

Per. Agr. Massimo Natalini - Loc. Colleratterrato Alto  
Via G. Caporale snc - 64100 T E R A M O  
c.f.- NTL MSM 50T30 B640B  
Partita IVA - 00182330670  
Tel-Fax 0861 - 41.49.08 - Tel.cell. 368 - 78.70.148  
E-mail: massimo.natalini1950@gmail.com  
PEC : massimo.natalini@pec.it



RELAZIONE PERITALE DI STIMA

per incarico ricevuto

dal Prof. Mario De Sanctis, Dottore Commercialista, con studio in Morro D'Oro (TE), via Nazionale n. 3 – nominato **Commissario Liquidatore in data 07/09/2018 con decreto Direttoriale N. 161/SAA/2018** emesso dal "Ministero dello Sviluppo Economico, Direzione Generale per la Vigilanza sugli Enti, il sistema cooperativo e le gestioni commissariali Divisione VI.

O g g e t t o : valutazione dei beni immobili di proprietà per diritti indivisi pari a ½ (un mezzo) della società cooperativa "ALFA SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA DI PRODUZIONE E LAVORO A R.L." con sede in Notaresco (TE), codice fiscale 00568900674.

Il Tecnico

Teramo li, 07 DIC. 2018

(Per. Agr. Massimo Natalini)



**OGGETTO:** Relazione di stima dei beni immobili di proprietà per diritti indivisi pari a  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) della società cooperativa "ALFA SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA DI PRODUZIONE E LAVORO A R.L." con sede in Notaresco (TE)

### Premessa

In adempimento all'incarico ricevuto dal Prof. Mario De Sanctis, Dottore Commercialista, Commissario Liquidatore della Società Cooperativa di cui in oggetto, il sottoscritto **Per. Agr. Massimo NATALINI**, con studio in Teramo, località Colleatterrato Alto, alla Via G. Caporale snc, iscritto all'Albo del Collegio dei Periti Agrari delle Province di Ascoli Piceno - Pescara - Teramo al n. 18 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo,

- eseguiti i necessari rilievi tecnici cognitivi dello stato dei luoghi sulla scorta dei fogli mappali e planimetrie di accatastamento dei fabbricati esistenti con particolare analisi del patrimonio immobiliare oggetto di perizia;
  - espletati gli opportuni accertamenti ipocatastali ed urbanistici;
  - esperiti indagini di mercato all'uopo indispensabili per un giudizio di valutazione obiettivo ed equo,
- ha elaborato la presente stima di seguito redatta.

### Identificazione catastale e provenienza ipocatastale del complesso immobiliare

L'intera proprietà del complesso immobiliare, in appresso descritta, intesta indivisamente ed in parti eguali tra loro a:

- **ALFA SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA DI PRODUZIONE E LAVORO A R.L.** con sede in Notaresco (TE) – c.f. 00568900674 - per diritti di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  - pervenutibile in forza di successione



testamentaria apertasi il 29/11/1998 in morte della de cuius [REDACTED]

[REDACTED] nata a Roma [REDACTED]

[REDACTED] ONLUS con sede in

Roma - [REDACTED] - per diritti di proprietà pari ad 1/2 -  
pervenute in forza di atto di donazione accettata a rogito per Notar De  
Rosa Teresa del 29/06/2010 dei donanti [REDACTED]

[REDACTED] riservandosi il diritto di uso e di abitazione con  
diritto di accrescimento reciproco su porzioni immobiliari in appresso  
specificati.

I diritti di proprietà degli attuali comproprietari sono pervenuti ai loro  
rispettivi "dante causa" in forza di unico atto di **compravendita** a rogito per  
**Notar G. Pelosi di Roma del 16 settembre 1982** e trascritto a Teramo il 1°  
ottobre 1982 al 7337 di formalità.

La proprietà, come da intestazione, è distinta all'Ufficio Provinciale -  
Territorio / Agenzia delle Entrate di Teramo - Comune di Notaresco,

come segue:

al Catasto dei Fabbricati

- Fg. 2, p.lla 167 sub 1, categoria D/10 con Rendita di Euro 7.244,00
- Fg. 2, p.lla 167 sub 2, categoria D/10 con Rendita di Euro 874,00
- Fg. 2, p.lla 166, categoria D/10 con Rendita di Euro 2.416,00

al Catasto dei Terreni

- Fg. 2, p.lle 9 - 12 - 25 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 86 - 103 - 105  
- 110 - 138 - 139 ;
- Fg. 1, p.lle 351 e 353

La qualificazione catastale dei descritti mappali non è conforme, in  
parte, allo stato colturale odierno dei terreni.



