



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

TRIBUNALE DI TERAMO (Sezione Fallimentare)

Proc. Fall. n° 99/2015

Fallimento :

Il sottoscritto Dott. Geom. Di Natale Gabriele, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998 e dei Consulenti Tecnici presso Fabrizio Silvani nella procedura di cui in oggetto, per l'espletamento delle operazioni di stima del patrimonio immobiliare

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

Sommario

- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA	2
-2.- DATI CATASTALI.....	2
-2.1 – Appezamento di Terreno con Porzione di Fabbricato in parte in corso di costruzione – Mosciano Sant'Angelo	3
-2.2 – Appezamento di Terreno con Opificio– Mosciano Sant'Angelo.....	3
-2.3 – Appezamento di Terreno – Mosciano Sant'Angelo.....	4
-3.- DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.....	5
-3.1 – Appezamento di Terreno con Porzione di Fabbricato in parte in corso di costruzione – Mosciano Sant'Angelo	5
- 3.1.1 - Caratteristiche Costruttive	7

Via Gabriele D'Annunzio 64010 – Controguerra (TE)

Via Aldo De Gasperi 101 - 63074 – San Benedetto del Tronto (AP)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Studio Di Natale & Associati

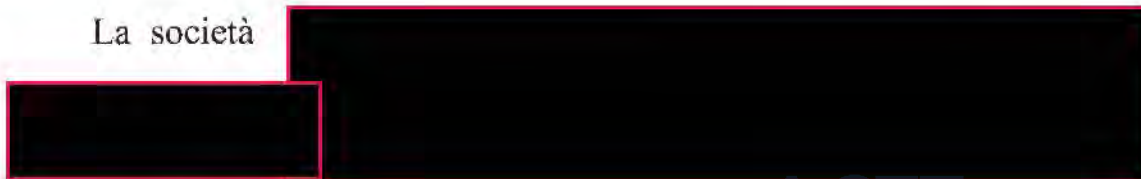
Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- 3.1.2 - Provenienza	7
- 3.1.3 - Regolarità Edilizia:	7
-3.2 - Appezamento di Terreno con Opificio- Mosciano Sant'Angelo	8
- 3.2.1 - Caratteristiche Costruttive	10
- 3.2.2 - Provenienza	10
- 3.2.3 - Regolarità Edilizia:	10
- 3.2.4 - Destinazione Urbanistica:	11
-3.3 - Appezamento di Terreno - Mosciano Sant'Angelo	11
- 3.3.1 - Provenienza	12
- 3.3.2 - Destinazione Urbanistica:	12
-4.- ATTI PREGIUDIZIEVOLI.....	12
-4.1 - Iscrizioni	12
-4.2 - Trascrizioni	14
-5.- STIMA BENI IMMOBILI.....	18
-5.1 - Appezamento di Terreno con Porzione di Fabbricato in parte in corso di costruzione - Mosciano Sant'Angelo	21
-5.2 - Appezamento di Terreno con Opificio- Mosciano Sant'Angelo	22
-5.3 - Appezamento di Terreno - Mosciano Sant'Angelo	23
-6.- RIEPILOGO BENI MOBILI	24

- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

La società



-2.- DATI CATASTALI

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



Via Gabriele D'Annunzio 64010 - Controguerra (TE)

Viale Angelo De Gasperi n. 10 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Studio Di Natale & Associati

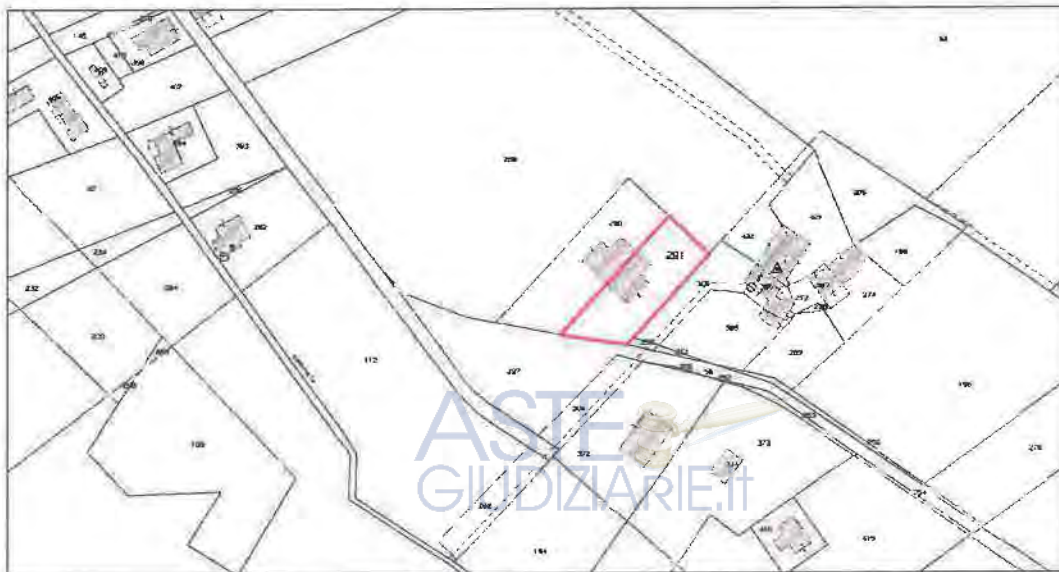
Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

