

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

Rif. 17/2017 Reg. Fall.

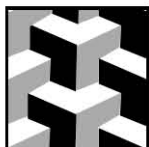
Procedura di Concordato Preventivo:

Il sottoscritto Dott. Geom. Di Natale Gabriele, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998 e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale al n°221, veniva incaricato di assistere i Commissario Giudiziali – Dott.ssa Ilaria Valentini e Avv. Marcello Fanicovelli, per l'espletamento delle operazioni di valutazione dei beni mobili ed immobili della società [REDACTED]

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. Descrizione e Stima Beni Mobili;**
- 3. Descrizione e Stima Magazzino;**
- 4. Atti Pregiudizievoli;**
- 5. Descrizione e Stima Beni Immobili;**
- 6. Riepilogo;**



1. IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

La società ■■■ svolge l'attività di commercio al minuto / ingrosso di materiale ed apparecchi per fotografia.

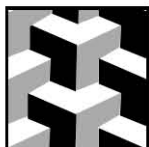
2. DESCRIZIONE E STIMA BENI MOBILI

Al fine di procedere in modo razionale e chiaro nella scelta del criterio di valutazione beni mobili in genere, delle macchine/attrezzature nonché dei prodotti giacenti all'interno del magazzino, nell'applicazione dei vari criteri di stima, si è provveduto ad un'attenta analisi degli stessi, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione, e quindi si è proceduto alla loro valutazione sulla base del metodo di stima comparativo che rappresenta il giusto prezzo che avrebbe in libera contrattazione il bene oggetto di stima.

Criteri Generali di valutazione

Qualunque bene economico può essere valutato sotto l'aspetto del "valore di mercato" purchè esista un mercato del bene da stimare e cioè se esso sia più o meno oggetto di scambio. Per poter determinare, infatti, il più probabile valore di mercato occorre basarsi sui prezzi pagati e riscossi in un dato momento per beni identici, simili o per lo meno confrontabili con il bene oggetto della stima. La stima del bene pertanto risulta essere tanto più obiettiva e verosimile quanto più ampio e attivo sarà il mercato.

Ogni valutazione economica si effettua sempre sulla base di un raffronto, sia esso più o meno diretto e/o indiretto. Senza comparazione, infatti, non è possibile formulare alcun giudizio di valore. Anche se la stima è sintetica, a vista, o a prima impressione, il



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

perito potrà esprimere il più probabile valore di un dato bene, sotto mercato dell'usato di beni simili per caratteristiche tecniche.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.1 – Uffici –Direzione

-N°4 Espositori in vetro a due ante;

-N°2 Espositori Fujifilm con ante in legno e vetro

- N°1 Espositore Nikon, costituito da quattro scompartimenti ciascuno a due ante scorrevoli;



-N°1 Bancone vendita in legno completo di retro-banco con espositore Nikon;



-N°1 Stampante Canon;



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

-N°1 Tavolo in legno;

-N°1 Espositore Lowe Pro;

-N°1 Scrivania con angolare in legno laminato;



-N°4 mobiletti bassi con tre cassetti;

-N°1 Stampante Canon;



-N°1 Scanner Canon;



-N°2 Telefoni Austra;



-N°2 sedie;

-N°1 Poltroncina;

-N°2 Banchi espositori;

-N°1 Registratore di cassa CUSTOM;

-N°1 Computer IBM completo, etcc....



-N°1 Stampante Lexmark MSP



-N°1 Stampante Lanon Pix;



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

-N°1 Classificatore;



-N°145 moduli circa di scaffalatura a più ripiani in ferro;



-N°1 Banco vendita all'interno del magazzino;



-N°1 Computer IBM completo di monitor, tastiera, mouse, etc... ;



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale



-N°1 scalino in alluminio;

-N°2 Espositori;



-N°3 moduli espositori con ante in vetro;

-N°2 scaffali bassi in ferro;

-N°1 frigo;

-N°2 carrelli in ferro manuali;



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale



-N°1 scrivania in legno laminato;

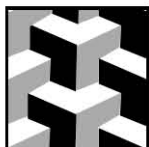


-N°2 Sedie;

-N°1 Computer Lenovo con monitor ASUS;



-N°1 Scrivania;



-N°1 Stampante SharpAR5516;
-N°1 Mobiletto basso a due ante;
-N°1 Poltroncina;
-N°1 Fax Canon;
-N°2 Mobili alti ad ante;

-N°1 Computer IBM;
-N°1 Telefono;

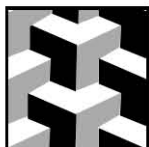
Il valore complessivo delle attrezzature è pari ad **€ 2.500.00**

3. DESCRIZIONE E STIMA MAGAZZINO

I CC.GG. venivano a richiedere anche una valutazione di congruità dei valori dei beni in magazzino alla data del 07/12/2017 ed alla data del 30/07/2018.

