

Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale- Impianti

ORIGINALE

TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Fallimentare

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO

R.G. n.01/2021

Ditta:

[REDACTED]
C.da Piane - CORROPOLI (TE)

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO
D'UFFICIO**

Elaborato Unico

Giudice Delegato: Dott. Giovanni CIRILLO

Commissari Giudiziali: Dott. Federico IACHINI

Avv. Pierangelo GUIDOBALDI

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

(Sezione Fallimentare)

Concordato n. 02/2021 R.G. CP

Concordato Preventivo: [REDACTED]

con sede in Corropoli (TE) - Via Vibrata - Zona Industriale

Il sottoscritto 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 e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale al n° 221, veniva incaricato di assistere i Commissari Giudiziari Avv. Pierangelo GUIDOBALDI e Dott. Federico IACHINI nella procedura concorsuale di cui in oggetto, per l'espletamento delle operazioni di **valutazione dei Beni Immobili** della ditta [REDACTED] con sede legale in Corropoli - Via Vibrata - Zona Industriale.

Dopo la formulazione del quesito, iniziavo le operazioni peritali per la ricognizione e verifica dei beni da stimare.

Per una chiarezza di esposizione ed in riguardo ai quesiti da trattare, si suddivide la presente relazione nelle seguenti parti:

- 1. Identificazione Generale dell'Azienda;**
- 2. Dati Catastali Beni Immobili;**
- 3. Atti Pregiudizievoli;**
- 4. Stima Beni Immobili ;**
- 5. Stima del Diritto di Superficie ;**
- 6. Riepilogo;**



1. IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

La società [REDACTED] (P.I. [REDACTED]) con sede legale in Corropoli – Via Vibrata - Zona Industriale, ha per oggetto sociale l'attività di “commercio al minuto di articoli per profumeria, per la cura dell'igiene della persona, articoli per giardinaggio, etc.. nonché di compravendita e costruzione di immobili”.

2. DATI CATASTALI BENI IMMOBILI

La società Paradise s.r.l. risulta proprietaria in Provincia di Teramo [Corropoli. Alba Adriatica, Morro d'Oro] di terreni , appartamenti e locale commerciale , (*Allegato n°1*) come di seguito riportato:

2.1 – Terreno in Corropoli alla Via A. Volta

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno con destinazione <industriale-artigianale> , della superficie complessiva di Mq. 4.468,00 , il tutto distinto nel N.C.T. al Foglio18 particella 1217- Semin. Irriguo – cl.1 – R.D € 62,30 - R.A. € 32,31 ;





2.2 - Terreno in Corropoli - V.le Adriatico-Traversa S.S. 259

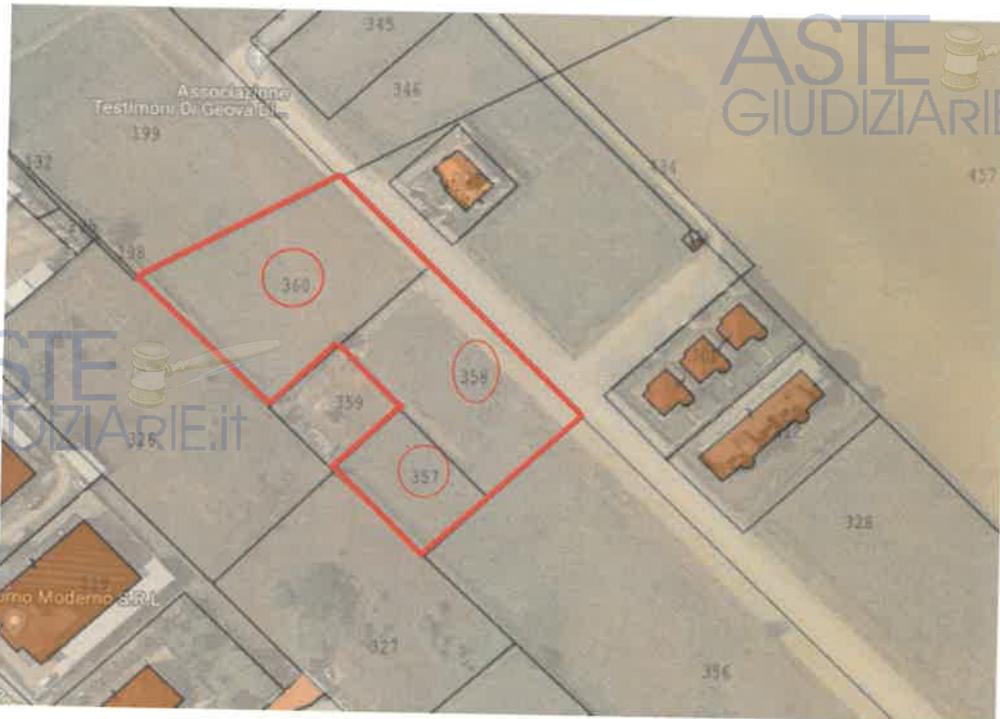
Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Zona APE8- lottizzazione comparto -A-> della superficie complessiva di Mq. 12.907,00 , il tutto distinto nel N.C.T. al **Foglio 19 particella 356** -semin.arb.- cl. 1- R.D €.129,99 -R.A. €. 83,32;



2.3 - Terreno in Corropoli - V.le Adriatico-Traversa S.S. 259

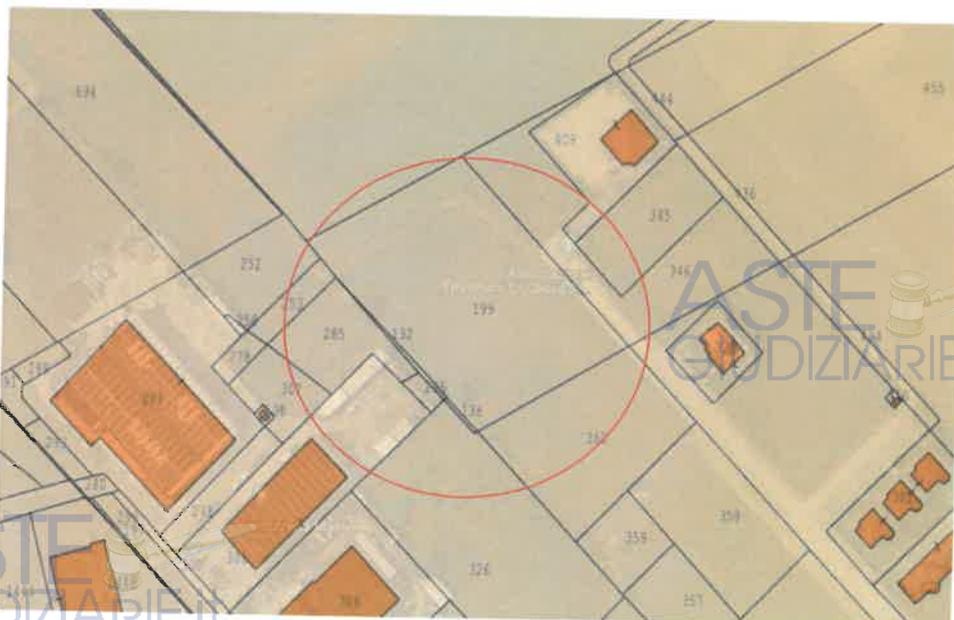
Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Zona APE8- lottizzazione comparto -A-> della superficie complessiva di Mq. 8.040,00 ,il tutto distinto nel N.C.T. al **Foglio 19** e precisamente:

- **particella 357** - Mq. 1.305,00 - semin. Arb. - cl. 1 - R.D € 13,14 - R.A. € 8,42;
- **particella 358** - Mq. 2.950,00 semin. arborato - cl. 1 - R.D € 29,71 - R.A. € 19,04;
- **particella 360** - Mq. 3.785,00 semin. arborato - cl. 1 - R.D € 38,12 - R.A. € 24,43;



2.4 – Terreno in Corropoli – V.le Adriatico-Traversa S.S. 259

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Zona APE8- lottizzazione comparto -A-> della superficie complessiva di Mq. 8.030,00, il tutto distinto nel N.C.T. al **Foglio 19 particella 199** – Mq.8.030,00 semin. Arb. –cl. 1 – R.D €. 80,87 - R.A. €. 51,84;





2.5-Terreno in Corropoli - Via Kennedy

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Industriale - Artigianale> della superficie complessiva di Mq. 4.198,00, distinto nel N.C.T. al **Foglio 19** e precisamente:

- **particella 307** - Mq. 865,00 - semin. arborato - cl. 1 - R.D €. 8,71 - R.A. €. 5,58;
- **particella 285** - Mq. 1.525,00 semin. arb.- cl. 1 - R.D €. 15,36 - R.A. €.9,84;
- **particella 278** -Mq.230,00 semin. arb.- cl.1 -R.D €. 2,32 -R.A. €.1,48;
- **particella 253** -Mq.420,00 -semin. Arb.- cl.1-R.D €.4,23 -R.A. €.2,71;
- **particella 252** - Mq. 1.410,00 semin. arborato - cl. 1 - R.D €. 14,20 - R.A. €.9,10;
- **particella 258** - Mq. 40,00 semin. arborato - cl. 1 - R.D €. 0,40 - R.A. €.0,25;
- **particella 295** -Mq.128,00 semin. Arb.- cl. 1-R.D €.1,29- R.A. €.0,83;





2.6-Terreno in Corropoli – Via Kennedy

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Industriale - Artigianale> della superficie complessiva di Mq. 779,00, distinto nel N.C.T. al Foglio 19 e precisamente:

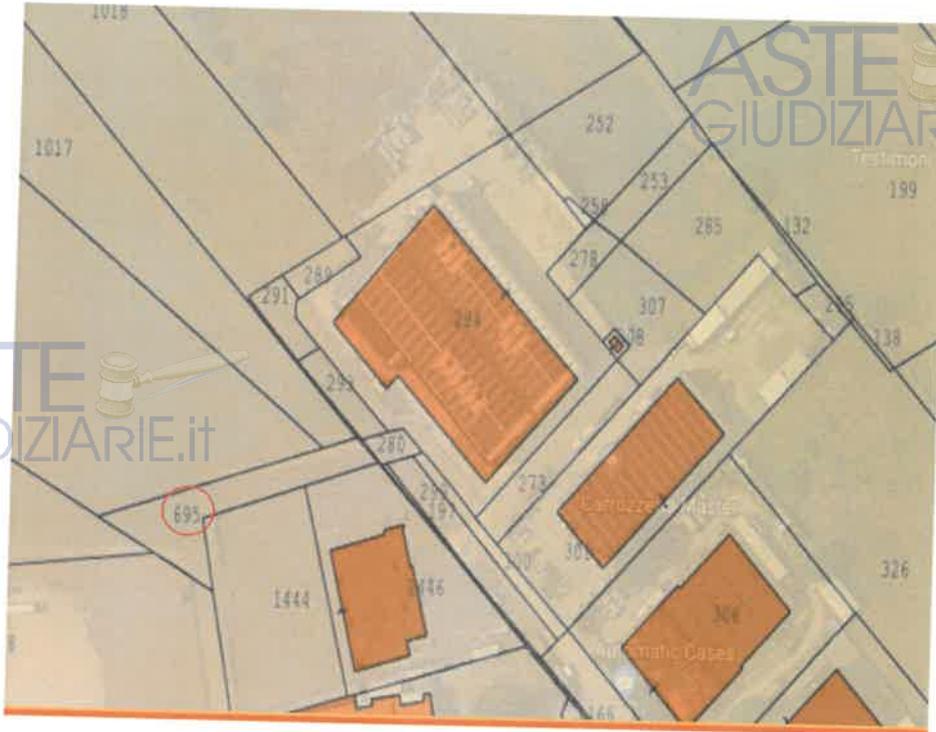
- **particella 273** -Mq.650,00-semin.Arb.- cl. 1 -R.D €6,55-R.A. €4,20;
- **particella 280** -Mq.129,00 semin. Arb.- cl. 1-R.D €1,30- R.A. €0,83;