-2.1 – Appezamento di Terreno con Porzione di Fabbricato in parte in corso di costruzione – Mosciano Sant'Angelo

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appezamento di terreno con Fabbricato in parte in corso di costruzione distinto

- N.C.E.U. al Foglio 33 – Part. 291 – Cat. IN CORSO DI COSTRUZIONE;
- N.C.T. al Foglio 33 – Part. 291 – ENTE URBANO.



-2.2 – Appezamento di Terreno con Opificio– Mosciano Sant'Angelo

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appezamento di terreno con Opificio destinato a rimessa attrezzi e deposito prodotti agricoli, distinto:

- N.C.E.U. al Foglio 33 – Part. 372 – Cat. D/1 – R. €. 1.700,00;
- N.C.T. al Foglio 33 e precisamente:
 - Part. 372 – ENTE URBANO;
 - Part. 112 – VIGNETO – Cl. 2 – Sup. 76.45 – R.D. €. 78,97 – R.A. €. 47,38;
 - Part. 194-AA – SEMINATIVO – Cl. 2 – Sup. 29.00 – R.D. €. 22,47 – R.A. €. 15,73;

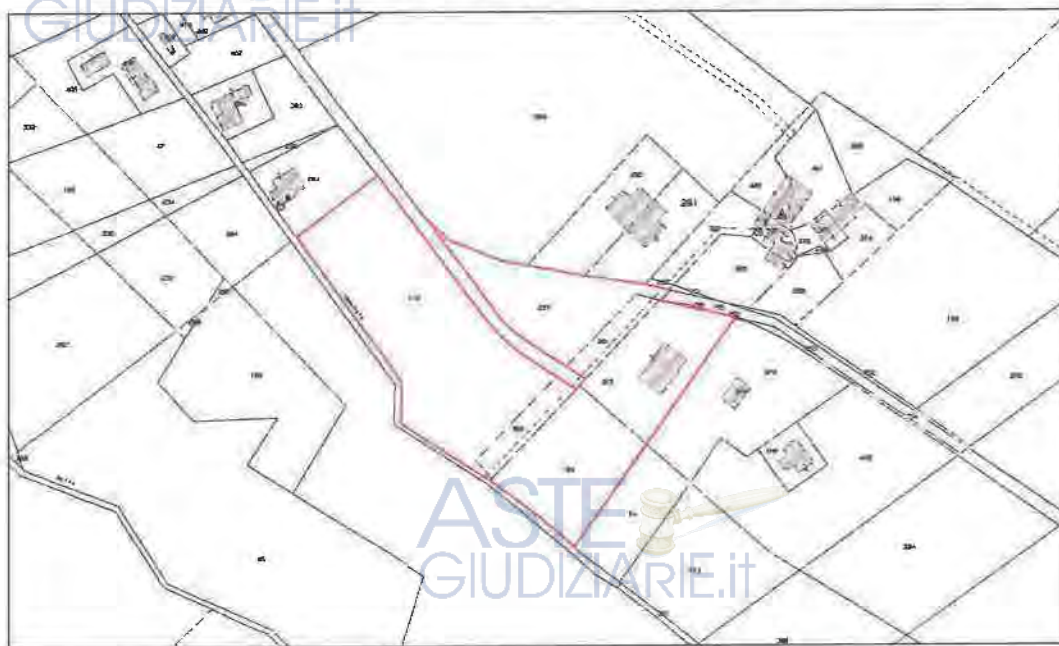


Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Part. **194-AB-ULIVETO** - Cl. 1 - Sup. 01.00 - R.D. €. 0,57 - R.A. €. 0,28;
- Part. **201-AA-ULIVETO** - Cl. 1 - Sup. 01.00 - R.D. €. 0,57 - R.A. €. 0,28;
- Part. **201-AB-SEM.ARB.** - Cl. 3 - Sup. 05.00 - R.D. €. 2,84 - R.A. €. 2,45;
- Part. **202-ULIVETO** - Cl. 1 - Sup. 07.20 - R.D. €. 4,09 - R.A. €. 2,05;
- Part. **227-VIGNETO** - Cl. 2 - Sup. 27.75 - R.D. €. 28,66 - R.A. €. 17,20;
- Part. **252-SEM.ARB.** - Cl. 2 - Sup. 00.01 - R.D. €. 0,01 - R.A. €. 0,01;