## Descrizione dello stato dei luoghi del complesso immobiliare

Il patrimonio immobiliare di che trattasi è costituito nella fattispecie da una proprietà fondiaria agricola, formata da **terra nuda** e da **capitali stabilmente investiti** su di essa, sita in agro di Notaresco, Contrada Santa Croce (cfr. foto aerea – All. “A”), della estensione catastale complessiva, coperta e scoperta, di Ha 11.79.70, confinante in giro con strada comunale Bortolaccio, fossetto S. Croce, superstrada fluviale ANAS S.p.A. che la interseca per una esigua parte, proprietà demaniale, proprietà [redacted] proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] e strada comunale Cantalupo, s.a.

L'intera superficie, si configura in un unico corpo fondiario ubicato in ambito della collina Santa Croce di cui parte esposta a Sud-Est e la maggiore consistenza a Nord-Ovest prospiciente esattamente la vallata del fiume Tordino e gravata, in zona propriamente valliva, da una servitù di strada interpoderale remota.

I **capitali stabilmente investiti**, a tutt'oggi esistenti, iscritti al catasto dei fabbricati di detto Comune nella categoria catastale speciale D/10, sono i seguenti:

- A) Complesso organico di edifici (cfr. foto n. 1-2-3-4), articolato su tre livelli a conformazione irregolare, ubicato su area coperta e scoperta di mq. 6.830 distinta al Catasto Terreni di detto Comune con il mappale n. 167 del Fg. 2, Ente Urbano, utilizzato prevalentemente ad uso abitativo e precisamente:
- 1) porzione di fabbricato, **gravato del diritto di abitazione** a favore del coniuge [redacted] costituita da portico, camera e Wc al piano primo, camera e Wc con ingresso al piano primo, portico, due Wc, due camere e ingresso al piano terra, il tutto identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con il **mappale n. 167**



subalterno 2 del Foglio 2, cat. D/10 con Rendita catastale

€ 874,00;

B) restante complesso di maggiore consistenza, identificato nel N. Catasto Edilizio Urbano con il mappale n. 167 subalterno 1 dello stesso Foglio 2, cat. D/10, rendita catastale di Euro 7.244,00 comprendente:

- 1) piano terra "zona giorno" costituita da ingresso principale, soggiorno, cucina, ampia sala pranzo con rispettivi WC e locali accessori nonché locale a ufficio e locale a biblioteca;;
- 2) piano terra "zona notte" costituita da cinque camere e rispettivi WC;
- 3) piano primo sottostrada composto da tre locali a magazzino e locali complementari adibiti a lavanderia, stireria e due locali frigoconservazione, ampio locale ad uso rimessa quale ex cantina e quattro locali adibiti a fondachi nonché otto locali utilizzati a camere con rispettivi w.c.;
- 4) piano secondo sottostrada composto da un ampio magazzino con annessi due w.c., ampia rimessa utilizzata a falegnameria con annesso w.c. e altra rimessa in avanzato stato di fatiscenza pressoché totale nonché quattro locali con singoli ingressi adibiti a camere con rispettivi w.c.

Il descritto complesso edilizio, in disuso notoriamente da anni, presenta in più parti segni di degrado a macchia d'olio nonché opere da rinnovare (cfr. foto n. 5-6-7-8);

C) **Fabbricati rustici** - edificati su area coperta e scoperta di mq. 3.880 distinta al Catasto Terreni di detto Comune con il mappale n. 166 del Fg. 2, Ente Urbano, comprendenti:

- 1) Stalla bovini con annessa concimaia. L'opera, a forma rettangolare di mq. 400 circa, è di tipologia prefabbricata armata, chiusa lateralmente con elementi modulari connessi, copertura di tipo a capanna con un semplice manto di fibro-cemento senza alcuna coibentazione e cupolino di aereazione alla linea di colmo (cfr. foto n. 9-10-11-12);



2) Ricovero-ovini, di stessa tipologia della stalla bovini in stato fatiscente;

3) Fienile con attigui due silos orizzontali di tipologia scoperta. Il fienile è un semplice capannone semichiuso, con struttura portante tipica dell'epoca, costituito da semplici pilastri in ferro concatenati da tiranti di stesso materiale e copertura con manto in eternit (cfr. foto n. 11).