2.7-Terreno in Corropoli – Via Kennedy

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Industriale - Artigianale> della superficie complessiva di Mq. 1.030,00 distinto nel N.C.T. al Foglio 18 e precisamente:

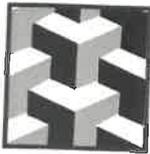
- **particella 695** - Mq. 1.030,00 semin. arborato - cl. 1 - R.D € 10,37 - R.A. €6,65;



2.8 – Terreno in Corropoli – Via Kennedy

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Industriale - Artigianale> della superficie complessiva di Mq. 8.860,00, distinto nel N.C.T. al **Foglio 18 e part.694** – Mq. 8.860,00 - semin. Arb. – cl.1– R.D € 89,23-R.A. € 57,20;





2.9 - Terreno in Corropoli - C.da Piane

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Industriale - Artigianale> della superficie complessiva di Mq. 8.015,00, distinto nel N.C.T. al **Foglio 19** e precisamente:

- **particella 188** - Mq. 30,00 - semin. arborato - cl. 1 - R.D €. 0,30 - R.A. €. 0,19;
- **particella 186** - Mq. 140,00 - semin. arborato - cl. 1 - R.D €. 1,12 - R.A. €. 0,83;
- **particella 241** - Mq. 2.963,00 - semin. arborato - cl. 1 - R.D €. 29,84 - R.A. €. 19,13;
- **particella 220** - Mq. 4.882,00 - sem. Arb. - cl. 1 - R.D €. 39,08 - R.A. €. 29,00;



2.10 - Terreno in Corropoli - C.da Piane

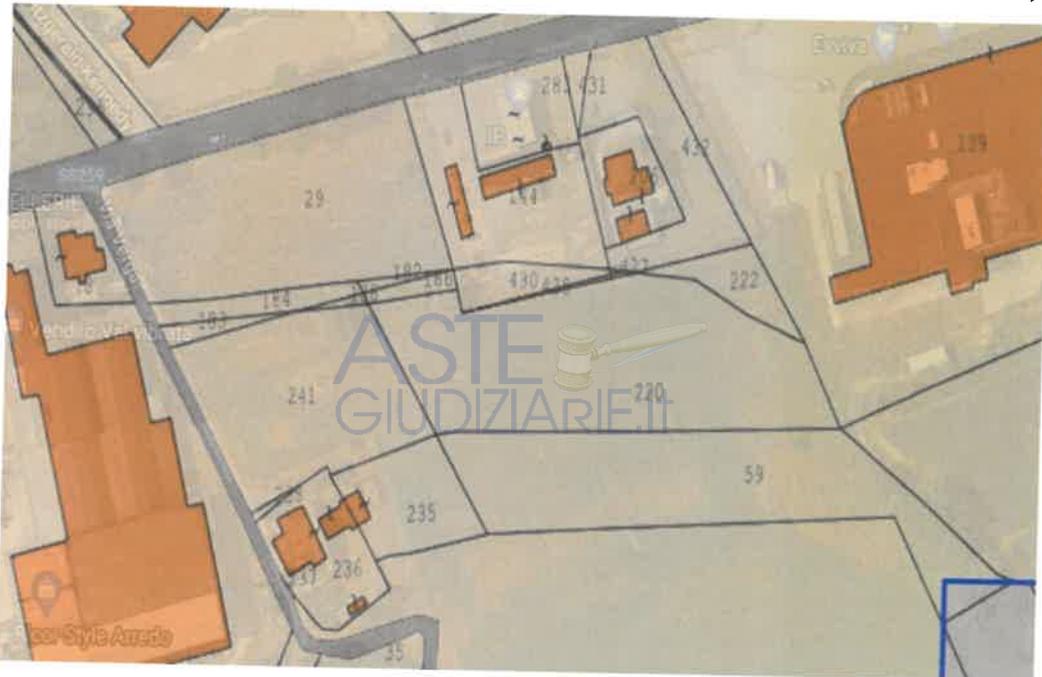
Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Industriale-Artigianale> della superficie



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

complessiva di Mq. 5.564,00, distinto nel N.C.T. al Foglio 19 e precisamente:

- **particella 59** – Mq. 4.040,00 - seminativo – cl. 1 – R.D €. 33,38 - R.A. €. 21,91;
- **particella 235** – Mq. 1.020 – Fabbr. diruto – cl. R.D €. --- R.A. €. --;
- **particella 238** – Mq. 240,00 - semin. arborato – cl. 1 – R.D €. 2,42 - R.A. €. 1,55;
- **particella 237** – Mq. 4,00 – area rurale – cl. – R.D €. - R.A. €. -----;
- **Particella 35** – Mq. 260,00 – sem. irrig. Cl.2 R.D. €2,69- R.A. €. 1,68;



2.11–Terreno in Corropoli – C.da Piane

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Industriale - Artigianale> della superficie complessiva di Mq.25.509,00, distinto nel N.C.T. al Foglio 19 e precisamente:

- **particella 36** – Mq. 540,00 – semin. irriguo – cl. 2 – R.D €. 5,58 - R.A. €. 3,49;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- **particella 37** – Mq. 809,00 – Terreno in Formazione – cl. – – R.D. €. ---
- R.A. €. -----;
- **particella 239** – Mq. 21.890,00 - semin. arborato irrig. – cl. 1 – R.D.
€. 305,24 - R.A. €. 169,58;
- **particella 39** – Mq. 2.270,00 - seminativo. – cl. 1 – R.D. €. 18,76 -
R.A. €. 12,31;



2.12–Terreno in Corropoli – C.da Piane

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Industriale - Artigianale> della superficie complessiva di Mq. 16.171,00, distinto nel N.C.T. al **Foglio 19** e precisamente:

- **particella 60** – Mq.12.000,00 – semin. irriguo – cl. 1 – R.D. €.167,33-
R.A. €. 86,76;
- **particella 40**– Mq. 63,00 – pascolo – cl. U – R.D. €. 0,03 R.A.
€. 0,02;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- **particella 41** – Mq. 3.810,00 – bosco misto. – cl. U – R.D €. 2,16 - R.A. €. 1,18;

Diritti pari alla proprietà dell'area su fabbricato adibito a

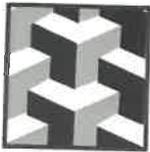
Cabina Enel NCEU Fog. 18 particella 308 – Mq. 38,00 – Ente Urbano. – cl. -- – R.D €. ----- - R.A. €. -----;



2.13–Terreno in Morro D'Oro – C.da Pagliare

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Artigianale-Commerciale > della superficie complessiva di Mq. 16.144,00, distinto nel N.C.T. al **Foglio 23** e precisamente:

- **particella 156** – Mq.4,00 – seminativo – cl. 1 – R.D €127,87- R.A. €. 90,26;
- **particella 351** – Mq. 14.564,00 – semin. arb. – cl. 1 – R.D €127,87- R.A. €. 90,26;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- **particella 352** - Mq. 1.576,00 - semin. arborato. - cl. 1 - R.D. €. 13,84 - R.A. €. 9,77;

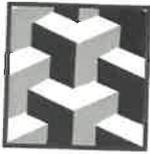


2.14 - Appartamento in Alba Adriatica V.le della Vittoria n.251

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appartamento di civile abitazione distinto nel N.C.E.U. al **Foglio 4 particella 853**

- **sub. 3 Cat. A/3 - cl. 2, vani 5 - R.C. €. 253,06**





3.16-Locale Commerciale in Alba Adriatica V.le della Vittoria n.249

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appartamento di civile abitazione distinto nel N.C.E.U. al Foglio 4 particella 853

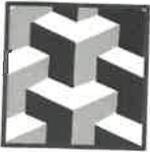
- **sub. 8 Cat. C/1- cl.1 -Mq. 45,00 netta-Mq. 56,00- R.C. €. 971,46;**



3.17-Appartamento in Alba Adriatica V.le della Vittoria n.249

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appartamento di civile abitazione Posto al Piano Terra e distinto nel N.C.E.U. al Fog. 4 particella 617 sub. 4 e 853 sub.9 cl.1 vani 3 - Cat. A/4- cl. 1 R.C. €. 85,22





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Precisazione:

Occorre far rilevare come la società [REDACTED] abbia catastalmente individuate le proprietà con due P.I. la [REDACTED]. Da un controllo effettuato presso la Camera di Commercio è stato accertato che la seconda P.I. [REDACTED] non intesta a nessuno. Pertanto occorrerà effettuare un aggiornamento. (Allegato n°2)

3 - ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Allegato n°3)

3.1 - Iscrizioni

➤ **Iscrizione del 10/07/2006 - Reg. Part. 3432- Reg. Gen. 13350**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO

-Capitale €. 1.200.000,00 --Totale €. 2.400.000,00

a favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Terreni siti in Morro D'Oro distinti N.C.T. Fog. 23 Part. 351 (Proprietà 1/1);

➤ **Iscrizione del 23/02/2011 - Reg. Part. 660- Reg. Gen. 3179**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

-Capitale €. 495.000,00 --Totale €. 990.000,00

a favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Terreni siti in Morro D'Oro distinti N.C.T. Fog. 23 Part. 351 (Proprietà 1/1);

➤ **Iscrizione del 24/03/2014 - Reg. Part. 680- Reg. Gen. 5593**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

-Capitale €.100.613,63 --Totale €. 150.000,00

a favore [REDACTED]

(u.n. 1-2-3-4-5-6)



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Contro [redacted] N. 1-2)

Contro [redacted]

(U.N.3)

Contro [redacted] (U.N.4-5)

Contro [redacted] (U.N.6)

Unità Negoziale -1- Terreni in Corropoli distinti N.C.T. Fog. 18- Part. 1217 (Proprietà 1/1);

Unità Negoziale -1- Terreni in Morro D'Oro distinti N.C.T. Fog. 23- Part. 351-352-156 (Proprietà 1/1);

Unità Negoziale -1- Immobile in Alba Adriatica distinti N.C.E.U. Fog. 4- Part. 853 sub.3-sub.8-9 nonché particella n.617 (Proprietà 1/1);

Unità Negoziale -1- Terreni in Corropoli distinti N.C.T. Fog. 19 Part. 220-235-237-238-239-241- 273-37-199-35-36-39-40-41-59-60-186-188-356-357-358-360-694-695-252-253-258-278-280-285-295-307 (Proprietà 1/1);

Unità Negoziale -2- Immobile in Corropoli distinti N.C.E.U. Fog. 19- Part. 308 (Proprietà 1/1);

Unità Negoziale -3- Immobile in Corropoli distinti N.C.E.U. Fog. 19- Part. 139 sub.6 sub.18 - sub.19 - sub.14 - sub.16 -sub.17 - sub.22- sub.24 (Proprietà 1/1);