-2.3 - Appezamento di Terreno - Mosciano Sant'Angelo

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appezamento di terreno
distinto al N.C.T. al Foglio **33** e precisamente:

- Part. **45-AA-VIGNETO** - Cl. 2 - Sup. 13.00 - R.D. €. 13,43 - R.A. €. 8,06;
- Part. **45-AB-SEMINATIVO** - Cl. 4 - Sup. 1.30.45 - R.D. €. 37,05 - R.A. €. 53,90;
- Part. **48-AA-SEMINATIVO** - Cl. 2 - Sup. 2.10.41 - R.D. €. 163,00 - R.A. €. 114,10;
- Part. **48-AB-VIGNETO** - Cl. 2 - Sup. 2.00.39 - R.D. €. 206,99 - R.A. €. 124,19;
- Part. **109-AA-SEMINATIVO** - Cl. 2 - Sup. 26.23 - R.D. €. 20,32 - R.A. €. 14,22;
- Part. **109-AB-ULIVETO** - Cl. 1 - Sup. 19.17 - R.D. €. 10,89 - R.A. €. 5,45;
- Part. **266-SEMINATIVO** - Cl. 3 - Sup. 00.50 - R.D. €. 0,30 - R.A. €. 0,23;

Via Gabriele D'Annunzio 64010 - Controguerra (TE)

Viale Alcide De Gasperi 101 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

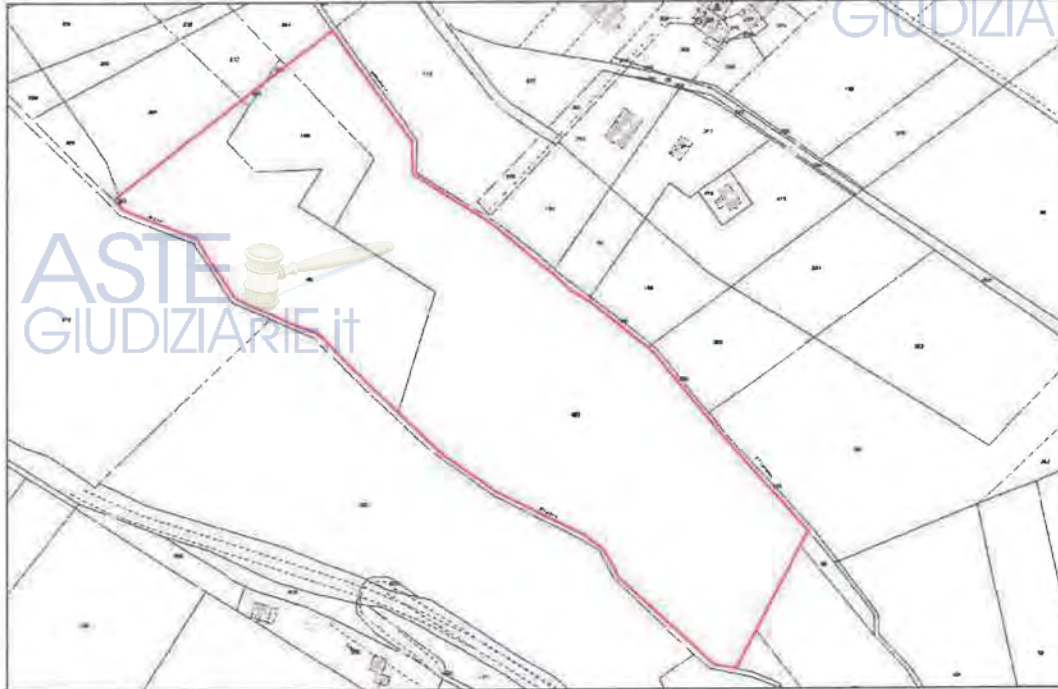


Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

-Part. **268** -INCOLT. PROD. -Cl. U -Sup. 00.15 -R.D. €. 0,01 -R.A. €. 0,01;



-3.- DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

-3.1 - Appezamento di Terreno con Porzione di Fabbricato in parte in corso di costruzione - Mosciano Sant'Angelo

Appezamento di terreno con Fabbricato in parte in corso di costruzione distinto nel N.C.E.U. al Foglio **33** - Part. **291** e al N.C.T. al Foglio **33** - Part. **291**, in confine con proprietà [REDACTED] in più lati, proprietà [REDACTED] salvo altri e/o variati.





Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

La porzione di fabbricato, realizzata su appezzamento di terreno della superficie di Mq. 1.670,00 circa, risulta costituito da un fabbricato composto da due piani, entrambi comunicanti con la particella 290 di altra proprietà.



Nello specifico:

- Piano Seminterrato¹ della superficie² di Mq. 208,00 circa, destinato a rimessa attrezzi e Mq. 70,00 circa destinati a servizi e deposito, realizzati in assenza di titolo.