**D) Piantagioni arboree** rappresentate da un esteso oliveto specializzato di Ha 1.50.00 circa, impiantato su appezzamento posto a Sud-Est, di età coetanea compresa fra i 25-30 anni circa, gravemente danneggiato dalla copiosa nevicata del decorso anno e da persistenti basse temperature (danno di rilievo per rottura di branche principali e disseccamento con riflesso di minor valore ordinario del fondo e mancato reddito atteso oltre a maggiori spese straordinarie da sostenere per recupero dell'impianto produttivo nell'arco minimo di un quinquennio).

Su parte del fondo si rilevano anche piante di ulivi sparse, disetanee, in abbandono da anni.

**E) Sistemazioni della superficie:** l'intero fondo, in relazione a quanto oggettivamente accertato e dianzi descritto, eccetto la superficie a uliveto, configura una estensione agraria a "terra nuda" di circa Ha 09.00.00, escluse le tare di Ha 0.22.60, prospiciente a Nord-Ovest, di cui Ha 5.00.00 circa potenzialmente irrigui con disponibilità idrica consortile.

Detta superficie, in parte a giacitura accidentata, si appalesa non coltivata già da diversi anni e, pertanto, lo statu quo non agevola di valutare con attenzione le caratteristiche pedologiche del terreno.

Invero, l'appezzamento è quasi del tutto disalberato e infestato da una vegetazione parassita di ogni genere. La porzione molto decliva è di fatto notevolmente danneggiata per effetto di ruscellamenti dello strato agrario con profonde affossature e scanalamenti conseguenti alla erosione delle acque torrenziali che, in relazione al reale stato dei luoghi, richiede idonei interventi di tecnica agrologica con opportune sistemazioni idraulico-agrarie onde



valutare la conveniente destinazione del terreno a coltura agraria oppure semplicemente ad uso silvo-pastorale (cfr. foto n. 13-14)..

Lo scrivente, conscio di esperienza professionale specifica, considera questi aspetti molto salienti ai fini estimativi.

### Regolarità urbanistica e catastale tipologia dei fabbricati

**L'intera superficie del fondo**, compresa l'area coperta e scoperta dei fabbricati sopra indicati, **ricade in zona agricola normale**

I descritti fabbricati, per loro natura e destinazione, costituiscono parte integrante del fondo e, quali miglioramenti fondiari, non possono che costituire un tutt'uno col fondo rustico nel suo complesso.

A seguito dell'istituzione del Catasto fabbricati (D.Lgs 2 gennaio 1998, n. 28) ed obbligatorietà di accatastamento, i descritti fabbricati sono stati inseriti nella categoria speciale "D/10".

L'intero complesso immobiliare di cui alle lett. A) e lett. B) è stato realizzato con progetto assentito di cui alla concessione edilizia n. 196 del 14 gennaio 1983 e dichiarato abitabile dal Sindaco in data 5/06/1984 (abitabilità N. 724) e in data 8/04/1987 (abitabilità N. 777), giuste dichiarazioni (in atto di donazione a rogito per Notar Teresa De Rosa del 29 giugno 2010, rep. N. 40552) fatte dal donante [REDACTED]

Tuttavia, dalle risultanze di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- 1) I piani seminterrati dei corpi utilizzati ad alloggi sono stati trasformati con opere realizzate in assenza di variante edilizia da "locali aziendali ad abitazioni";
- 2) Le aree esterne sono state sistemate con gradinate praticabili per migliore funzionalità di collegamenti dei vari livelli strutturali in difformità al progetto assentito dell'anno '83;



3) Il locale aziendale crollato, ad uso rimessa ~~attrezzi~~, facente parte della p.lla 167 sub 1 del Fg. 2 è stato accertato anche difforme al progetto approvato;

4) Alcune porzioni di fabbricato presentano lievi difformità di distribuzione degli ambienti interni rispetto al progetto originario.

Al riguardo, in Comune non risulta protocollata nessuna richiesta di sanatoria edilizia.

Gli annessi rustici di cui alla **lett. C)** sono stati realizzati in conformità ai progetti assentiti e dichiarati agibili con autorizzazione rilasciata dal Sindaco in data 08/04/1987 (**agibilità N. 778**) ed ultimo il ricovero per ovini realizzato con conc. ed. n. 78/87.