- Prodotti in Magazzino al 07/12/2017

La valutazione dei prodotti in magazzino alla data del 07/12/2017, in mancanza di elementi di raffronto, viene effettuata sulla base dei documenti prodotti.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

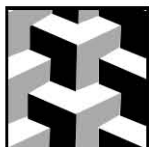
Dall'esame dell'inventario si rileva chiaramente una carenza di assortimento dei prodotti del magazzino dovuto certamente alla mancanza di liquidità nel poter riassortire i prodotti condizione , questa , che ha generato l'insostenibilità dell'attività per cui è stata costretta a ricorrere alla procedura concorsuale.

Nello specifico si ritiene che il valore di costo medio dell'intero magazzino , quantificato in €. 217.300,00 possa trovare riscontro in un valore di mercato pari al 35% del valore di carico in considerazione del fatto che ci si trova in presenza di materiale di giacenza di difficile collocazione. Pertanto si esprime un valore prudenziale di €. 70/80 mila euro di possibile ricavo.

- Prodotti in Magazzino al 30/07/2018

Di seguito si riportano le quantità ed i prodotti rilevati a campione ,all'interno del magazzino:

Codice	Descrizione		Quantità
02CA06DC	CANON	EOS 6 D CORPO	1
02CA13002	CANON	EOS 1300D + 18-55 IS II	1
02CA77D2	CANON	EOS 77 D + 18-135 IS USM	1
02CA80D2	CANON	EOS 80D + EF-S 18-55 IS STM	1
02NI341	NIKON	D 3400 + AF-P 18-55 VR KIT	3
02NI551	NIKON	D 5500 + OB 18-55 VR II + SD8	1
02NI750	NIKON	D 750 corpo + SD 8gb	1
02NI7500	NIKON	D 7500 CORPO	1
02NI7504	NIKON	D 7500+ 18-140	1
02NI752	NIKON	D 750 + OB 24-120 VR + SD 8gb	1
02NI850	NIKON	D 850	2
02NID720	NIKON	D7200 Corpo	1
03CAM100E	CANON	EOS M100 + 15-45 LIMITED	2
03CAM615	CANON	EOS M6 + EF-M 15-45	1
03OMM2514	OLYMPUS	E.M5II 14-150 KIT DEMO	1

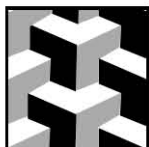


Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

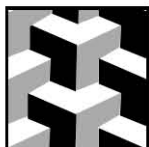
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

04CA185	CANON	IXUS 185	2
04CAG9X	CANON	POWER SHOT G9X	1
04CASX430	CANON	POWERSHOT SX 430	1
04CASX540	CANON	POWERSHOT SX 540 HS	1
04NIA10	NIKON	COOLPIX A 10	6
04NIA100	NIKON	COOLPIX A 100	2
04NIA300	NIKON	COOLPIX A 300	1
04NIB500	NIKON	COOLPIX B 500	1
04NIB700	NIKON	COOLPIX B 700	1
04NIW100	NIKON	COOLPIX W 100	5
05FU300	FUJIFILM	INSTAX 300	2
05FUI920	FUJIFILM	INSTAX MINI 9 + 20FILM	6
05FUIM9	FUJIFILM	INSTAX MINI 9	8
05FUIM9F	FUJIFILM	INSTAX MINI 9 + FILM10	10
05FUSQ6	FUJIFILM	INSTAX SQUARE SQ 6	2
05PLONES	POLAROID	ONE STEP 2	3
08CA900	CANON	PIXMA PRO 9000 Mark II	1
08CAMP230	CANON	PIXMA MP 230	1
08FUDX100	FUJIFILM	FRONTIER-S	1
08REX1S	REFLECTA	SCANNER X-1 SCAN	1
09BRDA7	BRAUN	DIGIALBUM 7	7
09PA1360	BRAUN	DIGIFRAME 1360	1
12CA1018	CANON	OB EF-S 10-18/4,5-5,6 IS STM	2
12CA10M	CANON	EOS 100/2,8 MACRO	1
12CA11M	CANON	EF 100/2,8 MACRO IS USM	1
12CA175	CANON	EF S 17-55/2,8 IS USM	1
12CA18135U	CANON	OB EF-S 18-135/3,5-5,6 IS USM	2
12CA24105S	CANON	OB EF 24-105/3,5-5,6 IS STM	1
12CA2428IS	CANON	OB EF 24/2,8 IS USM	2
12CA274	CANON	EF 24-70/4 L IS USM	1
12CA281	CANON	OB. EF 28/1,8 USM	1
12CA2828IS	CANON	OB EF 28/2,8 IS USM	2
12CA502	CANON	EF 50/1,2 L USM	1
12CA74S	CANON	EF 70-200/4 L IS USM	3
12CAU12	CANON	EOS EF 100/2 USM	1
12CAU22	CANON	OB. EF 20/2,8 USM	1