- Piano Terra della superficie³ di Mq. 135,00 circa in corso di costruzione, Mq. 95,00 circa a terrazzo⁴ e Mq. 37,00 circa a portico.

¹ Il piano seminterrato non è conforme a quanto autorizzato dall'ente Comunale e risulta accatastato in corso di costruzione.

² Superficie calcolata in base alla documentazione Comunale e Catastale.

³ Superficie calcolata in base alla documentazione Comunale e Catastale.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale



- 3.1.1 - Caratteristiche Costruttive

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in c.a., tamponatura esterna in poroton. La pavimentazione interna dei locali al piano seminterrato è in battuto di cemento ed infissi in ferro.

L'impianto idrico, necessita di verifica nel rispetto delle norme vigenti.

L'impianto elettrico con canalina esterna, necessita di verifica nel rispetto delle norme vigenti. Il piano terra in corso di costruzione, privo di divisori, finiture ed impianti. L'intera area esterna, non è delimitata da recinzione ed è adibita a spazio di manovra e parcheggio.

- 3.1.2 - Provenienza

L'immobili è pervenute alla società [REDACTED], in virtù di atto di trasformazione società Notaio Lenhardy del 21/05/2013 -- Rep. 35195, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo.

- 3.1.3 - Regolarità Edilizia:

L'intero complesso immobiliare, risulta realizzato con regolari

⁴ Il terrazzo del piano terra non è riportato nel titolo autorizzativo.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

titoli edilizi rilasciati dal Comune di Mosciano Sant'Angelo e precisamente:

➤ Atto di Concessione Edilizia n. 2746 del 10/01/1990 – Autorizzazione ad eseguire lavori di costruzione fabbricato rurale – rimessa attrezzi e residenza.

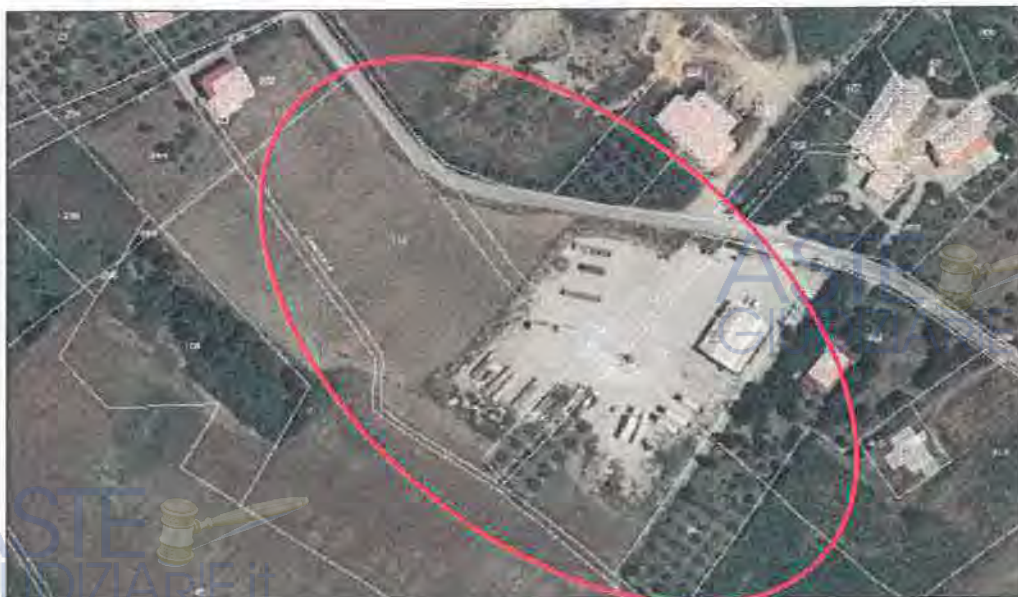
Il fabbricato in parte in corso di costruzione (piano terra) ed in parte ultimato (piano seminterrato) risulta non conforme a quanto autorizzato, per un aumento di superficie al piano seminterrato (Mq. 70,00 circa) e difformità esterne (aperture di finestre e porte) ad entrambi i piani.

- 3.1.4 - Apprezamenti Generali:

L'immobile allo stato attuale risulta in parte in corso di costruzione.

-3.2 – Apprezzamento di Terreno con Opificio– Mosciano Sant'Angelo

Apprezzamento di terreno con Opificio destinato a rimessa attrezzi e deposito prodotti agricoli, distinto N.C.E.U. al Foglio 33 – Part. 372 e al N.C.T. al Foglio 33 - Part. 372-112-194-201-202-227-252 in confine con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] stessa ditta, salvo altri e/o variati.