### Sintesi dello sviluppo costruttivo e stato di conservazione del complesso di cui alle lett. A) e lett. B)

In relazione allo stato dei luoghi, il complesso edificato su tre livelli secondo la morfologia del sito, in epoca degli anni '80, si configura di tipologia meramente ordinaria e semplice.

La struttura portante dell'opera risulta di tipo misto con parti in cemento armato e parti in mattoni pieni e blocchi portanti.

A norma della Legge n. 1086 del '71, il certificato di collaudo statico della struttura in c.a. risulta depositato al Genio Civile di Teramo il 9/04/1984, prot. n. 2717.

I solai di piano sono del tipo in latero-cemento con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio. Le pareti esterne sono per la quasi totalità in mattoni a vista e anche porzioni intonacate. Gli infissi, di tipologia economica, in legno tamburato per gli infissi interni e in metallo di semplice tipologia quelli esterni.

Il complesso è attualmente in stato di palese degrado conservativo e per il buon esito di ripristino e/o di miglioramento dello statu quo rendesi necessario un intervento generale di manutenzione straordinaria.



Alla luce dello stato dei luoghi, in alcune porzioni del complesso si evidenzia un quadro fessurativo imputabile all'evento sismico dell'anno 2016 e successivo 2017 (cfr.foto n. 15-16).

### **Considerazioni di stima e criterio di valutazione**

A seguito del protrarsi della crisi economica, il mercato immobiliare ha subito una significativa flessione delle vendite. Nel caso in specie, il patrimonio edilizio connesso alla proprietà agricola viene valutato con il metodo "valore a nuovo deprezzato" che, a parere dello scrivente, è il procedimento più rispondente all'uopo.

I valori determinati sono stati opportunamente ponderati, secondo calcoli a parte eseguiti, con idonei coefficienti in ragione dell'ubicazione, della tipologia e della posizione dei fabbricati.

### **Tabella delle superfici commerciali degli immobili per tipologia e destinazione d'uso più valori**

Sulla base delle planimetrie catastali sono state determinate le superfici commerciali a lordo delle pareti perimetrali ed in mezzeria di quelli comuni con applicazione dei coefficienti correttivi.

Pertanto, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche della realtà costruttiva, oggetto di stima, sentito il parere di altri operatori economici, secondo calcoli metrici a parte eseguiti e costi in relazione allo stato di:

- vetustà del naturale progressivo deterioramento delle componenti edilizie;
- obsolescenza funzionale e tecnologica dei manufatti esistenti;



valori attribuibili, con imparzialità e criterio afferente il principio della ordinarietà di stima, sono così distinti:

1) complesso edilizio articolato su tre livelli, composto di :

**LOCALI ABITATIVI**

ZONA GIORNO			
QUANTITA' mq.	VALORI UNITARI €/mq		VALORI
526	€ 635		€ 334.000,00

ZONA NOTTE			
QUANTITA' mq.	VALORI UNITARI €/mq		VALORI
318	€ 635		€ 202.000,00
172	€ 635		€ 109.000,00
183	€ 635		€ 116.000,00
(1) 185	€ 635		€ 117.500,00

**LOCALI AZIENDALI**

QUANTITA' mq.	VALORI UNITARI €/mq		VALORI
940	€ 190		€ 178.500,00

2) annessi rustici (a corpo) ..... € 65.000,00

3) oliveto di Ha 1.50.00 (a corpo) ..... € 60.000,00



4) terreno nudo / Ha 9.00.00 x € 18.000,00 . . .  
di cui Ha 5.00.00 potenzialmente irrigui

€ 198.000,00

Valutazione complessiva .....

€ 1.380.000,00

**Valore quota 50%** .....

€ 690.000,00

Deprezzamento proprietà indivisa 30 % compreso diritto di uso e abitazione riservato ai donanti stessi sulla particella 167 sub 2 del Fg. 2 (rogito Notar De Rosa Teresa)

€ 207.000,00

**VALORE ATTUALE** dei diritti indivisi pari a 1/2 di proprietà della società "ALFA . . ."

€ 483.000,00

(1) (porz. Immob.re / p.lla 167/2 del Fg. 2, oggetto del riservato diritto di uso e abitazione)

Il complessivo più probabile valore, attribuito all'intera quota indivisa di proprietà della società "ALFA . . .", è pari ad € 483.000,00 (quattrocentottantatremila/00).