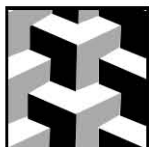
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

12CAU45	CANON	EF 400/5,6 L USM	1
12CAU70	CANON	EF 70-200/2,8 USM	2
12NI2470E	NIKON	OB 24-70 E ED VR AF-S	1
12NI288	NIKKOR	28/2,8	1
12PE5018	PENTAX	OB 50/1,8 DA	1
12ZS100CA	ZEISS	MAKRO PLANAR 100/2 ZE X CANON	1
12ZS21NI	ZEISS	DISTAGON T 21/2,8 ZF2 X NIKON	1
12ZS35CA	ZEISS	DISTAGON T 35/2 ZE X CANON	1
12ZS85CA	ZEISS	ZE X CANON PLANAR T 85/1,4	1
14FUDM2	FUJI	DVD-R16X 25 pezzi	10
14FUDM4	FUJI	DVD-R PLUS DAT/VID 4,7 GB N-A	41
14FUDV6	FUJI	VIDEOCASSETTA DVC 60	20
14FUS8B	FUJI	CD-R 700 MB 52X	750
14FUS8P	FUJI	CDR 700	275
15SHN52	SCHNEIDER	COMPONON S 50/2,8	1
18TA185	TAMRON	OB 18-250/3,5-6,3 Di-II LD IF	2
18TA24N	TAMRON	AF 24-70/3,5 NIKON	1
20KG116	INTEGRAL	SCHEDA SD 16 GB CL 10 45	46
20KG321	INTEGRAL	SD 32 GB 45 MBS	7
20KG322	INTEGRAL	SD 32 GB 95 MBS	8
20KG4HS	KINGSTONE	CF 4 GB	3
20KG804	INTEGRAL	SCHEDA SDHC 8 GB 45 MBS	6
20KGM132	KINGSTON	SCHEDA MICRO SD 32 GB CL 10	9
20KGM16	KINGSTON	MICRO SD 16 GB SDHC CL 4	19
20KGM18	INTEGRAL	MICRO SD 8 gb + 1 ADAT	10
20KGMU132	INTEGRAL	MICRO SDHC	6
20KGP16	INTEGRAL	PENDRIVE DTI G4 16 GB	30
20KGP32	KINGSTONE	PENDRIVE DTI G4	19
20KGP8G	INTEGRAL	PENDRIVE DTI G4	24
20LX16CF1066	LEXAR CF	16 GB 1066X PRO UDMA7	5
20LX32SD1000	LEXAR SD	32 GB 1000X PRO SDHC UHS2	4
20LX32XQD29 33	LEXAR 32	GB SD 2933 XQD 2.0	5
20LX64SD1000	LEXAR	SD 64 GB 1000X PRO SDXC UHS2	1
20LX64XQD2933	LEXAR	64 GB SD XQD 2933 2.0	5



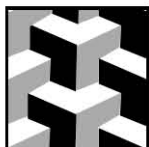
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

