	7.000	17.000
Incolto sterile	L103E	1.100	2.400

Dal comparabile rilevato e dai dati forniti dal Listino Immobiliare, in considerazione dello stato di fatto, si ritiene congruo applicare alla porzione di area avente natura agricola un valore unitario di Euro 2,00 al mq, in relazione comunque ad un loro utilizzo nell'ambito della trasformazione edilizia della porzione edificabile.

Pertanto si ha che il valore della stessa risulta pari a:

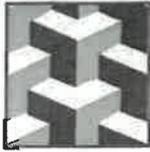
$$(mq\ 77.113 - mq\ 38.133) \times \text{€/mq}\ 2,00 = \text{Euro}\ 67.960,00$$

Riepilogando si ha che il valore complessivo della proprietà oggetto di stima risulta pari a:

$$\text{€}\ 953.325,00 + \text{€}\ 67.960,00 = \text{Euro}\ 1.021.285,00$$

A questo importo vanno detratti i seguenti costi da sostenere per la demolizioni





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

dei manufatti esistenti e la bonifica delle aree e della messa in sicurezza della ex cava:

-Oneri per la demolizione dei manufatti <sup>9</sup> .....	€. 398.250,00
-Oneri per la messa in sicurezza della parte dell'area Ex Cava e ripulitura di tutta la superficie .....	€. 295.524,00
<b>Totale</b>	<b>€. 693.774,00</b>

Ne consegue che il valore dell'area al netto dei costi di demolizione e bonifica risulta pari a:

€ 1.021.285,00 - € 693.774,00 = **Euro 327.511,00**

**Ed in cifra tonda € 328.000,00**

*Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, della necessità di una eventuale bonifica di materiale di qualsiasi genere e tipo sottostante il terreno<sup>10</sup>, delle modalità di pagamento e di altri fattori incidenti nella procedura è determinabile un abbattimento del 25% , per cui il valore a base d'asta risulta pari a pari a **€. 246.000,00** (duecentoquarantaseimila/00)*

#### **4. Proposta di Vendita:**

Lo scrivente fa presente che le unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva viene posta in vendita in unico lotto .

#### **5. Regime Fiscali:**

I beni verranno tassati in base ad oneri di legge.

#### **6. Gestione:**

**Il complesso Industriale risulta libero**

#### **7. Riepilogo:**

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo:

<sup>9</sup> Vengono considerati tutti da demolire in quanto non possono essere riconverti essendo stati realizzati per esigenze di produzione laterizia (forni, essiccatoi, etc...)

<sup>10</sup> Eventuale presenza di materiale di qualsiasi natura, tipo e grado e di qualsiasi altro materiale tombato all'intera area.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- **LOTTO UNICO** - Diritto pari all' intero della piena proprietà su complesso industriale sito nel Comune di Nereto – località Colle Scarpone insiste su una superficie di terreno pari a Mq. 72.113,00 circa, identificato nel N.C.E.U. al Fog. 1 part. 1112-1113 – i cui manufatti sono completamente unità collabenti

**Prezzo base d'asta..... €. 246.000,00**

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Controguerra 16/06/2023

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele DI NATALE)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