Unità Negoziale -4- Immobile in Corropoli distinti N.C.E.U. Fog. 19- Part. 87 sub.2-4-6 (Proprietà 1/1);

Unità Negoziale -5- Terreni in Corropoli distinti N.C.T. Fog. 16 Part. 45-534-535-542 (Proprietà 1/2);

Unità Negoziale -5- Immobili in Nereto distinti N.C.E.U. Fog. 2 Part. 999 sub.1 sub.2 (Proprietà 1/2);

Unità Negoziale -5- Terreni in Nereto distinti N.C.T. Fog. 1 Part. 424-696 (Proprietà 1/2);

Unità Negoziale -5- Terreni in Nereto distinti N.C.T. Fog. 2 Part. 294-6-998-1000-1001-1003-1004 (Proprietà 1/2);

Unità Negoziale -6- Immobili in Martinsicuro distinti N.C.E.U Fog.27 Part. 947 sub.37 (Proprietà 1/1);

➤ **Iscrizione del 12/092014 - Reg. Part. 1275- Reg. Gen. 11095**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

– Capitale €. 140.734,61 – Interessi €. 12.400,14 –Spese €. 8.865,25 --

Totale €. 162.000,00

a favore [redacted]

– [redacted] (u.n. 1-2-3-4)

Contro [redacted] (U.N. 1-4)

Contro [redacted] (U.N.2-3)

Unità Negoziale -1- Terreni in Corropoli distinti N.C.T. Fog. 18- Part. 1217 (Proprietà 1/1);



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Unità Negoziale -1- Terreni in Morro D'Oro distinti N.C.T. Fog. 23- Part. 351-352-156 (Proprietà 1/1);
- Unità Negoziale -1- Immobile in Alba Adriatica distinti N.C.E.U. Fog. 4- Part. 853 sub.3-sub.8-9 nonché particella n.617 (Proprietà 1/1);
- Unità Negoziale -1- Terreni in Corropoli distinti N.C.T. Fog. 19 Part. 220-235-237-238-239-241- 273-37-199-35-36-39-40-41-59-60-186-188-356-357-358-360-694-695-252-253-258-278-280-285-295-307 (Proprietà 1/1);
- Unità Negoziale -2- Immobile in Corropoli distinti N.C.E.U. Fog. 19- Part. 87 sub.2-4-6 (Proprietà 1/1);
- Unità Negoziale -3- Terreni in Corropoli distinti N.C.T. Fog. 16 Part. 45-534-535-542 (Proprietà 1/1);
- Unità Negoziale -3- Immobili in Nereto distinti N.C.E.U. Fog. 2 Part. 999 sub.1 sub.2 (Proprietà 1/2);
- Unità Negoziale -3- Terreni in Nereto distinti N.C.T. Fog. 1 Part. 424-696 (Proprietà 1/2);
- Unità Negoziale -3- Terreni in Nereto distinti N.C.T. Fog. 2 Part. 294-6-998-1000-1001-1003-1004 (Proprietà 1/2);
- Unità Negoziale -4- Immobile in Corropoli distinti N.C.E.U. Fog. 19- Part. 308 (Proprietà 1/1);

➤ **Iscrizione del 23/06/2015 - Reg. Part. 1127- Reg. Gen. 8353**

IPOTECA LEGALE

RUOLO (ART.77 del D.P.R. n.602 del 1973)

– Capitale € 109.909,07 – Totale € 219.818,14

a favore

Contro

Unità Negoziale -1-4 Terreni in Corropoli distinti N.C.T. Fog. 19 Part. 220-235-237-238-239-241 -35-36-39-40-41-59-60-186-188-694-222-252-253-258-278-285-295-307
Fog. 18 Part. 1217 -(Proprietà 1/1);

Unità Negoziale -2 Immobile in Alba Adriatica distinti N.C.E.U. Fog. 4- Part. 1564 sub.3-4-5
(Proprietà 1/2);

Unità Negoziale -3- Immobile in Corropoli distinti N.C.E.U. Fog. 19- Part. 308 (Proprietà dell'area);

Unità Negoziale -4- Terreni in Morro D'Oro distinti N.C.T. Fog. 23- Part. 351-352-156 (Proprietà 1/1);

➤ **Iscrizione del 14/06/2016 - Reg. Part. 1316 - Reg. Gen. 8805**

ATTO GIUDIZIARIO – IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

a favore

Contro



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Unità Negoziiale -1- Terreni siti in Morro D'Oro distinti N.C.T. Fog. 23 - Part. 55-60-109-110-118-148-149-192-193-229-231-255-257-259-2654-265-270- 322 (Proprietà 1/1);

Unità Negoziiale -1- Immobili siti in Morro D'Oro distinti N.C.E.U. Fog. 23 - Part. 365 sub.1 - sub.2 - sub.3 (Proprietà 1/1);

Unità Negoziiale -2- Terreni siti in Atri distinti N.C.T. Fog. 18 - Part. 92-94- (Proprietà 4/168);

Unità Negoziiale -2 Terreni siti in Atri distinti N.C.T. Fog. 36 - Part. 7-9-10-11-12-13-17-43-44-45-46-47-48-51-69-77- 78-127-128-129-130-141-142-143-152-153-154-(Proprietà 4/1681);

Unità Negoziiale -2- Immobili siti in Silvi distinti N.C.E.U. Fog. 13 - Part. 373 sub.14-15/18 - sub.2 - sub.3 (Proprietà 4/168);

Unità Negoziiale -3- Immobili siti in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 84- Part. 226 sub.1- sub.2 --Part. 227 sub.1 (Proprietà 4/20);

Unità Negoziiale -3- Terreni siti in Atri distinti N.C.T. Fog. 84 Part. 3-42-43-45-46-47-53-54-58-101-133-135-137 (Proprietà 4/20);

3.2 - Trascrizioni

➤ **Trascrizione del 21/09/2004 - Reg. Part. 17078- Reg. Gen. 11498**

ATTO NOTARILE PUBBLICO

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

a favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Terreni siti in Morro D'Oro N.C.T. Fog. 23- Part. 109-55-324-110-118 (Proprietà 1/1);

➤ **Trascrizione del 17/07/2013 - Reg. Part. 7402- Reg. Gen. 9912**

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA

PRELIMINARE DI VENDITA

a favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobili siti in Alba Adriatica distinti N.C.E.U. Fog. 4- Part. 853- Sub. 3 (Proprietà 1/1);

Immobili siti in Alba Adriatica distinti N.C.E.U. Fog. 4- Part. 853- Sub. 8 (Proprietà 1/1);

Immobili siti in Alba Adriatica distinti N.C.E.U. Fog. 4- Part. 671 e 853- Sub. 9 (Proprietà 1/1);

Terreni siti in Corropoli N.C.T. Fog. 19- Part. 199 (Proprietà 1/1);

Terreni siti in Corropoli N.C.T. Fog. 19- Part. 356 (Proprietà 1/1);

Terreni siti in Corropoli N.C.T. Fog. 19- Part. 357 (Proprietà 1/1);

Terreni siti in Corropoli N.C.T. Fog. 19- Part. 358 (Proprietà 1/1);

Terreni siti in Corropoli N.C.T. Fog. 19- Part. 360 (Proprietà 1/1);



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

➤ **Trascrizione del 29/09/2016 - Reg. Part. 8668 - Reg. Gen.12755**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Unità Negoziiale -1- Terreni siti in Morro D'Oro distinti N.C.T. Fog. 23 - Part. 55-60-109-110-118-148-149-192-193-229-231-255-257-259-2654-265-270- 322 (Proprietà 1/1);

Unità Negoziiale -1- Immobili siti in Morro D'Oro distinti N.C.E.U. Fog. 23 - Part. 365 sub.1 - sub.2 - sub.3 (Proprietà 1/1);

Unità Negoziiale -2- Terreni siti in Atri distinti N.C.T. Fog. 18 - Part. 92-94- (Proprietà 4/168);

Unità Negoziiale -2 Terreni siti in Atri distinti N.C.T. Fog. 36 - Part. 7-9-10-11-12-13-17-43-44-45-46-47-48-51-69-77- 78-127-128-129-130-141-142-143-152-153-154-(Proprietà 4/1681);

Unità Negoziiale -2- Immobili siti in Silvi distinti N.C.E.U. Fog. 13 - Part. 373 sub.14-15/18 - sub.2 - sub.3 (Proprietà 4/168);

Unità Negoziiale -3- Immobili siti in Atri distinti N.C.E.U Fog. 84- Part. 226 sub.1- sub.2 --Part. 227 sub.1 (Proprietà 4/20);

Unità Negoziiale -3- Terreni siti in Atri distinti N.C.T. Fog. 84 Part. 3-42-43-45-46-47-53-54-58-101-133-135-137 (Proprietà 4/20);

➤ **Trascrizione del 26/10/2021 - Reg. Part. 1397 - Reg. Gen.1836**

ATTO GIUDIZIARIO

DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO

a favore [REDACTED]

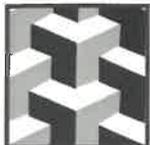
Contro [REDACTED]

4. STIMA BENI IMMOBILI

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

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

Appare opportuno, al fine far ben comprendere la situazione immobiliare in cui versa la zona, facendo una disamina del quadro macroeconomico.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Infatti, continua l'andamento di instabilità dei prezzi che interessa il mercato e che coinvolge, in generale, con diverso andamento, tutte le tipologie immobiliari.

L'incertezza sugli investimenti, la confusione normativa e la pressione fiscale sui fabbricati sono gli elementi fondamentali di questa particolare situazione. Anche l'attuale situazione economica in conseguenza dei bassi tassi, che hanno raggiunto livelli inconsueti, pone qualche nuova riflessione anche a proposito degli investimenti immobiliari. Infatti una riduzione dei tassi di interessi dovrebbe comportare un aumento dei prezzi delle costruzioni; in realtà si è constatata una diminuzione. In particolare l'indice sintetico sull'andamento del mercato immobiliare ha segnato una diminuzione che rappresenta una evoluzione sfavorevole del mercato, soprattutto di quello industriale, con vendite in diminuzione e prezzi bassi.

Da segnalare che i tempi medi di attesa per la vendita di un immobile sono aumentati negli ultimi tempi a 6/8 mesi e che il valore medio degli stessi, compravenduti, è diminuito del 30-35%. In particolare sono stabili, ovvero in leggero rialzo, i prezzi delle localizzazioni più richieste, mentre rimangono invariati se non in calo quelli degli immobili periferici e di scarsa qualità. Da ciò potrebbe derivare un interesse, a prezzi molto contenuti, per gli investimenti soprattutto orientati nel recupero edilizio. Risultano, invece, in costante diminuzione le compravendite di immobili terziari e soprattutto di seconde case. Anche i prezzi delle compravendite registrano un andamento contraddittorio e, in certi casi, con variazioni rilevanti. Tale tendenza di mercato si è registrata anche nelle zone semicentrali e periferiche dovute ad una offerta tendenzialmente in aumento, a fronte di una domanda in diminuzione dovuta all'attuale periodo economico.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



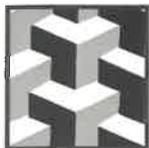
Le quotazioni rilevate dal mercato hanno evidenziato, nell'ultimo trimestre, una tendenza alla diminuzione in tutti i settori. Ugualmente per i canoni di locazione degli uffici si è verificata una quotazione con notevole flessione, rispetto allo scorso anno; detta diminuzione è giustificabile con la debolezza della domanda e, soprattutto, con la non corrispondenza tecnica degli immobili offerti rispetto alle esigenze tecnologiche della domanda.