Via Gabriele D'Annunzio 64010 – Controguerra (TE)

Via Aldo De Gasperi 101 - 63074 – San Benedetto del Tronto (AP)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Opificio realizzata su appezzamento di terreno della superficie di Mq. 2679 circa e restante area esterna della superficie di Mq. 14.741,00 circa e precisamente:



- Piano Terra della superficie⁵ di Mq. 268,00 circa, destinato a rimessa attrezzi e Mq. 22,00 circa destinati a servizi e cucina.



- Piano Primo della superficie⁶ di Mq. 22,00 circa, destinato a ufficio.



⁵ Superficie calcolata in base alla documentazione Comunale e Catastale.

⁶ Superficie calcolata in base alla documentazione Comunale e Catastale.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- 3.2.1 - Caratteristiche Costruttive

L'immobile è stato realizzato con struttura portante e tamponatura esterna in c.a.p., divisori interni al piano terra in laterizio, mentre al piano primo con pannelli in pvc ed infissi. La pavimentazione interna di tipo industriale e in monocottura nei locali servizio ed ufficio.

L'impianto idrico, necessita di verifica nel rispetto delle norme vigenti.

L'impianto elettrico con canalina esterna, necessita di verifica nel rispetto delle norme vigenti. Nel piano terra sono presenti due, per attività di manutenzione meccanica. L'intera area esterna, risulta delimitata in parte da recinzione in metallo e cancello d'accesso automatizzato, adibita a spazio di manovra e parcheggio automezzi.

- 3.2.2 - Provenienza

L'immobile è pervenute alla società A [REDACTED], in virtù di atto di compravendita Notaio Mussumeci del 03/08/2001 - Rep. 9138, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 09/08/2001 al Reg. Part. 6855.

- 3.2.3 - Regolarità Edilizia:

L'intero complesso immobiliare, risulta realizzato con regolari titoli edilizi rilasciati dal Comune di Mosciano Sant'Angelo e precisamente:

➤ Atto di Concessione Edilizia n. 5117 del 19/09/2002 - Lavori di costruzione di un capannone agricolo ad uso rimessa attrezzi e deposito prodotti agricoli, su area sita in questo Comune in C.da S. Filomena.

Il fabbricato risulta non conforme a quanto autorizzato, per piccole difformità interne (divisori interni, scala di accesso al piano primo).



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- 3.2.4 - Destinazione Urbanistica:

A seguito della verifica del P.R.G. del Comune di Mosciano Sant'Angelo, l' appezzamento di terreno distinto con le particelle **372-112-194-201-202-227-252** ricadono in "Zona E - Agricola - sottozona E1 - Agricola Normale" art. 37 N.T.A.

Le particelle **112-194-201**, in parte le particelle **202-227** sono interessate dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30/12/1923, n. 3.267.

Le particelle **112-194-201-202-227-252** sono interessate da ambito di protezione idrogeologica di cui all' art. 60 delle N.T.A.

Le particelle **112** in parte **194** sono interessate da vincoli e prescrizioni di cui all'art. 142 comma 1 del D.Lgs 22/01/04 n. 42 e s.m.i..

- 3.2.5 - Apprezamenti Generali:

L'immobile allo stato attuale risulta in parte in corso di costruzione.

-3.3 - Appezamento di Terreno - Mosciano Sant'Angelo

Appezamento di terreno distinto al N.C.T. al Foglio **33** - Part. **45-48-109-266-268**, in confine con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED]

[REDACTED] stessa ditta, salvo altri e/o variati.



Via Gabriele D'Annunzio 64010 - Controguerra (TE)

Via Alcide De Gasperi 101 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- 3.3.1 – Provenienza

L'immobile è pervenute alla società [REDACTED] in virtù di atto di trasformazione società Notaio Lenhardy del 21/05/2013 – Rep. 35195, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo.

- 3.3.2 – Destinazione Urbanistica:

A seguito della verifica del P.R.G. del Comune di Mosciano Sant'Angelo, l'appezzamento di terreno distinto con le particelle **45-48-109-266-268** ricadono in "Zona E – Agricola – sottozona E1 – Agricola Normale" art. 37 N.T.A.

Le particelle **45-48-109**, in parte le particelle **266-268** sono interessate dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30/12/1923, n. 3.267.

Le particelle **45-48-268** sono interessate da Aree ed Oggetti di interesse Bio-Ecologico di cui all'art. 58 delle N.T.A. nelle aree perimetrale di interesse Bio-Ecologico.

Le particelle **45-48-109** in parte **266-268** sono interessate da vincoli e prescrizioni di cui all'art. 142 comma 1 del D.Lgs 22/01/04 n. 42 e s.m.i..

- 3.3.3 - Apprezamenti Generali:

L'appezzamento di terreno allo stato attuale risulta coltivato.

-4.- SITUAZIONE LOCATIVA

Gli immobili non sono interessati da contratti di locazione.