**Allegati:**

- 1) All. "A" - Foto aerea
- 2) All. "B" - Documentazione fotografica con evidente stato dei luoghi alla data della presente perizia

Tanto doveva ad evasione dell'incarico conferitogli.

Teramo li, 07 Dic. 2018

Il Tecnico

(Per. Agr. Massimo NATALINI)



ASSEVERAMENTO PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno duemilaventiquattro, il giorno 18/06/2024 del mese di giugno, in Teramo e nella Cancelleria del Tribunale di Teramo, avanti al sottoscritto Cancelliere <sup>DOCT</sup> UFF. SIMONE CATALONI, si è presentato il tecnico per. agr. Massimo Natalini nato a Canzano il 30/12/1950 e residente a Teramo, alla Via G. Caporale snc - carta di identità N. CA00877AP rilasciata dal Ministero dell'Interno il 04/01/2018, professionista, iscritto all'Albo del Collegio Periti Agrari delle Province di Ascoli Piceno-Pescara-Teramo al n. 18, il quale assevera mediante giuramento la perizia stragiudiziale come sopra redatta nell'anno 2018 in adempimento di incarico ricevuto dal prof. Mario De Sanctis, dottore commercialista, Commissario Liquidatore della "società ALFA . . ."

Il sottoscritto Massimo Natalini, previa ammonizione sull'importanza morale e religiosa del giuramento e sulle conseguenze penali della legge contro chi dichiara il falso e contro i reticenti, stando in piedi ed a capo scoperto pronuncia il giuramento di rito ripetendo la formula "giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità".

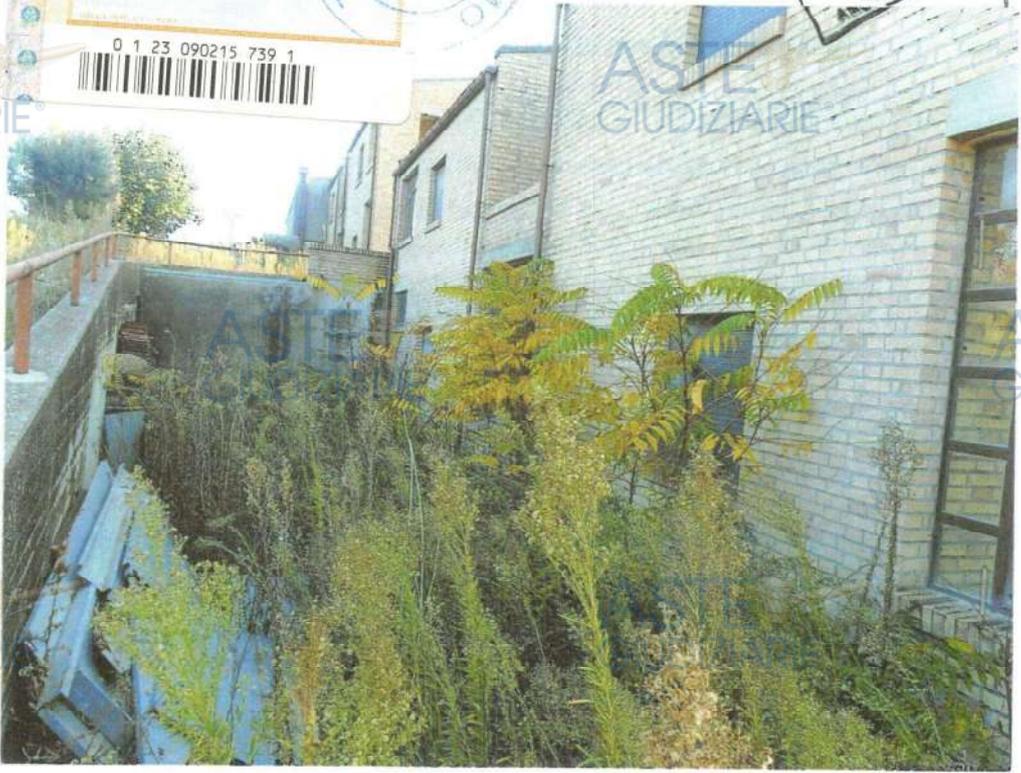
Del presente verbale, che previa lettura e conferma, viene sottoscritto come segue:



IL FUNZIONARIO UFF  
Il Cancelliere  
DOCT. SIMONE CATALONI

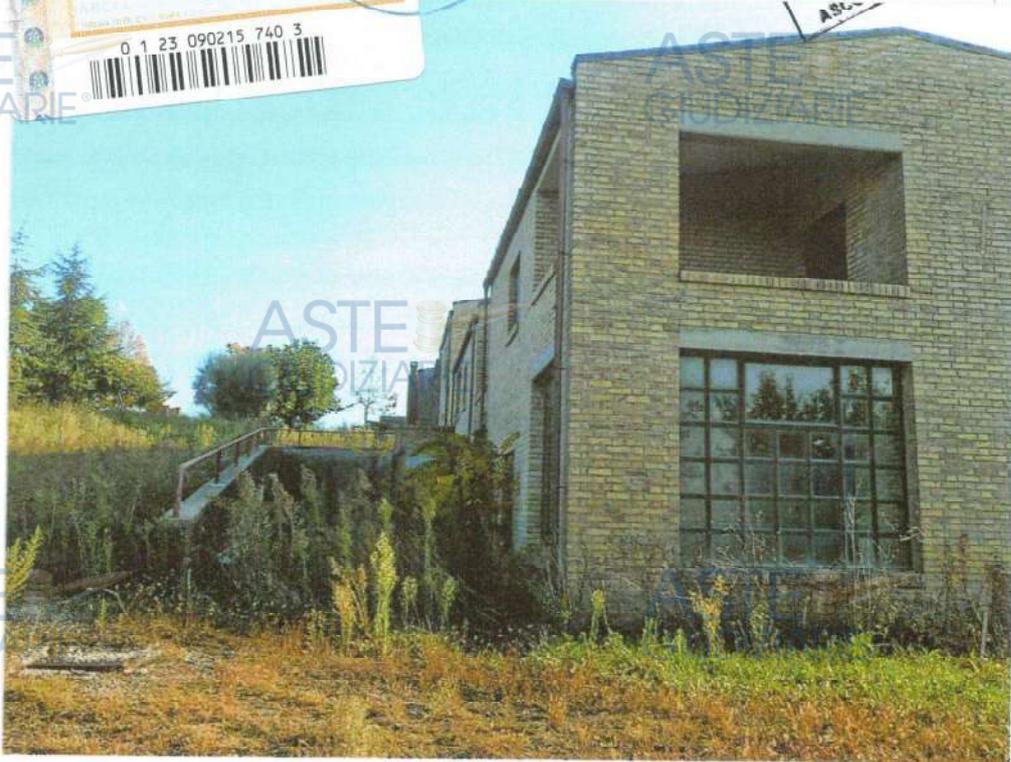
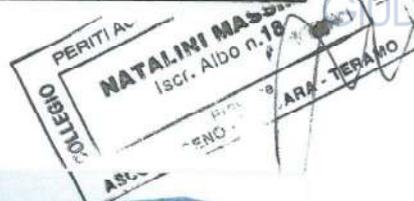