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

La situazione della domanda e dell'offerta, conseguentemente anche i prezzi, è molto diversa se viene analizzato un determinato settore ove vengono trattati immobili di particolare pregio, ovvero, li pone al di fuori dei valori medi di mercato. Inoltre ai fini della presente stima appare necessario richiamare due postulati estimativi ritenuti fondamentali nel caso in esame: 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. In aggiunta, l'*International Valuation Standards*, definisce il valore di mercato 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 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 poi dall'ABI nel codice "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie".

Nelle due definizioni emerge chiaramente che i soggetti coinvolti devono essere ben informati (principio di trasparenza) e agire con prudenza.

Indagini di Mercato:

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche: l'una incentrata su alcune qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare (OMI) e l'altra su una puntuale disamina di immobili che potrebbero avere analoghe caratteristiche rispetto a quello in oggetto che sono stati interessati da compravendite.

Criteri di Valutazione

A seguito della forte crisi immobiliare, si è in presenza sia di terreni e fabbricati in vendita - che di strutture in procedura che non riescono a



trovare acquirenti a causa di congiunture finanziarie, oltreché in presenza di terreni disponibili per la costruzione di nuove strutture.

Nella formulazione del giudizio di stima per stabilire il valore dell'Immobile, il sottoscritto ha fatto riferimento agli attuali prezzi di mercato in vigore nella zona, tenendo conto altresì delle loro condizioni intrinseche ed estrinseche ed in riferimento ai valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare.

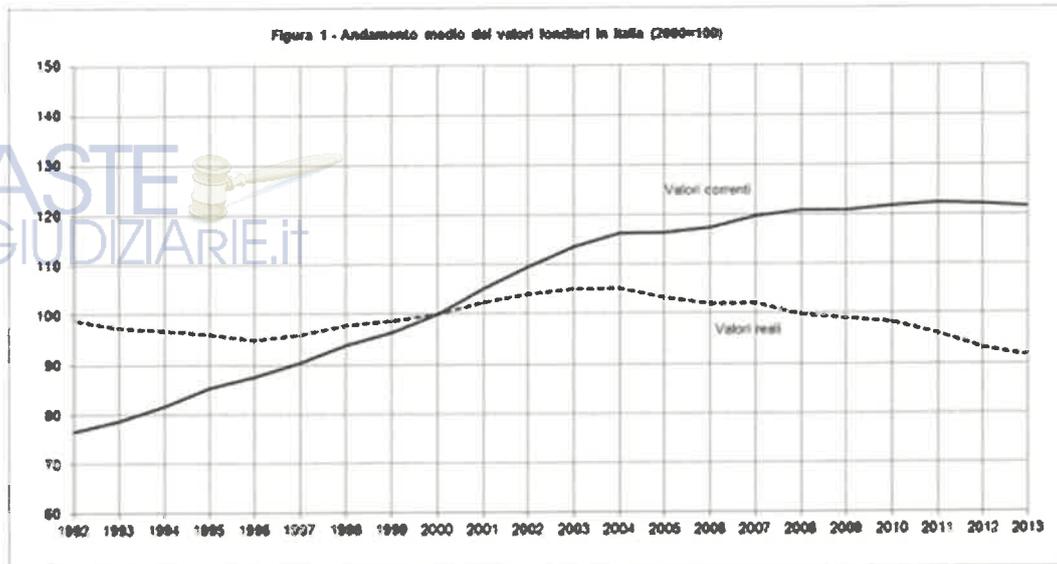
Pertanto si procederà alla valutazione degli stessi considerando le superfici dei fabbricati, secondo il procedimento di stima sintetico in considerazione delle caratteristiche socioeconomiche ed urbanistiche dei beni oggetto di stima. Inoltre il valore di stima degli Immobili è onnicomprensivo dell' area di pertinenza e degli Impianti tecnici in esso posti in opera, che non essendo amovibili sono da ritenersi parte integrante del fabbricato. Per i fabbricati, il valore è quello riferito alla sua destinazione urbanistica non essendo presente in atti nessuna documentazione e/o studi che ne accertano la presenza nel sottosuolo di risorse in genere. Fatti i dovuti conteggi estimativi, considerate le condizioni in cui versano le strutture facenti parte dell'intero complesso immobiliare e le dovute proporzioni, il sottoscritto ritiene di poter effettuare la valutazione dell'intero compendio aziendale come di seguito riportato applicando i prezzi già al netto delle considerazioni di vetustà e di altri fattori in genere incidenti sul giudizio di stima.

Per quanto attiene ai terreni di natura agricola si ritiene utile evidenziare che il mercato degli stessi prima del 2007 ha subito un incremento medio dei valori dovuto in particolare alla richiesta di aree per l'impianto delle fonti energetiche rinnovabili. Dopo il 2007 il valore medio si è mantenuto costante e dal 2018 sta arretrando sia per i vincoli imposti



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

agli impianti fotovoltaici a terra sia per la netta riduzione degli incentivi. Inoltre la nuova riforma della politica agricola comune non sembra aver determinato effetti rilevanti sui valori fondiari.



Si precisa infine che le superfici degli immobili sono state desunte dagli elaborati grafici e catastali in atti.

➤ **Comparabili:** (Allegato n°4)

- Atto di Compravendita Notar Gentile del 07/05/2021 Rep 19224 – terreno Zona D4 Industriale artigianale Art.51 -Fog. 18-19 (Mq. 4.100,00 prezzo €. 81.000,00-- €/mq 20);
- Atto di Compravendita Notar Vitale del 06/11/2021 Rep 1784 – terreno Zona D4 Industriale artigianale Art.51 -Fog. 18 (Mq. 1882,00 prezzo €. 40.000,00-- €/mq 21,25);
- Contratto preliminare di vendita Notar Ciampini del 26/03/2015 Rep 248377 – terreno Zona APE8 art. 92 e B3 art. 18 -Fog. 19 (Mq. 24.352,00 prezzo €. 200.000,00-- €/mq 8,21);
- Scrittura Privata Registrata Notar Campitelli del 17/07/2013 Rep 42614 – Appartamenti in Alba Adriatica e terreni in Corropoli promissario venditore [redacted] --- €. 150.000,000 per gli



immobili in Alba Adriatica (Fog. 4 Part. 853 sub.3- sub8 sub.9) ed €. 800.000,00 per i terreni in Corropoli (Fog. 19 Part. 356-357-358-360-199) per complessivi Mq. 28.977 lottizzazione Cerulli Comparto - A- €/mq. 27,60);

- Atto di compravendita Notar Bracone del 26/01/2019 rep. 133266 terreni agricoli per una superficie di Mq.39.134,00 prezzo 238.804,00 (€/mq. 6,00);
- Atto di compravendita Notar Roberto Lauro del 02/07/2021 rep. 14547 appartamento in V.le della Vittoria ---Prezzo €. 160.000,00 superficie mq. 110 (prezzo al Mq. 1.454,00);

3.1 – Terreno in Corropoli alla Via A. Volta

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno con destinazione <industriale-artigianale>, della superficie complessiva di Mq. 4.468,00, il tutto distinto nel N.C.T. al **Foglio18 particella 1217**- Semin. Irriguo – cl.1 – R.D. €. 62,30 - R.A. €. 32,31;

➤ Inquadramento Territoriale:

L'Appezzamento di terreno – con conformazione pianeggiante attualmente incolto - risulta ubicato nel Comune di Corropoli all'interno della Zona Industriale -Artigianale, ben servito dalla viabilità urbana perché posto nelle vicinanze della S.S. 259 nonché dell'autostrada A/14 uscita Val Vibrata.

➤ Provenienza:

Il terreno risulta pervenuto alla società [redacted] con atto Notar Ennio Vincenti di Alba Adriatica del 28/03/2008 –rep. 160871 dalla società [redacted] con sede in Corropoli .



➤ **Confini:**

Il terreno confine nell'insieme con : Via Vibrata; proprietà [redacted] srl su più lati; proprietà [redacted]; proprietà [redacted], salvo altri e/o variati.

➤ **Destinazione Urbanistica:**

In base alle NTA del P.R.G. del Comune di Corropoli, l'appezzamento di terreno ricade in "Zona Industriale-Artigianale D5" di nuovo impianto ed è disciplinato dall'Art. 52 delle N.T.A.- (Allegato n°5)

Il lotto di terreno è interessato da convenzione edilizia a rogito del Segretario Comunale di Corropoli del 27/11/1999 rep. 200, trascritta a Teramo il 13/12/1999 al n. 9854 di formalità.

➤ **Vincoli:**

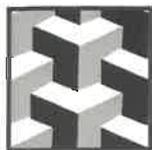
Il terreno risulta gravato dalla servitù di elettrodotto a favore della Società [redacted] con sede in [redacted] a rogito Notar Faraone Antonello del 31/01/2022 rep. 12763, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo in data 01/03/2002 al n. 2304 di formalità.

➤ **Valutazione:**

Superficie	Prezzo/mq	Valore
Mq. 4.468,00	€. 40.00	€. 148.720,00

3.2 - Terreno in Corropoli - V.le Adriatico-Traversa S.S. 259

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Zona APE8- lottizzazione comparto -A-> della superficie complessiva di Mq. 12.907,00 , il tutto distinto nel N.C.T. al



Foglio 19 particella 356 - seminativo arborato - cl. 1 -- R.D €. 129,99 -
R.A. €. 83,32;

➤ **Inquadramento Territoriale:**

L'Appezzamento di terreno - con conformazione pianeggiante attualmente incolto - risulta ubicato nel Comune di Corropoli in "Zona APE8 (lottizzazione Comparto -A-)", ben servito dalla viabilità urbana perché posto nelle vicinanze della S.S. 259 nonché dell'autostrada A/14 uscita Val Vibrata.

➤ **Provenienza:**

Il terreno risulta pervenuto alla società [redacted] con atto Notar Ennio Vincenti di Alba Adriatica del 29/12/1991 -rep. 73179 dal Sig. [redacted]

➤ **Confini:**

Il terreno confine nell'insieme con: Via Vibrata; proprietà [redacted] proprietà [redacted]; proprietà [redacted] stessa ditta, salvo altri e/o variati.

➤ **Destinazione Urbanistica:**

In base alle NTA del P.R.G. del Comune di Corropoli, l'appezzamento di terreno ricade in "Zona APE8 (lottizzazione Cerulli comparto -A-)" è disciplinato dall'Art. 92 delle N.T.A.- (Allegato n°5)

Il lotto di terreno è interessato da convenzione edilizia a rogito del Notaio Biagio Ciampini del 10/03/1994 rep. 110405, trascritta a Teramo il 18/03/1994 al n. 1988 di formalità.

M



➤ Vincoli:

Il terreno non risulta gravato dalla servitù .