-5.- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

-5.1 – Iscrizioni

➤ **Iscrizione del 29/10/2005 - Reg. Part. 3607 - Reg. Gen. 18079**

IPOTECA VOLONTARIA



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

– Importo Totale €. 740.000,00

a favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- C.f. 00655540672

Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.E.U. Fog. 33- Part. 291-372 (Proprietà 1/1);

Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.T. Fog. 33- Part. 45-48-109-112-227-266-268-194-201-202-252-291-372 (Proprietà 1/1);

➤ **Iscrizione del 04/08/2009 - Reg. Part. 3190 - Reg. Gen. 13398**

IPOTECA LEGALE

RUOLO (Art.77 del D.P.R. n. 602 del 1973) – Importo Totale €. 51.853,68

a favore [REDACTED] S.p.a. – [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.T. Fog. 33- Part. 45-48-109-112-266-268 (Proprietà 1/1);

➤ **Iscrizione del 02/07/2013 - Reg. Part. 1052- Reg. Gen. 8617**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO – Importo Totale €. 400.000,00

a favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.T. Fog. 33- Part. 109-112-194-201-202-227-252-266-268-45-48 (Proprietà 1/1);

➤ **Iscrizione del 10/10/2014 - Reg. Part. 1375 - Reg. Gen. 11960**

IPOTECA LEGALE

RUOLO (Art.77 del D.P.R. n. 602 del 1973) – Importo Totale €. 1.632.089,78

a favore [REDACTED]



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Contro

- C.f. 00

Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.E.U. Fog. 33- Part. 291 (Proprietà 1000/1000);

Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.E.U. Fog. 33- Part. 372 (Proprietà 1/1);

Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.T. Fog. 33- Part. 112-202-227-252-266-268-109-194-201-45-48 (Proprietà 1/1);

➤ **Iscrizione del 02/12/2014 - Reg. Part. 1701 - Reg. Gen. 14189**

IPOTECA LEGALE

RUOLO (Art.77 del D.P.R. n. 602 del 1973) – Importo Totale €.

59.909,36

a favore

Contro A

Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.E.U. Fog. 33- Part. 372 (Proprietà 1/1);

-5.2 – Trascrizioni

➤ **Trascrizione del 28/09/2002 - Reg. Part. 10201 - Reg. Gen. 14530**

ATTO TRA VIVI

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

a favore

Contro A

- C.f. 00

Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.T. Fog. 33- Part. 45-48-109-112-227-266-268-194-199 (oggi 372) -201-202-252 (Proprietà 1/1);

➤ **Trascrizione del 04/01/2013 - Reg. Part. 87 - Reg. Gen. 99**

ATTO AMMINISTRATIVO

DECRETO DI ASSERVIMENTO

a favore Demanio Pubblico dello Stato Ramo Bonifiche

C.f. 80207790587



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Contro

- C.f. 00

Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.T. Fog. 33- Part. 112-291-227 (Proprietà 1/1);

➤ **Trascrizione del 16/10/2015 - Reg. Part. 9176 - Reg. Gen. 12805**

ATTO GIUDIZIARIO

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore Massa dei creditori Fallimento

Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.E.U. Fog. 33- Part. 291-372 (Proprietà 1/1);

Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.T. Fog. 33- Part. 291-372-45-48-109-112-194-201-202-227-252-266-268 (Proprietà 1/1);

➤ **Trascrizione del 27/03/2017 - Reg. Part. 2387 - Reg. Gen. 3611**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

SEQUESTRO PREVENTIVO AI SENSI ART. 321 C.P.P.

a favore

Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.E.U. Fog. 33- Part. 291-372 (Proprietà 1/1);

Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.T. Fog. 33- Part. 291-372-45-48-109-112-194-201-202-227-252-266-268 (Proprietà 1/1);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.5 (Nuda Proprietà 1/2);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.9 (Nuda Proprietà 1/2);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.10 (Nuda Proprietà 1/4);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.5 (Nuda Proprietà 1/2);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.9 (Nuda Proprietà 1/2);



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.10 (Nuda Proprietà 1/4);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.5 (Usufrutto 1/1);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.9 (Usufrutto 1/1);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.10 (Usufrutto 1/2);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.7 (1/3 Nuda Proprietà);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 233 sub.2 (Proprietà 1/4);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 80 sub.5 (Proprietà 1/4);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.7 (1/3 Nuda Proprietà);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 233 sub.2 (Proprietà 1/6);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 80 sub.5 (Proprietà 1/6);

3K

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.7 (1/3 Nuda Proprietà);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 233 sub.2 (Proprietà 1/6);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 80 sub.5 (Proprietà 1/6);

Annotazione: Revoca Parziale Sequestro Reg. Gen 14157 – Reg. Part. 1933 del 30/08/2017

Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.E.U. Fog. 33- Part. 291-372 (Proprietà 1/1);

Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.T. Fog. 33- Part. 291-372-45-48-109-112-194-201-202-227-252-266-268 (Proprietà 1/1);

➤ **Trascrizione del 06/04/2017 - Reg. Part. 2800 - Reg. Gen. 4236**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

SEQUESTRO PREVENTIVO AI SENSI ART. 321 C.P.P.

a favore Procura della Repubblica di Teramo

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.5 (Nuda Proprietà 1/2);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.9 (Nuda Proprietà 1/2);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.10 (Nuda Proprietà 1/4);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.5 (Nuda Proprietà 1/2);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.9 (Nuda Proprietà 1/2);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.10 (Nuda Proprietà 1/4);

Via Gabriele D'Annunzio 64010 – Controguerra (TE)

Via Alcide De Gasperi n. 101 – 63074 – San Benedetto del Tronto (AP)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

16



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.5 (Usufrutto 1/1);
Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.9 (Usufrutto 1/1);
Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.10 (Usufrutto 1/2);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.7 (1/3 Nuda Proprietà);
Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 233 sub.2 (Proprietà 1/4);
Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 80 sub.5 (Proprietà 1/4);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.7 (1/3 Nuda Proprietà);
Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 233 sub.2 (Proprietà 1/6);
Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 80 sub.5 (Proprietà 1/6);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.7 (1/3 Nuda Proprietà);
Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 233 sub.2 (Proprietà 1/6);
Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 80 sub.5 (Proprietà 1/6);

Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.E.U. Fog. 33- Part. 291-372 (Proprietà 1/1);
Immobili siti in Mosciano Sant'Angelo distinti N.C.T. Fog. 33- Part. 291-372-45-48-109-112-194-201-
202-227-252-266-268 (Proprietà 1/1);

➤ **Trascrizione del 05/08/2019 - Reg. Part. 8111 - Reg. Gen. 11433**

DOMANDA GIUDIZIALE

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

a favore

Contro

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.7 (Proprietà N.P.);
Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.10 (Proprietà 1/2);
Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 233 sub.2 (Proprietà 1/1);
Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 80 sub.5 (Proprietà 1/2);



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Contro [REDACTED]

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 80 sub.5 (Proprietà 1/2);

Contro [REDACTED]

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.10 (Proprietà 1/2);

Immobili siti in Bellante distinti N.C.E.U. Fog. 50- Part. 770 sub.9 e sub.5 (Proprietà 1/1);

-6.- STIMA BENI IMMOBILI

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

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

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

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

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

In particolare l'indice sintetico sull'andamento del mercato immobiliare ha segnato una diminuzione che rappresenta una evoluzione



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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.

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



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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.

- Indagini di Mercato:

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

- Criteri di Valutazione

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

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

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



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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

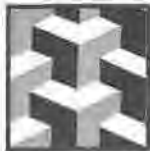
Fatti i dovuti conteggi estimativi, considerate le condizioni in cui versano le strutture facenti parte dell'intero complesso immobiliare e le dovute proporzioni, il sottoscritto ritiene di poter effettuare la valutazione dell'intero compendio aziendale come di seguito riportato applicando i prezzi già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

-5.1 - Appezamento di Terreno con Porzione di Fabbriato in parte in corso di costruzione - Mosciano Sant'Angelo

Appezamento di terreno con Fabbriato in parte in corso di costruzione distinto nel N.C.E.U. al Foglio **33** - Part. **291** - Cat. IN CORSO DI COSTRUZIONE; al N.C.T. al Foglio **33** - Part. **291** - ENTE URBANO.

La porzione di fabbricato, realizzata su appezzamento di terreno della superficie di Mq. 1.670,00 circa, risulta costituito da un fabbricato composto da due piani, entrambi comunicanti con la particella 290 di altra proprietà.

- Piano Seminterrato della superficie di Mq. 208,00 circa, destinato a rimessa attrezzi e Mq. 70,00 circa destinati a servizi e deposito, realizzati in assenza di titolo.


Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Piano Terra della superficie di Mq. 135,00 circa in corso di costruzione, Mq. 95,00 circa a terrazzo e Mq. 37,00 circa a portico.

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Rimessa Attrezzi - S1	291	208,00 mq	€ 400	€ 83.200,00
Fabbricato c.c. - T		135,00 mq	€ 450	€ 60.705,00
Terrazzo-Portico		132,00 mq	€ 180	€ 23.760,00
				€ 167.665,00

Considerato che l'immobile presenta abusi edilizi (aumento del piano seminterrato, terrazza, etcc..non contabilizzati nella stima) si ritiene che gli eventuali oneri per la sanatoria, o in alternativa per la demolizione delle parti abusive- comprensivo di spese tecniche- sia considerabile in una percentuale del 15% del valore complessivo dell'immobile. Ne consegue che il valore complessivo del bene sia pari ad **€ 125.745,75**.