20LXU32	LEXAR	USB KEY 3,0 32 GB	8
20LXUK16	LEXAR	USB KEY 16 GB	5
20LXUK32	LEXAR	USB KEY 32 GB	8
20SIP264	SILICON	POWER PENDRIVE 64 GB USB 2	4
20SIP332	SILICON	POWER PENDRIVE 32 GB USB 3.0	6
30FUIMI	FUJI	INSTAX MINI TWINPACK	87
30FUINX	FUJI	FILMPACK INSTAX BIPACK	47
30FUIQ10	FUJIFILM	INSTAX SQUARE FILM 10	14
30FUIQ20	FUJIFILM	INSTAX SQUARE FILM 20	8
30IL436	ILFORD	FP4 135-36	47
30IL466	ILFORD	FP 4 120	12
30IL536	ILFORD	HP 5 135-36	30
30IL552	ILFORD	HP 5 135-24	9
30IL566	ILFORD	HP 5 120	8
30ILF56	ILFORD	PAN F 135-36	10
30ILXP36	ILFORD	XP2S 135-36	7
30KK254	KODAK	COLOR PLUS DB 200 135-24	83
30KK256	KODAK	COLOR PLUS DB 200 135-36	105
30KKFF7	KODAK	FUN FLASH 27 pose	80
30KKFH9	KODAK	FUN FLASH 27+12	47
30KKFUQ	KODAK	FUN ULTRA SPORT 27 P	20
30KKGC6	KODAK	GOLD 400 GC 135-36	10
30KKT15	KODAK T	T MAX 100 135-36	9
30KKT45	KODAK T	T MAX 400 135-36	10
30KKT55	KODAK	TRI X PAN 135-36	5
30KKV16	KODAK	PORTRA 160 VC 120	3
30PL600	POLAROID	ORIGINAL FILMPACK 600	16
30PL600S	POLAROID	ORIGINALS PACK I-TYPE	9
35ILFX1	ILFORD	RAPID FIXER 1 LT	11
35ILFXC	ILFORD	RAPID FIXER 500 ML	2
35ILM33	ILFORD	MULTIGRADE 10X15 DA 100	1
35ILM42	ILFORD	MULTIGRADE 13X18 DA 25	2
35ILM52	ILFORD	MULTIGRADE 18X24 DA 25	2
35ILM61	ILFORD	MULTIGRADE 24X30 DA 10	5
35ILM71	ILFORD	MULTIGRADE 30X40 DA 10	4
35ILMP1	ILFORD	MICROPHEN DA 1 LT	3



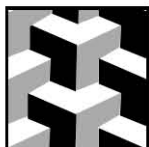
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

35ILMS1	ILFORS	SVILUPPO MULTIGRADE 1 LT	5
35ILPQ1	ILFORD	RIVELATORE PQ UNIVERSAL 1 LT	2
35ILPQ5	ILFOR	RIVEL PQ UNIVERSAL 500 CC	3
35ILS35	ILFORD	ILFOSOL S 3 SVIL FILM 500 ML	8
35OR221	ORNANO	GRADUAL ST 20 1 LITRO	3
35OR311	ORNANO	FINO S 31 DA 1 LITRO	1
35ORBR1	ORNANO	BROMOR ST 50 1 LITRO	3
35ORSTD	ORNANO	SVILUPPO NEGATIVO STD 1 LT	4
36FU108	FUJICOLOR	NEW CHRISTAL ARCHIVE	12
36FU128	FUJICOLOR	NEW CRYSTAL ARCHIVE	15
36FU158	FUJICOLOR	NEW CRYSTAL ARCHIVE	2
36FU2093	FUJIFILM	CRYSTAL 20,3 X 93 MT	6
36FU249	FUJICOLOR	NEW CRYSTAL ARCHIVE 24X90M	6
36FU253	FUJICOLOR	NEW CRYSTAL ARCHIVE	2
36FU393	FUJICOLOR	NEW CRYSTAL ARCHIVE	3
36FUD20	FUJI	CARTA DP II 20,3 X 83,8 M	2
36FUD30	FUJI	CARTA DP II 30,5 X 83,8 M	3
36FUS12	FUJICOLOR	CRYSTAL ARCHIVE SUPREM	12
36FUS15	FUJICOLOR	CRYSTAL ARCHIVE SUPREM	20
36FUS20	FUJICOLOR	CRYSTAL ARCHIVE SUPREM	2
36FUS25	FUJICOLOR	SUPREM	3
36FUS35	FUJICOLOR	CRYSTAL ARCHIVE SUPREM	4
37FU167	FUJI	CP48SII REPL CARTR BOX 2 X	2
37FU198	FUJI	CP 48S HV II REPLEN KIT X2BOX	3
37FU261	FUJI	CN16Q NQ3RsFIXER 4X4LT 931261	2
37FU438	FUJI	CN16L N1R SVILU E RIGENERO 2X10	3
37FU516	FUJI	CP 49 HVII PC KIT X 2	3
37FU598	FUJI	CN 16 N4R SAFER STAB	3
37FU600	FUJI	CN16Q NQ2R S BLEACH R 4X4 LT	3
37FU847	FUJI	FSC SUPER RINSE 100 PAS 100X5	6
37FU966	FUJI	CN16L N2R SBIANCA E RIG 4X2 L	1
37KK074	KODAK	6601074 C41 INT RIV LOR 1,2 LT	2
37KK105	KODAK	SBIANCA FIX LORR 2X 10 LT	2
37KK139	KODAK	6601058 STARTER PRIME SBIANCA	2