➤ Valutazione:

Superficie	Prezzo/mq	Valore
Mq. 12.907,00	€. 45,00	€. 580.815,00

3.3 – Terreno in Corropoli – V.le Adriatico-Traversa S.S. 259

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Zona APE8- lottizzazione comparto -A-> della superficie complessiva di Mq. 8.040,00 ,il tutto distinto nel N.C.T. al **Foglio 19** e precisamente:

- **particella 357** – Mq. 1.305,00 - semin. arborato – cl. 1 – R.D € 13,14 - R.A. € 8,42;
- **particella 358** - Mq. 2.950,00 semin. arborato – cl. 1 - R.D € 29,71 - R.A. € 19,04;
- **particella 360** - Mq. 3.785,00 semin. arborato – cl. 1 – R.D € 38,12 - R.A. € 24,43;

➤ Inquadramento Territoriale:

L'Appezzamento di terreno – con conformazione pianeggiante attualmente incolto - risulta ubicato nel Comune di Corropoli all'interno della "Lottizzazione Comparto -A-" , ben servito dalla viabilità urbana perché posto nelle vicinanze della S.S. 259 nonché dell'autostrada A/14 uscita Val Vibrata.



➤ Provenienza:

Il terreno risulta pervenuto alla società [redacted] con atto Notar Ennio Vincenti di Alba Adriatica del 29/12/1991 -rep. 73179 dal Sig. [redacted]

➤ Confini:

Il terreno confine nell'insieme con : [redacted] stessa ditta a più lati, salvo altri e/o variati.

➤ Destinazione Urbanistica:

In base alle NTA del P.R.G. del Comune di Corropoli , l'appezzamento di terreno ricade in "Zona APE8 (lottizzazione Cerulli comparto -A-) " è disciplinato dall'Art. 92 delle N.T.A.- (*Allegato n°5*)

Il lotto di terreno è interessato da convenzione edilizia a rogito del Notaio Biagio Ciampini del 10/03/1994 rep. 110405, trascritta a Teramo il 18/03/1994 al n. 1988 di formalità.

➤ Vincoli:

Il terreno non risulta gravato dalla servitù .

➤ Valutazione:

Superficie	Prezzo/mq	Valore
Mq. 8.040,00	€. 45,00	€. 361.800,00

3.4 - Terreno in Corropoli - V.le Adriatico-Traversa S.S. 259

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Zona APE8- lottizzazione comparto -A-> della superficie complessiva di Mq. 8.030,00, il tutto distinto nel N.C.T. al



Foglio 19 particella 199 – Mq.8.030,00 seminativo arborato –cl. 1 –
R.D € 80,87 - R.A. € 51,84;

➤ **Inquadramento Territoriale:**

L'Appesamento di terreno – con conformazione pianeggiante attualmente incolto - risulta ubicato nel Comune di Corropoli all'interno della "Lottizzazione Comparto -A-" , ben servito dalla viabilità urbana perché posto nelle vicinanze della S.S. 259 nonché dell'autostrada A/14 uscita Val Vibrata.

➤ **Provenienza:**

Il terreno risulta pervenuto alla società [redacted] con atto Notar Ennio Vincenti di Alba Adriatica del 29/12/1991 –rep. 73179 dal Sig.

➤ **Confini:**

Il terreno confine nell'insieme con: proprietà [redacted]
[redacted] proprietà [redacted] salvo altri e/o variati.

➤ **Destinazione Urbanistica:**

In base alle NTA del P.R.G. del Comune di Corropoli , l'appesamento di terreno ricade in "Zona APE8 (lottizzazione Cerulli comparto -A-) " è disciplinato dall'Art. 92 delle N.T.A.-
(Allegato n°5)

Il lotto di terreno è interessato da convenzione edilizia a rogito del Notaio Biagio Ciampini del 10/03/1994 rep. 110405, trascritta a Teramo il 18/03/1994 al n. 1988 di formalità.



➤ Vincoli:

Il terreno non risulta gravato dalla servitù.

➤ Valutazione:

Superficie	Prezzo/mq	Valore
Mq. 8.030,00	€. 45,00	€. 361.350,00

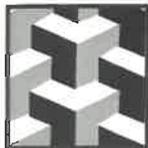
3.5-Terreno in Corropoli – Via Kennedy

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Industriale - Artigianale> della superficie complessiva di Mq. 4.198,00, distinto nel N.C.T. al Foglio 19 e precisamente:

- particella 307– Mq. 865,00 - semin. arborato – cl. 1 – R.D €. 8,71 - R.A. €. 5,58;
- particella 285 - Mq. 1.525,00 semin. arb.– cl. 1 - R.D €. 15,36 - R.A. €.9,84;
- particella 278 -Mq.230,00 semin. arb.– cl.1 –R.D €. 2,32 -R.A. €.1,48;
- particella 253 –Mq.420,00 -semin. Arb.- cl.1–R.D €.4,23 -R.A. €.2,71;
- particella 252 - Mq. 1.410,00 semin. arborato – cl. 1 - R.D €. 14,20 - R.A. €.9,10;
- particella 258 - Mq. 40,00 semin. arborato – cl. 1 – R.D €. 0,40 - R.A. €.0,25;
- particella 295 -Mq.128,00 semin. Arb.– cl. 1-R.D €.1,29- R.A. €.0,83;

➤ Inquadramento Territoriale:

L'Appezzamento di terreno – con conformazione pianeggiante attualmente incolto - risulta ubicato nel Comune di Corropoli all'interno



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

della "Zona Industriale -Artigianale", ben servito dalla viabilità urbana perché posto nelle vicinanze della S.S. 259 nonché dell'autostrada A/14 uscita Val Vibrata.

➤ **Provenienza:**

Il terreno risulta pervenuto alla società [redacted] con atto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Teramo in data 21/06/1986 rep.706, trascritto a Teramo in data 09/09/1996 al n.10305 di reg. gen. e n.7358 reg. part. dal Sig. [redacted].

➤ **Confini:**

Il terreno confine nell'insieme con : [redacted], stessa ditta a più lati, salvo altri e/o variati.

➤ **Destinazione Urbanistica:**

In base alle NTA del P.R.G. del Comune di Corropoli , gli appezzamenti di terreno ricadono in "Zona Industriale-Artigianale D4 di recente formazione" ed è disciplinato dall'Art. 51 - N.T.A.- (Allegato n°5)

➤ **Vincoli:**

La particella di terreno identificata nel N.C.T. al fog. 19 part.307 risulta gravato dalla servitù di elettrodotto a favore della Società [redacted] [redacted], con sede in [redacted] a rogito Notar Vincenti Ennio del 14/06/2001 rep. N.118859 , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo in data 13/07/2001 al n. 5811 di formalità.

➤ **Valutazione:**

Superficie	Prezzo/mq	Valore
Mq. 4.198,00	€. 15,00	<u>€. 62.970,00</u>



3.6-Terreno in Corropoli – Via Kennedy

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Industriale - Artigianale> della superficie complessiva di Mq. 779,00, distinto nel N.C.T. al **Foglio 19**:

- **particella 273** -Mq.650,00-semin.Arb.- cl. 1 -R.D €6,55-R.A. €4,20;
- **particella 280** -Mq.129,00 semin. Arb.- cl. 1-R.D €1,30- R.A. €0,83;

➤ Inquadramento Territoriale:

L'Appezzamento di terreno – con conformazione pianeggiante attualmente incolto - risulta ubicato nel Comune di Corropoli all'interno della “Zona Industriale -Artigianale”, ben servito dalla viabilità urbana perché posto nelle vicinanze della S.S. 259 nonché dell'autostrada A/14 uscita Val Vibrata.

➤ Provenienza:

Il terreno risulta pervenuto alla società [REDACTED] con atto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Teramo in data 21/06/1986 rep.706, trascritto a Teramo in data 09/09/1996 al n.10305 di reg. gen. e n.7358 reg. part. dal Sig. [REDACTED].

➤ Confini:

Il terreno confine nell'insieme con : [REDACTED], stessa ditta a più lati, salvo altri e/o variati.

➤ Destinazione Urbanistica:

In base alle NTA del P.R.G. del Comune di Corropoli, gli appezzamenti di terreno ricadono in “Zona Industriale-Artigianale D4 di recente formazione” ed è disciplinato dall'Art. 51 N.T.A.- (*Allegato n°5*)



➤ Vincoli:

La particella di terreno identificata nel N.C.T. al fog. 19 part. 280 risulta gravato dalla servitù di elettrodotto-acquedotto-metanodotto, passaggio a favore della Società [redacted] con sede in [redacted] a rogito Notar Vincenti Ennio del 15/11/1996 rep. N.92334, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo in data 11/12/1996 al n. 9813 di formalità. La particella di terreno identificata nel N.C.T. al fog. 19 part.273 risulta gravato dalla servitù di elettrodotto-acquedotto-metanodotto, passaggio a favore della Società [redacted] con sede in [redacted] a rogito Notar Biagio Ciampini del 28/05/1999 rep. N.164676, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo in data 07/06/1999 al n. 9813 di formalità.

➤ Valutazione:

Superficie	Prezzo/mq	Valore
Mq. 779,00	€. 15,00	€. 11.685,00

3.7 - Terreno in Corropoli - Via Kennedy

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Industriale - Artigianale> della superficie complessiva di Mq. 1.030,00 distinto nel N.C.T. al **Foglio 18 particella 695** - Mq. 1.030,00 semin. arborato - cl. 1 - R.D €. 10,37 - R.A. €.6,65;

➤ Inquadramento Territoriale:

L'Appezzamento di terreno - con conformazione pianeggiante attualmente incolto - risulta ubicato nel Comune di Corropoli all'interno della "Zona Industriale -Artigianale", ben servito dalla viabilità urbana



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

perché posto nelle vicinanze della S.S. 259 nonché dell'autostrada A/14 uscita Val Vibrata.

➤ **Provenienza:**

Il terreno risulta pervenuto alla società [redacted] con atto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Teramo in data 21/06/1986 rep.706, trascritto a Teramo in data 09/09/1996 al n.10305 di reg. gen. e n.7358 reg. part. dal Sig [redacted]

➤ **Confini:**

Il terreno confine nell'insieme con : proprietà [redacted] stessa ditta a più lati, salvo altri e/o variati.

➤ **Destinazione Urbanistica:**

In base alle NTA del P.R.G. del Comune di Corropoli , gli appezzamenti di terreno ricadono in "Zona Industriale-Artigianale D4 di recente formazione" ed è disciplinato dall'Art. 51 N.T.A.- (Allegato n°5)

➤ **Vincoli:**

La particella di terreno identificata nel N.C.T. al fog. 19 part. 695 risulta gravato dalla servitù di elettrodotto-acquedotto-metanodotto , passaggio a favore della Società [redacted] con sede in [redacted] alla V.ta a rogito Notar Vincenti Ennio del 15/11/1996 rep. N.92334, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo in data 11/12/1996 al n. 9813 di formalità.

➤ **Valutazione:**

Superficie	Prezzo/mq	Valore
Mq. 1.030,00	€. 15,00	€. 15.450,00



3.8 – Terreno in Corropoli – Via Kennedy

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Industriale - Artigianale> della superficie complessiva di Mq. 8.860,00, distinto nel N.C.T. al **Foglio 18 part.694** – Mq. 8.860,00 - semin. arborato – cl. 1 – R.D € 89,23 - R.A. € 57,20;

➤ Inquadramento Territoriale:

L'Appezzamento di terreno – con conformazione pianeggiante attualmente incolto - risulta ubicato nel Comune di Corropoli all'interno della “Zona Industriale -Artigianale”, ben servito dalla viabilità urbana perché posto nelle vicinanze della S.S. 259 nonché dell'autostrada A/14 uscita Val Vibrata.