-5.2 - Appezamento di Terreno con Opificio- Mosciano Sant'Angelo

Appezamento di terreno con Opificio destinato a rimessa attrezzi e deposito prodotti agricoli, distinto:

N.C.E.U. al Foglio **33** – Part. **372** – Cat. **D/1** – R. € 1.700,00;

N.C.T. al Foglio **33** e precisamente:

- Part. **372** – ENTE URBANO;
- Part. **112** – VIGNETO – Cl. 2 – Sup. 76.45 – R.D. € 78,97 – R.A. € 47,38;
- Part. **194-AA**–SEMINATIVO–Cl. 2–Sup. 29.00–R.D.€ 22,47–R.A.€ 15,73;
- Part. **194-AB**–ULIVETO – Cl. 1 – Sup. 01.00 – R.D. € 0,57 – R.A. € 0,28;
- Part. **201-AA**– ULIVETO –Cl. 1– Sup. 01.00 – R.D. € 0,57 – R.A. € 0,28;
- Part. **201-AB**–SEM.ARB.– Cl. 3 – Sup. 05.00 – R.D. € 2,84 – R.A. € 2,45;
- Part. **202** –ULIVETO – Cl. 1– Sup. 07.20 – R.D. € 4,09 – R.A. € 2,05;


Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

 - Part. **227** – VIGNETO – Cl. 2 – Sup. 27.75 – R.D. €. 28,66 – R.A. €. 17,20;

 - Part. **252** – SEM.ARB. – Cl. 2 – Sup. 00.01 – R.D. €. 0.01 – R.A. €. 0.01.

Opificio realizzata su appezzamento di terreno della superficie di Mq. 2679 circa e restante area esterna della superficie di Mq. 14.741,00 circa e precisamente:

➤ Piano Terra della superficie di Mq. 268,00 circa, destinato a rimessa attrezzi e Mq. 22,00 circa destinati a servizi e cucina.

➤ Piano Primo della superficie di Mq. 22,00 circa, destinato a ufficio.

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Opificio P.T.	372	268,00 mq	€. 450	€. 120.600,00
Locali servizio P.T.		22,00 mq	€. 370	€. 8.140,00
Locale P.1		22,00 mq	€. 200	€. 4.400,00
Terreni	112-194-201			
	202-227-252	14.741,00 mq	€. 5	€. 73.705,00
				€. 206.845,00

Considerato che l'immobile presenta delle piccole opere realizzate in difformità al progetto (diverso posizionamento della scala e divisori interni) si ritiene che gli eventuali oneri per la sanatoria, sia considerabile una spesa pari ad €. 3.000,00 (comprensiva di oneri e spese tecniche). Ne consegue che il valore complessivo del bene sia pari ad **€. 203.845,00**

-5.3 - Appezamento di Terreno - Mosciano Sant'Angelo

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appezamento di terreno distinto al N.C.T. al Foglio **33** e precisamente:

 -Part. **45-AA**–VIGNETO–Cl. 2–Sup. 13.00 – R.D. €. 13,43 – R.A. €. 8,06;

 -Part. **45-AB**–SEMINATIVO–Cl. 4–Sup.1.30,45–R.D.€. 37,05–R.A.€. 53,90;

 -Part.**48-AA**–SEMINATIVO–Cl.2–Sup.2.10.41–R.D.€.163,00–R.A.€. 114,10;

 -Part.**48-AB**–VIGNETO– Cl. 2–Sup. 2.00.39–R.D. €. 206,99–R.A. €. 124,19;



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Part. **109-AA-SEMINATIVO**-Cl.2-Sup. 26.23 -R.D. €. 20,32-R.A.€. 14,22;
- Part. **109-AB-ULIVETO** - Cl. 1- Sup. 19.17 - R.D. €. 10,89 - R.A. €. 5,45;
- Part. **266** - SEMINATIVO - Cl. 3- Sup. 00.50 - R.D. €. 0,30 - R.A. €. 0,23;
- Part. **268** -INCOLT. PROD. -Cl. U -Sup. 00.15 -R.D. €. 0,01 -R.A. €. 0,01.

Terreni	45-48-109- 266 268	60.030,00 mq	€. 2,00	€. 120.600,00
VALORE				€ 120.600,00

-6.- RIEPILOGO BENI MOBILI

- 6.1 Appezamento di Terreno con Porzione di fabbr. c.c.....€.125.746,00
- 6.2 Appezamento di Terreno con Opificio.....€. 203.845,00
- 6.3 Appezamento di Terreno..... €. 120.600,00

Il Valore Complessivo del compendio Immobiliare della ditta
 [REDACTED]
 ammonta ad**€. 450.191,00**

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 14/11/2022

IL TECNICO
(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Gabriele D'Annunzio 64010 - Controguerra (TE)

Viale Abate De Gasperi 101 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009