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

37KK294	KODAK	39660017 STABILIZ INTEGR LORR	2
37KK373	KODAK	C41 BNP FLEX SVIL	2
37KK447	KODAK	6802102 SVIL C41 LOR4 4X10 LT	1
37KK491	KODAK	C41 BNP FLEX FIN RINSE 10X10LT	4
37KK957	KODAK	RA4 4NP ECLR STARTER SVIL 1,2	2
37KK961	KODAK	C41 FLEXCOL FISS INT 2X10 LT	2
37VA10LRM	BELLINI	CDP10LRM SVIL INT 80	4
37VABLP10M	BELLINI	BLP 10M SBIANCA FIX 55 2X10L	2
37VAFP48	TETENAL 2	CARTUCCE FRONTIER 48	2
37VAFP49	TETENAL 2	CARTUCCE FRONTIER 49	2
37VALR30	BELLINI	DEV LR30 SVIL INT 70 L 30	4
38FU706	FUJI	BUSTE LAVORAZIONE IMAGE	3
38KK343	KODAK	500 BUSTE PORTA STAMPE	2
39VA021	POUCHES	111X154 mm 100 F 100 mc	6
39VA163	POUCHES	216X303 mm 100 F 100 mc	2
39VA304	POUCHES	30,3X42,6 100 mic	1
39VA341	POUCHES	134X188 mm 100 F 100 mc	8
39VA511	POUCHES	75X105 mm 100 F 125 mc	4
39VA542	POUCHES	154X216 mm 100 F 100 mc	8
39VA913	POUCHES	90X130 mm 100 F 100 mc	5
39VAB100	BUSTE	LAVORAZIONE 1000 PZ KODAK	2
39VAND1	NUMERINI	DOPPI PLST 1000 gretag	7
39VAND2	NUMERINI	DOPPI PLST 2500	2
39VANG1	NASTRO	GIUNTA FILM 19MMX 66 MT	1
40MF004	MANFROTTO	1004 BAC STATIVO MASTER	1
40MF026	MANFROTTO	26 SNODO LITE TITE	2
40MF044	MANFROTTO	044 B/P CLAMP	3
40MF046	MANFROTTO	046 DISP.SRO.EXPAN	2
40MF052	MANFROTTO	1052 STATIVO BAC	8
40MF055XP3W	MANFROTTO	055 XPRO03 3W	4
40MF1314B	MANFROTTO	1314B KIT PORTA	1
40MF19043W	MANFROTTO	190 ALU 4 SEZ + 3W	5
40MF190XPRO3	MANFROTTO	190 XPRO 3	3
40MF190XPRO33W	MANFROTTO	KIT 190 PRO ALU 3 + 3W	1
40MF290DUA33W	MANFROTTO	290 DUAL CON TESTA 3W	1

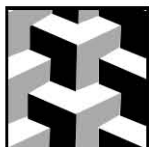


Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

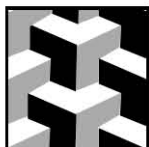
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

40MF290LTA33W	MANFROTTO	MK 290 LIGHT + TESTA 3W	1
40MF294C3	MANFROTTO	MK 294C3-D3RC2 CAVALLETTO	1
40MF2PL	MANFROTTO	200 PL-14 PIASTRA R.	6
40MF306	MANFROTTO	306 STATIVO COMPACT FLAT	1
40MF4982	MANFROTTO	498 RC2 TESTA SFERA MIDI	1
40MFBFRA4BH	MANFROTTO	BFRA4-BH BEFREE TRIPOD	4
40MFMBAG80N	MANFROTTO	MBAG80N SACCA CM 80	2
40MFMKCAC	MANFROTTO	TREPPIEDE COMPACT	8
40MFMKCAD	MANFROTTO	TREPPIEDE MK COMPACT	3
40MFMKCLT	MANFROTTO	TREPPIEDE MK COMPACT	2
40MFMM290A4	MANFROTTO	MONOPIEDE 290 ALL A4	2
40MFMMCAD	MANFROTTO	MONOPIEDE MM COMPACT ADV	3
40MFMTPIXI	MANFROTTO	TREPPIEDE TAVOLO PIXI	8
40MFVM500A	MANFROTTO	KIT MONOPIEDE FLUID + TEST	2
40MFVMXPROA4	MANFROTTO	MVMXPROA4 MONOPIEDE	1
40PLM72	POLAROID	MONOPOD 72	5
40PLT57	POLAROID	CAVALLETTO 57	2
40RPMTL	REPORTER	MINI TREPPIEDE LUX	20
40SPHER	SOPAR	HERCULES TAVOLO PROIEZIONE	1
40VGAK1	VANGUARD	CAVALLETTO AK 1/MAK-S	2
40VGAK2	VANGUARD	CAVALLETTO AK 2/MAK 203	2
46CA108	CANON	KP 108 IN kit carta e toner	25
46CAA4020L	CANON	CARTA PHOTO LUSTER A4 20 F	3
46CAK36	CANON	CARTA SET KP 36 IP	7
46CALU101A3P	CANON	PHOTO PAPER LUSTRE LU-101 A3+	3
46CAP10	CANON	EP 100 EASY PACK 10X15 100 F	2
46CRKHO30	CROPPER	KHORA DISPLAY 30,5X40,6	1
46CRM70100	J ROPPER	MATT BIFACCIALE 1,25	1
46CS1006	CANSON	EDITION ETCHING 310 A4X25	3
46CS1046	CANSON	RAG PHOTOGRAPHIQUE 310 GR	1
46CS2279	CANSON	BARYTA PHOTOGRAPHIQUE	1
46CS4874	CANSON	FINE ART PHOTO SAMPLE PACK	4
46CS4876	CANSON	FINE ART SAMPLE PACK 10 F	3
46DN40A5	DNP DS	40 A5 15X20 2X200	4
46DN620K	DNP DS	620 6X8 15X20	1
46DN823	DNP DS	820 A4 PP	2