➤ Provenienza:

Il terreno risulta pervenuto alla società [redacted] con atto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Teramo in data 21/06/1986 rep.706, trascritto a Teramo in data 09/09/1996 al n.10305 di reg. gen. e n.7358 reg. part. dal Sig. [redacted]

➤ Confini:

Il terreno confine nell'insieme con : proprietà [redacted] stessa ditta a più lati, salvo altri e/o variati.

➤ Destinazione Urbanistica:

In base alle NTA del P.R.G. del Comune di Corropoli, gli appezzamenti di terreno ricadono in “Zona Industriale-Artigianale D4 di recente formazione” ed è disciplinato dall'Art. 51 N.T.A.- accordi di programma non stipulato e convenzione **non sottoscritta**). (Allegato n°5)



➤ Vincoli:

Non risultano vincoli sulla particella.

➤ Valutazione:

Superficie	Prezzo/mq	Valore
Mq. 8.860,00	€. 10,00	€. 88.600,00

3.9 – Terreno in Corropoli – C.da Piane

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Industriale - Artigianale> della superficie complessiva di Mq. 8.015,00, distinto nel N.C.T. al **Foglio 19** e precisamente:

- **particella 188**– Mq. 30,00 - semin. arborato – cl. 1 – R.D €. 0,30 - R.A. €. 0,19;
- **particella 186**– Mq. 140,00- semin. Arb.– cl.1–R.D €1,12-R.A. €0,83;
- **particella 241**– Mq. 2.963,00 - semin. arborato – cl. 1 – R.D €. 29.84 - R.A. €. 19,13;
- **particella 220**– Mq. 4.882,00 - semin. arborato – cl. 1 – R.D €. 39,08 - R.A. €. 29,00;

➤ Inquadramento Territoriale:

L'Appezzamento di terreno – con conformazione pianeggiante attualmente incolto - risulta ubicato nel Comune di Corropoli all'interno della “Zona Industriale -Artigianale”, ben servito dalla viabilità urbana perché posto nelle vicinanze della S.S. 259 nonché dell'autostrada A/14 uscita Val Vibrata.

M



➤ Provenienza:

Il terreno risulta pervenuto alla società [redacted] con atto Notar Alberto Jeolo del 20/02/1991 rep.134139, trascritto a Teramo in data 27/02/1991 al n.2836 reg. gen. e n.2263 reg. part.-

➤ Confini:

Il terreno Part. 241 confine nell'insieme con : proprietà [redacted], proprietà [redacted], salvo altri e/o variati.

Il terreno Part. 188 confine nell'insieme con : proprietà [redacted] stessa proprietà su più lati, salvo altri e/o variati.

Il terreno Part. 186 confine nell'insieme con : proprietà [redacted], proprietà [redacted] salvo altri e/o variati.

Il terreno Part. 220 confine nell'insieme con : proprietà [redacted], proprietà [redacted], salvo altri e/o variati.

➤ Destinazione Urbanistica:

In base alle NTA del P.R.G. del Comune di Corropoli , gli appezzamenti di terreno ricadono in “Zona Industriale-Artigianale” definita “CUB ad attuazione unitaria P.R.E. previgente” ed è disciplinata dall’art. 93 N.T.A. L’edificabilità è soggetta ad intervento diretto previa formazione di comparto ex art. 26 L.R.n. 18/83 .Il Comparto allo stato attuale non risulta attuato e la relativa convenzione non risulta sottoscritta.

(Allegato n°5)

➤ Vincoli:

Non risultano vincoli sulla particella.





➤ Valutazione:

Superficie	Prezzo/mq	Valore
Mq. 8.015,00	€. 15,00	€. 120.225,00

3.10-Terreno in Corropoli – C.da Piane

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Industriale-Artigianale> della superficie complessiva di Mq. 5.564,00, distinto nel N.C.T. al Foglio 19 e precisamente:

- particella 59 – Mq. 4.040,00 - seminativo – cl. 1 – R.D €. 33,38 - R.A. €. 21,91;
- particella 235– Mq. 1.020 – Fabbr. diruto – cl. R.D €. --- R.A. €. --;
- particella 238– Mq. 240,00 - semin. arborato – cl. 1 – R.D €. 2,42 - R.A. €. 1,55;
- particella 237– Mq. 4,00 – area rurale – cl. – R.D €. - R.A. €. -----;
- Particella 35 – Mq. 260,00 – sem. irrig. Cl.2 R.D. €.2,69- R.A. €. 1,68;

➤ Inquadramento Territoriale:

L'Appezzamento di terreno – con conformazione pianeggiante attualmente incolto - risulta ubicato nel Comune di Corropoli all'interno della “Zona Industriale -Artigianale”, ben servito dalla viabilità urbana perché posto nelle vicinanze della S.S. 259 nonché dell'autostrada A/14 uscita Val Vibrata.

➤ Provenienza:

Il terreno risulta pervenuto alla società [redacted] con atto Notar [redacted] del 20/02/1991 rep.134139, trascritto a Teramo in data 27/02/1991 al n.2836 reg. gen. e n.2263 reg. part.-



➤ **Confini:**

Il terreno Part. 59 confine nell'insieme con: proprietà [redacted] stessa proprietà su più lati, salvo altri e/o variati.

Il terreno Part. 235 confine nell'insieme con: proprietà [redacted], stessa proprietà su più lati, salvo altri e/o variati.

I terreni Part.237-238 confine nell'insieme con: proprietà [redacted] strada comunale Vibrata, salvo altri e/o variati.

➤ **Destinazione Urbanistica:**

In base alle NTA del P.R.G. del Comune di Corropoli , gli appezzamenti di terreno ricadono in “Zona Industriale-Artigianale” definita “CUB ad attuazione unitaria P.R.E. previgente” ed è disciplinata dall’art. 93 N.T.A. L’edificabilità è soggetta ad intervento diretto previa formazione di comparto ex art. 26 L.R.n. 18/83 .Il Comparto allo stato attuale non risulta attuato e la relativa convenzione non risulta sottoscritta.

(Allegato n°5)

➤ **Vincoli:**

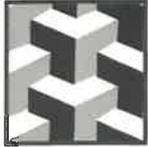
Non risultano vincoli sulla particella.

➤ **Valutazione:**

Superficie	Prezzo/mq	Valore
Mq. 5.564,00	€. 15,00	€. 83.460,00

3.11–Terreno in Corropoli – C.da Piane

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Industriale - Artigianale> della superficie



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

complessiva di Mq.25.509,00, distinto nel N.C.T. al **Foglio 19** e precisamente:

- **particella 36** – Mq. 540,00 – semin. irriguo – cl. 2 – R.D €. 5,58 - R.A. €. 3,49;
- **particella 37**– Mq. 809,00 – Terreno in Formazione – cl. -- R.D €. --- - R.A. €. -----;
- **particella 239**– Mq. 21.890,00 - semin. arborato irrig. – cl. 1 – R.D €. 305,24 - R.A. €. 169,58;
- **particella 39**– Mq. 2.270,00 - seminativo. – cl. 1 – R.D €. 18,76 - R.A. €. 12,31;

➤ **Inquadramento Territoriale:**

L'Appesamento di terreno – con conformazione pianeggiante attualmente incolto - risulta ubicato nel Comune di Corropoli all'interno della "Zona Industriale -Artigianale", ben servito dalla viabilità urbana perché posto nelle vicinanze della S.S. 259 nonchè dell'autostrada A/14 uscita Val Vibrata.

➤ **Provenienza:**

Il terreno risulta pervenuto alla società [redacted] con atto Notar Alberto Jelo del 20/02/1991 rep.134139, trascritto a Teramo in data 27/02/1991 al n.2836 reg. gen. e n.2263 reg. part.-

➤ **Confini:**

Il terreno Part.59 confine nell'insieme con: proprietà [redacted], stessa proprietà su più lati, salvo altri e/o variati.

Il terreno Part. 235 confine nell'insieme con: proprietà [redacted], stessa proprietà su più lati, salvo altri e/o variati.



I terreni Part.237-238 confine nell'insieme con: proprietà [redacted], [redacted], strada comunale Vibrata, salvo altri e/o variati.

➤ **Destinazione Urbanistica:**

In base alle NTA del P.R.G. del Comune di Corropoli, gli appezzamenti di terreno ricadono in "Zona Industriale-Artigianale" definita "CUB ad attuazione unitaria P.R.E. previgente" ed è disciplinata dall'art. 93 N.T.A. L'edificabilità è soggetta ad intervento diretto previa formazione di comparto ex art. 26 L.R.n. 18/83. Il Comparto allo stato attuale non risulta attuato e la relativa convenzione non risulta sottoscritta.

La particella n.39 ricade in "Zona P.S.D.A. - Piano Stralcio Difesa e Alluvioni" e fenomeni gravitativi e processi erosivi. (Allegato n°5)

➤ **Vincoli:**

Non risultano vincoli sulla particella.

➤ **Valutazione:**

Superficie	Prezzo/mq	Valore
Mq. 25.509,00	€. 12,00	€. 306.108,00

3.12-Terreno in Corropoli - C.da Piane

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Industriale - Artigianale> della superficie complessiva di Mq. 16.171,00, distinto nel N.C.T. al **Foglio 19** e precisamente:

- **particella 60** - Mq.12.000,00 - semin. irriguo - cl. 1 - R.D €167,33- R.A. € 86,76;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- **particella 40** – Mq.63,00–pascolo– cl.U –R.D. €.0,03 R.A. €. 0,02;
- **particella 41**– Mq. 3.810,00 – bosco misto – cl. U – R.D €. 2,16 - R.A. €. 1,18;
- **particella 308**– Mq. 38,00 – Ente Urbano– cl. R.D €. --- R.A. €. ----;

➤ **Inquadramento Territoriale:**

L'Appezamento di terreno – con conformazione pianeggiante attualmente incolto - risulta ubicato nel Comune di Corropoli all'interno della "Zona Industriale -Artigianale", ben servito dalla viabilità urbana perché posto nelle vicinanze della S.S. 259 nonché dell'autostrada A/14 uscita Val Vibrata.

➤ **Provenienza:**

Il terreno risulta pervenuto alla società [redacted] con atto Notar Alberto Jelo del 20/02/1991 rep.134139, trascritto a Teramo in data 27/02/1991 al n.2836 reg. gen. e n.2263 reg. part.-

➤ **Confini:**

Il terreno Part. 60 confine nell'insieme con: proprietà [redacted] stessa proprietà su più lati, salvo altri e/o variati.

I terreni Part. 40-41 confine nell'insieme con Torrente Vibrata , stessa proprietà su più lati, salvo altri e/o variati.

Destinazione Urbanistica:

In base alle NTA del P.R.G. del Comune di Corropoli, gli appezzamenti di terreno ricadono in "Zona Industriale-Artigianale" definita "CUB ad attuazione unitaria P.R.E. previgente" ed è disciplinata dall'art. 93 N.T.A. (Allegato n°5) L'edificabilità è soggetta ad intervento



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

diretto previa formazione di comparto ex art. 26 L.R.n. 18/83 .Il Comparto allo stato attuale non risulta attuato e la relativa convenzione non risulta sottoscritta.