Att. n° B u



g









ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



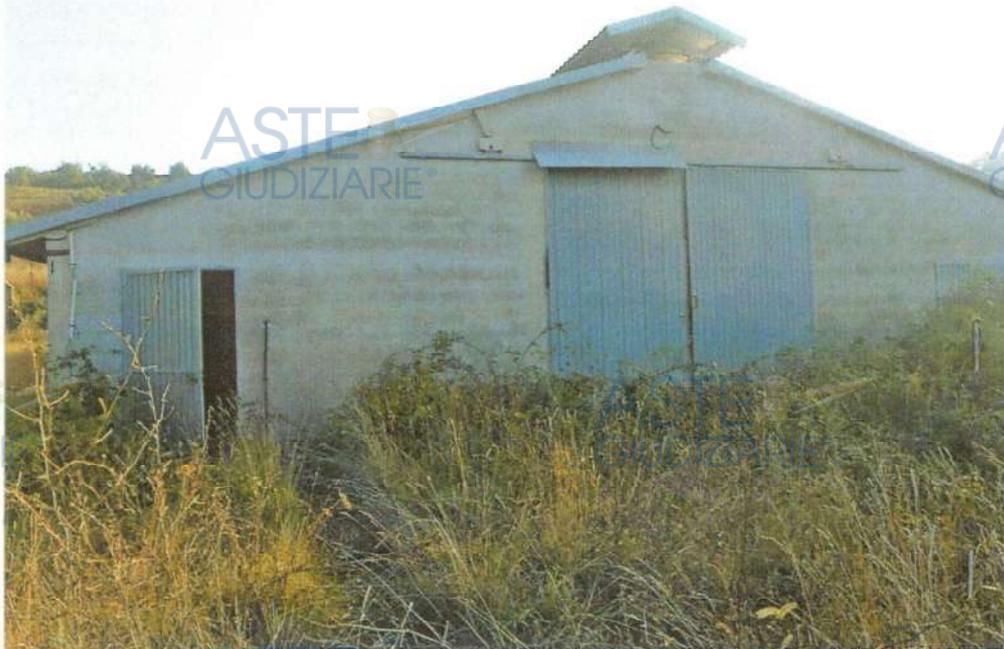
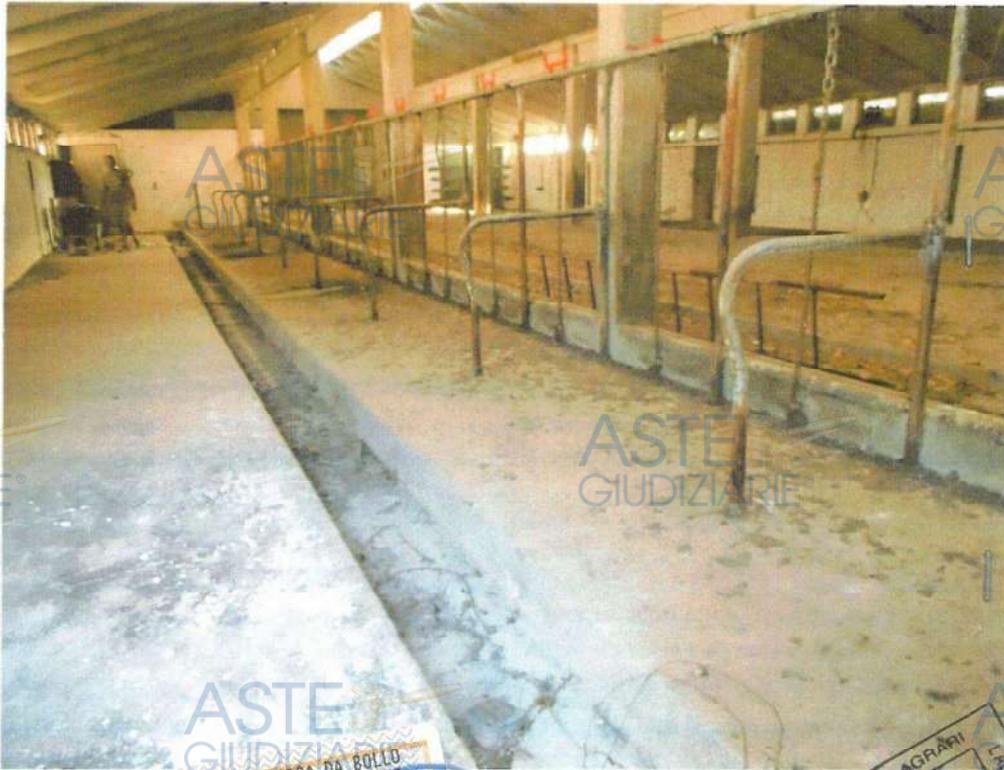
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Visione finitò e sitos