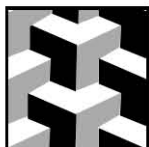
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

46DN825	DNP	DS820 8X12 20X30 SD	2
46DN826	DNP	DS820 A4 SD	1
46FU214	FUJI	IJP 235 A3 20 F PREMIUM PLUS	3
46FU460	FUJIFIL	M TR2L460 13X18 ASK 300	3
46FUDX127	FUJIFIL	FUJIFILM 127 X 65 MT DRYPHOTOPAPER	4
46FUDX152	FUJIFIL	152 X 65 MT DRYPHOTOPAPER	4
46FUZ61	FUJI	996331/33 EZ GLOSS/SATIN PAPER	3
46KK094	KODAK	PREMIUM PHOTO PAPER 240 A4	7
46KK418	KODAK	KIT CARTA+RIBBON 6800/6R	16
46KK9011	KODAK	9011 PHOTO PRINT 7015/5R 570	17
46KK966	KODAK	KIT 7000 6R 1140 10X15	1
46MT015	MITSUBISHI	CK 9015 SET 600 STAMPE	5
46MT318	MITSUBISHI	CK 9318 SET 350 STAMPE	2
46MT523	MITSUBISHI	CK 9523 SET 270 STAMPE	3
46MT715	MITSUBISHI	CK-D715 CARTA+RIBBON	2
46MT720	MITSUBISHI	CK-D720 CARTA+RIBBON	3
46MT723	MITSUBISHI	CK-D723 360 STAMPE 15X23	1
46MT757	MITSUBISHI	CK-D757 CARTA+RIBBON	1
46MT769	MITSUBISHI	CK-D769 CARTA+RIBB XD70/	2
46PJ20040	PERMAJET	DIGITAL PHOTO TEST PACK1 A4	4
46PJ20045	PERMAJET	FB BARYTA TEST PACK 2 A4/46	1
46PJ20055	PERMAJET	TEXTURED F ART TESTPACK4 A4	2
46PJ21913	PERMAJET	OMEGA 310 G A4 25 F	1
46PJ21933	PERMAJET	OMEGA 310 A3+ 25 F	2
46PJ22233	PERMAJET	PORTRAIT WHITE 288 A3+ 25	3
46PJ22933	PERMAJET	FIBRE BASE GL WARM TONE A3+	1
46PJ23133	PERMAJET	FB ROYAL 325 A3+ 25 F	1
46PJ23231	PERMAJET	NEPTUNE MATT CANV 400	2
46PJ24703	PERMAJET	20,3X65 M MINILAB GLOSS	2
46PJ24707	PERMAJET	12,7X101 M DRY MINILAB GLOS	2
46PJ24801	PERMAJET	12,7X65M MINILAB OYSTER	6
46PJ25540	PERMAJET	SNAPSHOT A4 CR VER 15	1
46PJ50433	PERMAJET	PAPYRUS CLASSIC 300 A3+ 25F	1
46PJ50714	PERMAJET	DIG RANGE SMOOTH PEARL 280	2



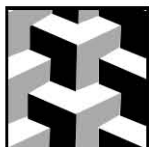
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