Le particelle n.40-41 ricadono in “Zona P.S.D.A. – Piano Stralcio Difesa e Alluvioni” e fenomeni gravitativi e processi erosivi.

➤ Vincoli:

La Particella 308 risulta gravata da servitù di elettrodotto a favore dell' [redacted] con sede in [redacted] costituita con atto Notar Ennio Vincenti del 16/06/2001 – Reo. 11859, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Teramo il 13/07/2001 al n. 5811 di formalità.

➤ Valutazione:

Superficie	Prezzo/mq	Valore
Mq. 16.171,00	€. 8,00	€. 129.368,00

2.13–Terreno in Morro D’Oro – C.da Pagliare

Diritti pari all’intero della Piena proprietà su appezzamento di terreno ricadente in <Artigianale-Commerciale > della superficie complessiva di Mq. 16.144,00, distinto nel N.C.T. al Foglio 23 e precisamente:

- particella 156 – Mq.4,00 – seminativo – cl. 1 – R.D €127,87- R.A. € 90,26;
- particella 351– Mq. 14.564,00 – semin. arb. – cl. 1 – R.D €127,87- R.A. € 90,26;
- particella 352– Mq. 1.576,00 -semin. arborato. – cl. 1 – R.D € 13,84 - R.A. € 9,77;



➤ **Inquadramento Territoriale:**

L'Appezamento di terreno – con conformazione pianeggiante attualmente incolto - risulta ubicato nel Comune di Morro D'Oro all'interno della "Zona Artigianale-Commerciale ", ben servito dalla viabilità urbana perché posto nelle vicinanze della S.S. 259 nonché dell'autostrada A/14 uscita Val Vibrata.

➤ **Provenienza:**

Il terreno risulta pervenuto alla società [redacted] con Decreto di Trasferimento Immobili Tribunale di Teramo in data 22/01/2003 rep.21 , trascritto a Teramo in data 21/02/2003 al n.3098 reg. gen. e n.2100 reg. part.-

➤ **Confini:**

Il terreno Part. 156 confina nell'insieme con: S.S. 150 del Vomano , C.da Pagliare, proprietà [redacted] stessa proprietà su più lati, salvo altri e/o variati.

I terreni Part. 351-352 confina nell'insieme con: proprietà [redacted] S.S. 150 del Vomano , proprietà [redacted] , stessa proprietà su più lati, salvo altri e/o variati.

➤ **Destinazione Urbanistica:**

In base alle NTA del P.R.G. del Comune di Morro D'Oro , gli appezzamenti di terreno ricadono in "Aree per insediamenti produttivi sottozona D2 Artigianale-Commerciale".

➤ **Vincoli:**

Non risultano vincoli sulla particella.



➤ Valutazione:

Superficie	Prezzo/mq	Valore
Mq.16.144,00	€. 15,00	€. 242.160,00

2.14-Appartamento in Alba Adriatica V.le della Vittoria n.251

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appartamento di civile abitazione distinto nel N.C.E.U. al **Foglio 4 particella 853**

■ sub. 3 Cat. A/3 - cl. 2, vani 5 - R.C. €. 253,06

➤ Inquadramento Territoriale:

L'unità Immobiliare, posta al Piano Primo di un fabbricato sito in Alba Adriatica – V.le della Vittoria n.249 -, risulta ben servita e posta in zona completamente a vocazione turistica, nelle immediate vicinanze del Lung.re Marconi a circa mt.50 dal mare.

➤ Descrizione e Consistenza:

L'Appartamento posta al piano primo con accesso verso est da scala interna di proprietà esclusiva. L'abitazione della superficie di Mq. 87,15 circa si compone di ingresso, cucinino, sala, pranzo, w.c, con due camere da letto e due balconi a livello . Essa risulta rifinita con materiali di media qualità e precisamente:

Caratteristiche Costruttive:

- struttura è in muratura portante con solai in later cemento.
- le altezze interne dell'abitazione al piano primo risultano di ml.3,10;
- tetto di copertura realizzata a padiglione con copertura in tegole;





Finiture interne/Esterne

--Pavimentazioni in ceramica monocottura per tutta l'abitazione; Bagno rifinito in ceramica smaltata e dotate di tutti i servizi;

--Infissi in alluminio con doppi vetri e dotati di persiani sempre in alluminio.

--l'impianto elettrico e citofonico, realizzato sottotraccia, presenta un numero sufficiente di punti luce/prese, funzionanti con necessità comunque di verifica nel rispetto delle norme vigenti.

--l'impianto termo- idrico, realizzato sottotraccia alimentato a gas/metano con radiatori in ghisa, funzionante con necessità comunque di verifica nel rispetto delle norme vigenti.

La facciata dell'immobile intonacate e pitturate .

Provenienza:

Il terreno risulta pervenuto alla società [redacted] con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Teramo del 22/01/2003 Rep. 21, trascritto a Teramo in data 21/02/2003 al n.3098 reg. gen. e n.2100 reg. part.-

Confini:

L'Unità Immobiliare confina con: Proprietà [redacted] a mezzo distacchi con V.le della Vittoria, proprietà [redacted] salvo altri e/o variati.

Regolarità Edilizia:

Il Complesso immobiliare , di cui è parte l'appartamento oggetto di stima, ricade in Zona di Completamento ed è stata edificata in epoca antecedente il 01/09/1967.



M



Stato Locativo:

L'unità immobiliare con destinazione Commerciale risulta occupata da terzi senza titolo. Infatti all'interno dei locali vi è insediata [redacted] con sede in [redacted] in forza di un **contratto di comodato** ad uso gratuito del 10/07/2014 **non registrato**.

Apprezzeramenti Generali:

L'intero complesso immobiliare risulta essere in discreto stato di manutenzione/conservazione.

-- Valore di mercato per confronto diretto o comparativo

Si procederà di seguito a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile attingendo sia al valore storico dello stesso, sia mediante l'accertamento dei valori di compravendita di immobili posti in zone limitrofe, applicando ai valori riscontrati i dovuti ragguagli per l'effettuazione della stima comparativa.

Superficie	Prezzo/mq	Valore
Mq.80,15	€. 1.200,00	€. 96.180,00

3.16–Locale Commerciale /Abitazione in Alba Adriatica V.le della Vittoria n.249

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su appartamento di civile abitazione distinto nel N.C.E.U. al **Foglio 4 particella 853**

- sub. 8 Cat. C/1- cl.1 - Mq. 45,00 netta – 58,00 lorda circa
R.C. €. 971,46;



M



- **locali di civile abitazione Posto al Piano Terra e distinto nel N.C.E.U. al Fog. 4 particella 617 sub. 4 e 853 sub.9 cl.1 vani 3 - Cat. A/4- cl. 1 R.C. €.** 85,22

➤ **Inquadramento Territoriale:**

L'unità Immobiliare, posta al Piano Terra di un fabbricato sito in Alba Adriatica – V.le della Vittoria n.249 -, risulta ben servita e posta in zona completamente a vocazione turistica, nelle immediate vicinanze del Lung.re Marconi a circa mt.50 dal mare.

➤ **Descrizione e Consistenza:**

L'Appartamento posta al piano primo con accesso verso est da scala interna di proprietà esclusiva. L'abitazione si compone di ingresso, cucinino, sala, pranzo, w.c, con due camere da letto e due balconi a livello . Essa risulta rifinita con materiali di media qualità e precisamente:

Caratteristiche Costruttive:

- struttura è in muratura portante con solai in later cemento.
- le altezze interne dell'abitazione al piano primo risultano di ml.3,10;
- tetto di copertura realizzata a padiglione con copertura in tegole;

Finiture interne/Esterne

- Pavimentazioni in ceramica monocottura per tutta l'abitazione; Bagno rifinito in ceramica smaltata e dotate di tutti i servizi;
- Infissi in alluminio con doppi vetri e dotati di persiani sempre in alluminio.
- l'impianto elettrico e citofonico, realizzato sottotraccia, presenta un numero sufficiente di punti luce/prese, funzionanti con necessità comunque di verifica nel rispetto delle norme vigenti.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

--l'impianto termo- idrico, realizzato sottotraccia alimentato a gas/metano con radiatori in ghisa, funzionante con necessità comunque di verifica nel rispetto delle norme vigenti.

La facciata dell'immobile intonacate e pitturate .

Provenienza:

Il terreno risulta pervenuto alla società [redacted] con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Teramo del 22/01/2003 Rep. 21, trascritto a Teramo in data 21/02/2003 al n.3098 reg. gen. e n.2100 reg. part.-

Confini:

L'Unità Immobiliare confina con: Proprietà [redacted] a mezzo distacchi con V.le della Vittoria, proprietà [redacted] salvo altri e/o variati.

Regolarità Edilizia:

Il Complesso immobiliare , di cui è parte l'appartamento oggetto di stima, ricade in Zona di Completamento ed è stata edificata in epoca antecedente il 01/09/1967. Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistico del Comune di Alba Adriatica è stato accertato il rilascio di un Nulla Osta datato 26/09/1966 rispetto al quale non esiste conformità Urbanistica. Dai rilievi svolti è stato accertato il cambio di destinazione d'uso di una porzione del piano terra destinato a camera ed utilizzato a locale commerciale. Tale difformità potrà essere sanata ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/01 smi. Successivamente in data 30/04/2008 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1554 per la realizzazione dei due ripostigli.



Stato Locativo:

L'unità immobiliare con destinazione Commerciale risulta occupata da terzi senza titolo. Infatti all'interno dei locali vi è insediata [redacted] con sede in [redacted] in forza di un **contratto di comodato** ad uso gratuito del 10/07/2014 **non registrato**.

Apprezzeramenti Generali:

L'intero complesso immobiliare risulta essere in discreto stato di manutenzione/conservazione.

-- Valore di mercato per confronto diretto o comparativo

Si procederà di seguito a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile attingendo sia al valore storico dello stesso, sia mediante l'accertamento dei valori di compravendita di immobili posti in zone limitrofe, applicando ai valori riscontrati i dovuti raggugli per l'effettuazione della stima comparativa, detratti gli oneri necessari per la sanatoria e le pratiche catastali

Superficie	Prezzo/mq	Valore
Mq.58,00	€. 1.300,00	€. 75.800,00
Mq. 3,90	€. 350,00	€. 1.365,00

5. STIMA DIRITTO DI SUPERFICIE

5.1 PREMESSA

Oggetto della presente relazione è la stima del diritto di superficie di un appezzamento di terreno di proprietà della Società [redacted] sito in





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

C.da Piane nel Comune Corropoli e posto nelle immediate vicinanze della S.S.259 .

La valutazione viene richiesta da parte dei CC.GG a seguito della manifestazione di interesse allegata alla proposta di Concordato Preventivo da parte della società [REDACTED] **che ne ha espresso l'intenzione di acquisirne il diritto di superficie della durata di anni 35 per l'installazione di Impianti Fotovoltaici.**

Il diritto di superficie è disciplinato dagli artt. 952-953-954-955 e 956 del codice civile e la stima verrà condotta in base ai criteri definiti dalla disciplina dell'estimo e relativamente all'oggetto.