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

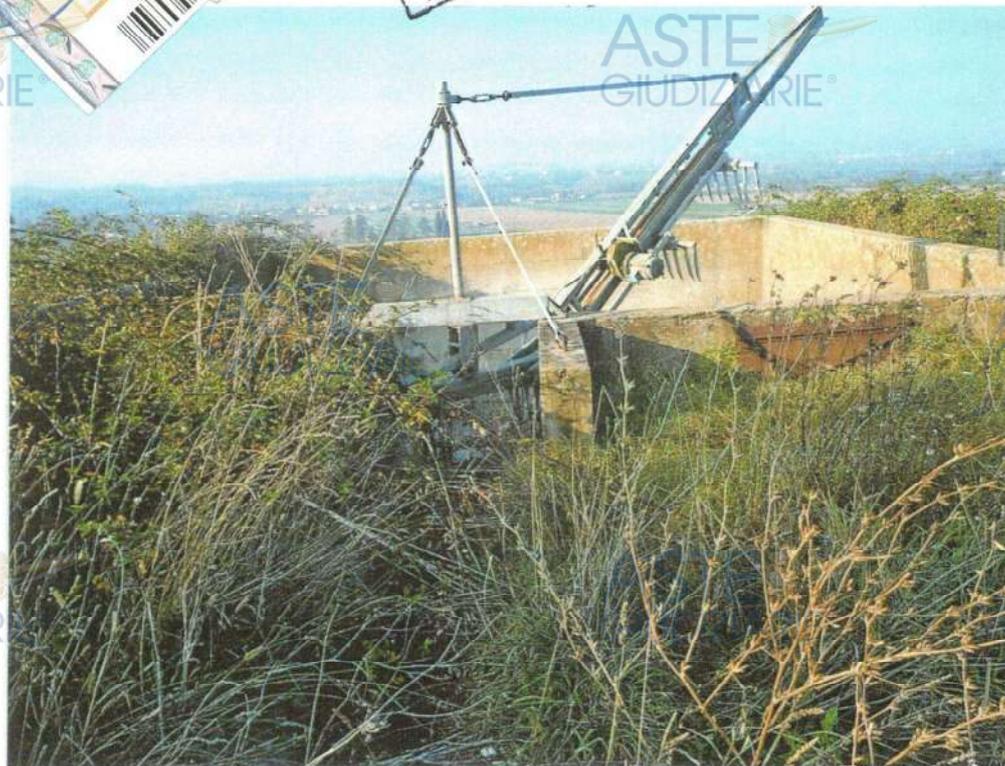
*11*



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

*12*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



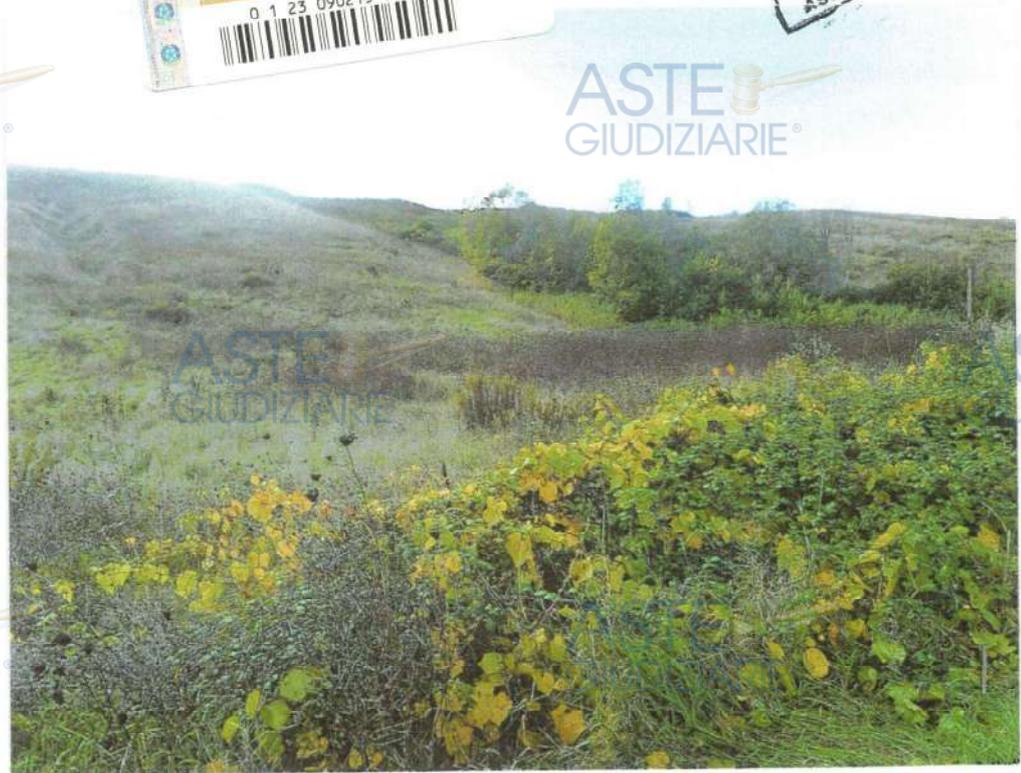
13

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



14

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



MARCA DA BOLLO  
 €0,62  
 ZERO/52

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 Agenzia Entrate

00029850  
 00051304  
 0001-00004  
 IDENTIFICATIVO : 01061957485687

09/07/2007 13:09:53  
 WDATMBO1  
 FDC2888 15A7476A5

0 1 06 195748 568 7

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®