46PJ50732	PERMAJET	SMOOTH PEARL 280 25 F A3+	7
46PJ50798	PERMAJET	SMOOTH PEARL 280GR 1118X30	2
46PJ50814	PERMAJET	GLOSS 271 A4 50 F	4
46PJ50815	PERMAJET	GLOSS 271 GR/MQ A4 100 F	1
46PJ50832	PERMAJET	GLOSS 271 A3+ 25 F	2
46PJ50851	PERMAJET	MINILAB 12,7X65 M GLOS	6
46PJ50852	PERMAJET	MINILAB 15,2X65 M GLOS	7
46PJ50914	PERMAJET	OYSTER 271 G A4 50 F	4
46PJ50932	PERMAJET	OYSTER 271 A3+ 25 F	4
46PJ50934	PERMAJET	OYSTER 271 A3+ 50 F	1
46PJ50945	PERMAJET	15,2X101 M DRY MINILAB OYST	2
46PJ50948	PERMAJET	30,5X101 M DRY MINILAB OYST	1
46PJ50951	PERMAJET	MINILAB 12,7X65 M OYSTER	2
46PJ50968	PERMAJET	OYSTER 271 GR 61 X 30 MT	2
46PJ50998	PERMAJET	OYSTER 271 GR 1118 X 30 MT	2
46PJ51032	PERMAJET	ULTRA PEARL 295 A3+ 25F	2
46PJ51115	PERMAJET	MATTPLUS 240 GR/MQ A4 100F	1
46PJ51132	PERMAJET	MATT PLUS 240 A3+ 25 F	1
46PJ51149	PERMAJET	30,5X90 M MINILAB MATT	2
46PJ61313	PERMAJET	PORTRAIT RAG 285 G A4 25 F	1
46PJ61333	PERMAJET	PORTRAIT RAG 285 G A3+ 25F	3
46PJASA5	PERMAJET	ACANVASA5 CAMPIONARIO	1
46PJCHA5	PERMAJET	ASWATCHA5 CAMPIONARIO CARTE	6
46SO205	SONY 2	UPC R205 800 F 13X18	1
46SOC14	SONY	CARTA TERM 2UPC-C14(400 10X15)	3
46SOC15	SONY	CARTA TRM 2UPC-C15 (344F 13X18)	1
46SOC26	SONY 2	UPC C-26 1400 10X15	1
46SOX34	SONY	CARTA TERMICA 10UPC X 34	3
46SOX46	SONY	CARTA TERM 10UPC-X 46(250 10X15)	6
47CACLI42	CANON	CARTUCCIA CLI-42 X PRO 100	15
47EP342	EPSON	INK ULTRACHROME K3 200 ml	2
47EP372	EPSON	INK ULTRACHROME K3 220 ml	1
47EP3721	EPSON	ULTRACHROME 220 ML X 4000 7600	3
47EP422	EPSON	ULTRACHROME K3 220 ML X 4000/	2
47FUDX200	FUJIFILM	DX INK CARTRIDGE 200 ML	2
47FUDXMC	FUJIFILM	DX100 MAINTENANCE CARTRIDGE	2



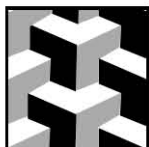
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

50HK21A	KENKO MC	UV DIGITAL 52	4
50HK2PC	KENKO	MC POLA CIRC DIGITAL 52	3
50HK31A	KENKO	MC UV DIGITAL 55	28
50HK3PC	KENKO	MC POLA CIRC DIGITAL 55	17
50HK41A	KENKO	MC UV DIGITAL 58	7
50HK4D8	KENKO	PRO 1 D ND8 W 58	4
50HK4PC	KENKO	MC POLA CIRC DIGITAL 58	13
50HK51A	KENKO	MC UV DIGITAL 62	20
50HK5D8	KENKO	PRO 1 D ND8 W 62	2
50HK5PC	KENKO	MC POLA CIRC DIGITAL 62	15
50HK6D8	KENKO	PRO 1 D ND8 W 67	1
50HK6PC	KENKO	MC POLA CIRC DIGITAL 67	3
50HK71A	KENKO	MC UV DIGITAL 72	3
50HK7D8	KENKO	PRO 1 D ND8 W 72	2
50HK7PC	KENKO	MC POLA CIRC DIGITAL 72	5
50HK81A	KENKO	MC UV DIGITAL 77	8
50HK8D8	KENKO	PRO 1 D ND8 W 77	3
50HK8PC	KENKO	MC POLA CIRC DIGITAL 77	4
50HK91A	KENKO	FILTRO MC UV SLIM 82	1
50HK9PC	HOYA	KENKO POLA CIRCOLARE 82	3
50HKD5P	KENKO	PRO 1D POLA CIR W 62	3
50HKD7P	KENKO	PRO 1D POLA CIR W 72	8
50HKD8P	KENKO	PRO 1D POLA CIR W 77	1
50HKP17	KEKNO	PRO 1 PROTECTED 72	5
50HY1BN	HOYA	FILTRI VARI 49	6
50HY1DF	HOYA	DIFFUSER/CROSS/DUTO 49	2
50HY1PL	HOYA	POLARIZZATORE 49	2
50HY31A	HOYA	SKYLIGHT - UV 55	2
50HY5BN	HOYA	FILTRI VARI 62	3
50HY6BN	HOYA	FILTRI VARI 67	3
50PL6ND9	POLAROID	FILTRO ND9 67	3
50PL6NDF	POLAROID	FILTRO FADER ND 2-2000	2
50PL8ND9	POLAROID	FILTRO ND9 77	3
50POPOL	POLAR	FILTRO POLA.49-52-55-58	3
50POSKY	POLAR	FILTRO SKY 49/52/55/58	10
50ZS4PC	ZEISS	POLA CIRC T 58	1