5.2 DATI CATASTALI

L'area per la quale si prevede il diritto di superficie riguardano le seguenti Particelle distinte nel N.C.T. del Comune di Corropoli e precisamente:

--Fog. 19 Part. 252-253-258-273-278-285-295-307-308

--Fog. 19 Part. 186-188-241-220-238-237-235-59-239 per una superficie complessiva da concedere in diritto di superficie di Mq. 50.534,00 .

5.3 ZONA E INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area interessata dall'intervento ed in particolare quella soggetta alla presente stima è di proprietà della società [REDACTED], e in base al PRG vigente è individuata cartograficamente (senza obbligo prescrittivo) in:

--Fog. 19 Part. 252-253-258-273-278-285-295-307-308 in zona D4 Industriale Artigianale di recente formazione art.51;

--Fog. 19 Part. 186-188-241-220-238-237-235-59-239 in zona CUB comparto di attuazione unitaria PRE previgente art. 93 (l'edificazione delle particelle ricomprese all'interno del comparto CUB è soggetta ad intervento



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

diretto previa formazione di comparto ex art. 26 L.R. n. 18/83 e s.m.i. con le seguenti destinazioni – Zona D2 commerciale direzionale di nuovo impianto (art.49 N.T.A. vigenti) , M4 parcheggi pubblici e di uso pubblico (art.81 N.T.A. vigenti) , G3 verde privato (art.80 N.T.A. vigenti) , F3 attrezzature tecnologiche (Art. 75 N.T.A. vigenti) – comparto non attuato convenzione non sottoscritta). Nel Certificato di Destinazione

Urbanistica rilasciato in data 16/03/2022 viene precisato che “...**su detti terreni in base agli usi delle N.T.A. vigenti NON E’ POSSIBILE INSTALLARE IMPIANTIN FOTOVOLTAICI . (Allegato n°3)**”

Pertanto la destinazione urbanistica NON E’ CONFORME all’uso con finalità di interesse descritto in premessa.

5.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Al di là della certificata inutilizzabilità dell’area ai fini della installazione di impianti fotovoltaici a terra, il valore del diritto di superficie viene determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dato fondamentali la durata a tempo determinato del diritto di superficie.

La determinazione mediante la capitalizzazione del reddito del valore del diritto di superficie a tempo determinato si ottiene dalla seguente relazione:

$$V_{ds} = R_n * [(q^n - 1) / (R * q^n)]$$

V_{ds} = valore del diritto di superficie

R_n = reddito netto ricavabile dall’immobile;

r = tasso di capitalizzazione del reddito;

n = numero di anni di durata del diritto di superficiario;

$$q = 1 + r;$$



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Considerando il Valore venale del Bene stimato in €. 689.882,00¹
considerando che nella fattispecie pur non ricorrendo condizioni di mercato ordinarie il valore V dell'area di proprietà e quindi del diritto di superficie perpetuo risulta comunque determinabile come di seguito descritto con l'ausilio di parametri noti oggettivi ufficialmente pubblicati;

- considerando che il valore (V) di un immobile è determinato mediante la capitalizzazione illimitata del reddito netto (Rn) mediante la seguente relazione:

$V = \frac{R_n}{r}$ - considerando che noto "V" (valore dell'area in piena proprietà = valore diritto di superficie perpetuo) ed "r" (tasso di capitalizzazione del reddito), risulta possibile ricavare il reddito netto presunto in base al quale determinare il valore del diritto di superficie. - Considerando che il tasso di capitalizzazione del reddito è attualmente ordinariamente di entità compresa tra l'1% e il 5% e che nella fattispecie non risulta possibile determinarlo analiticamente poiché non sussistono condizioni ordinarie di mercato per il bene oggetto di stima, pertanto si considera il valore medio del tasso di capitalizzazione pari al 3,00%, .

- Rimane da determinare il valore "V" valore dell'area in piena proprietà, dal quale ricavarvi il reddito netto.

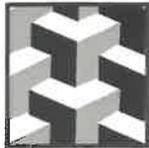
-- assumendo come parametri noti:

- durata del diritto di superficie 35 anni;
- Reddito netto (Rn) desumibile in funzione del valore dell'area pari a € 22.421,00;
- tasso di capitalizzazione pari al 3,25%;

¹ Il valore è riferito alla stima delle particelle così come da elenco allegato dalla società [redacted] alla proposta di acquisto del diritto di superficie e precisamente:

Fog. 19 Part. 307-285-278-253-252-258-273-280-295-308-241-188-186-220-59-235-238-237-36-37-239-39-35

Fog. 18 Part. 694-695



- valore della concessione pari al valore del diritto di superficie in 35 anni.

Data la formula già riportata

$$Vds = R_n * q_n - 1 R q_n$$

$$Vds = 22.421,00 * [(1,0325^{35} - 1)/(0,0325 * 1,0325^{35})] = \dots \text{€. } 464.650,41$$

Pertanto, il valore del diritto di superficie della durata di 35 dell'area è pari

$$\text{ad €. } 689.882,00 - \text{€. } 464.650,00 = \dots \text{€. } \underline{\underline{225.232,00}}^2$$

Conclusioni sul punto

L'offerta presentata per il diritto di superficie - non è conforme sia rispetto allo strumento urbanistico **per l'uso richiesto (Installazione di Impianti fotovoltaico) che rispetto al valore offerto €. 200.000,00 rispetto a quello ottenuto €. 228.353,00-.**

6. RIEPILOGO

a seguito di quanto riportato nei capitoli precedenti si è giunti alle seguenti conclusioni:

6.2 Valore dei Beni Immobili

Rif.	Descrizione	Stima
1	Lotto N°1	€. 148.720,00
2	Lotto N°2	€. 580.815,00
3	Lotto N°3	€. 361.800,00
4	Lotto N°4	€. 361.350,00
5	Lotto N°5	€. 62.970,00

² Nella perizia di parte del P.A. Norcini Pala, viene posto a base di calcolo un importo errato dei lotti 5-6-7 in quanto il valore a base d'asta è di €. 885.200,00 (già deprezzato) anziché €. 612.836,40. Conseguentemente il valore del diritto di superficie ricalcolato sulla base degli stessi parametri era di €. 288.994,31 e non già 200.000,00. Inoltre nella valutazione non sono stati ricompresi i valori delle particelle Fog. 19 n. 35-36-37-39 che, di fatto, sono ricomprese nell'elenco allegato alla proposta da parte della società [redacted]



6	Lotto N°6	€. 11.685,00
7	Lotto N°7	€. 15.450,00
8	Lotto N°8	€. 88.600,00
9	Lotto N°9	€. 120.225,00
10	Lotto N°10	€. 83.460,00
11	Lotto N°11	€. 306.108,00
12	Lotto N°12	€. 129.368,00
13	Lotto N°13	€. 242.160,00
14	Lotto N°14	€. 96.180,00
15	Lotto N°15	€. 77.165,00

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

Controguerra li 21/03/2022

IL TECNICO
(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Considerando il Valore venale del Bene stimato in €. 689.882,00¹
considerando che nella fattispecie pur non ricorrendo condizioni di mercato ordinarie il valore V dell'area di proprietà e quindi del diritto di superficie perpetuo risulta comunque determinabile come di seguito descritto con l'ausilio di parametri noti oggettivi ufficialmente pubblicati;

- considerando che il valore (V) di un immobile è determinato mediante la capitalizzazione illimitata del reddito netto (Rn) mediante la seguente relazione:

$V = \frac{Rn}{r}$ - considerando che noto "V" (valore dell'area in piena proprietà = valore diritto di superficie perpetuo) ed "r" (tasso di capitalizzazione del reddito), risulta possibile ricavare il reddito netto presunto in base al quale determinare il valore del diritto di superficie. - Considerando che il tasso di capitalizzazione del reddito è attualmente ordinariamente di entità compresa tra l'1,5% e il 5% e che nella fattispecie non risulta possibile determinarlo analiticamente poiché non sussistono condizioni ordinarie di mercato per il bene oggetto di stima, pertanto si considera il valore medio del tasso di capitalizzazione pari al 3,25%, .

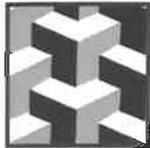
- Rimane da determinare il valore "V" valore dell'area in piena proprietà, dal quale ricavarvi il reddito netto.

- assumendo come parametri noti:
- durata del diritto di superficie 35 anni;
- Reddito netto (Rn) desumibile in funzione del valore dell'area pari a € 22.421,00;
- tasso di capitalizzazione pari al 3,25%;

¹ Il valore è riferito alla stima delle particelle così come da elenco allegato dalla società [redacted] alla proposta di acquisto del diritto di superficie e precisamente:

--Fog. 19 Part. 307-285-278-253-252-258-273-280-295-308-241-188-186-220-59-235-238-237-36-37-239-39-35

---Fog. 18 Part. 694-695



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- valore della concessione pari al valore del diritto di superficie in 35 anni.

Data la formula già riportata

$$Vds = R n * q n - 1 R q n$$

$$Vds = 22.421,00 * [(1,0325^{35} - 1)/(0,0325 * 1,0325^{35})] = \dots \text{€. } 464.650,41$$

Pertanto, il valore del diritto di superficie della durata di 35 dell'area è pari

$$\text{ad €. } 689.882,00 - \text{€. } 464.650,00 = \dots \text{€. } \underline{\underline{225.232,00}}^2$$

Conclusioni sul punto

L'offerta presentata per il diritto di superficie – non è conforme sia rispetto allo strumento urbanistico **per l'uso richiesto (Installazione di Impianti fotovoltaico) che rispetto al valore offerto €. 200.000,00 rispetto a quello ottenuto €. 225.232,00-.**

6. RIEPILOGO

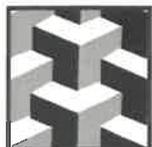
a seguito di quanto riportato nei capitoli precedenti si è giunti alle seguenti conclusioni:

6.1 Valore dei Beni Immobili

Rif.	Descrizione	Stima
1	Lotto N°1	€. 148.720,00
2	Lotto N°2	€. 580.815,00
3	Lotto N°3	€. 361.800,00
4	Lotto N°4	€. 361.350,00
5	Lotto N°5	€. 62.970,00

² Nella perizia di parte del P.A. Norcini Pala, viene posto a base di calcolo un importo errato dei lotti 5-6-7 in quanto il valore a base d'asta è di €. 885.200,00 (già deprezzato) anziché €. 612.836,40 . Conseguentemente il valore del diritto di superficie ricalcolato sulla base degli stessi parametri era di €. 288.994,31 e non già 200.000,00. Inoltre nella valutazione non sono stati ricompresi i valori delle particelle Fog. 19 n. 35-36-37-39 che, di fatto, sono ricomprese nell'elenco allegato alla proposta da parte della società [redacted]

u



6	Lotto N°6	€. 11.685,00
7	Lotto N°7	€. 15.450,00
8	Lotto N°8	€. 88.600,00
9	Lotto N°9	€. 120.225,00
10	Lotto N°10	€. 83.460,00
11	Lotto N°11	€. 306.108,00
12	Lotto N°12	€. 129.368,00
13	Lotto N°13	€. 242.160,00
14	Lotto N°14	€. 96.180,00
15	Lotto N°15	€. 77.165,00
VALORE COMPLESSIVO.....		€. 2.686.056,00

6.2 Valore del Diritto di Superficie

Il Valore del diritto di superficie – risulta pari ad €. **225.232,00-**.

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

Controguerra li 21/03/2022

IL TECNICO
(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)