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

50ZS5UV	ZEISS	FILTRO UV T 62	2
50ZS6PC	ZEISS	POLA CIRC T 67	1
50ZS6UV	ZEISS	FILTRO UV T 67	1
50ZS8UV	ZEISS	FILTRO UV T 77	4
50ZS9PC	ZEISS	FILTRO POLA CIRC T 82	1
50ZS9UV	ZEISS	FILTRO UV T 82	1
55COBAL	CONDOR	FOTO FLASH-BALL	2
55MZ151	METZ	FALSH ANULARE 15 MS1Dgital	2
55MZ364	METZ	FLASH 36 AF 4	1
55MZ365	METZ	FLASH 36 AF 5	4
55MZ481	METZ	FLASH 48 AF 1	2
55MZ501	METZ	FLASH 50 AF 1	1
55MZ521	METZ	FLASH 52 AF-1	2
55NI700	NIKON	SPEEDLIGHT SB 700	1
57PFA1N	PROFOTO	A1 AIR TTL NIKON	1
57PFD25	PROFOTO	D2 500 AIR TTL	1
58PF1037	PROFOTO	ICF COLOR GEL STARTER KIT	1
58PF1040	PROFOTO	AIR REMOTE TTL-NIKON	1
58PF1203	PROFOTO	101203 OCF BARNDORF	1
58PF207	PROFOTO	101207 SOFT BOUNCE X A1	1
58PF397	PROFOTO	100397 BATTERIA LI ION X A1	1
58PG1200	PROFOTO	101200 OCF SNOOT	1
60PS01N	EVOLUTION	CORNICE A GIORNO 10X15	7
60PS101	PICO C	TAV CRILEX 10X15 ORIZZONTAL	26
60PS11N	EVOLUTION	CORNICE A GIORNO 13X18	17
60PS12N	EVOLUTION	CORNICE A GIORNO 18X24	5
60PS14N	PICO	GLASS CORNICE 24X30 N	16
60PS16N	PICO	GLASS CORNICE 40X50 N	69
60PS17N	PICO	GLASS CORNICE 50X60 N	20
60PS18N	PICO	GLASS CORNICE 50X70 N CRILEX	4
60PS200	PICO C TAV	CRILEX 13X18 ORIZZONTAL	38
60PS201	PICO C TAV	CRILEX 13X18 VERTICALE	50
60PS21N	PICO	CORNICE GIORNO 21X29,7 A4	12
60PS23N	PICO GLASS	CORNICE 20X30 N	35
60PS25N	PICO GLASS	CORNICE 25 X 35	12
60PS26N	PICO GLASS	CORNICE 24 X 36 VN	37



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

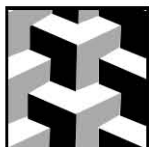
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

60PS300	PICO C TAV	CRILEX 15X22 VERTICALE	64
60PS301	PICO C TAV	CRILEX 15X22 ORIZZONT	65
60PS362	PIESSEFOTO	POERAIDEE CLIP 85362	60
60PS45N	PICO GLASS	CORNICE 30X45 N	4
60PS46N	PICO GLASS	CORNICE 40 X 60	11
60PS500	PICO C TAV	CRILEX 20X30 VERTICALE	14
60PS501	PICO C TAV	CRILEX 20X30 ORIZZONTAL	45
60PS50N	PICO GLASS	CORNICE 35X50 N	3
60PS563	CORNICE	ALLUMINIO 10X15 84563	14
60PS7RET13		FAR 20X30 RETRO PLASTICA NERO	24
60PSCLO6X6	FAR P.FOTO	CLOUD 6X6	11
60PSEUG1015	FAR P.FOTO	EUGENIE 10X15	19
60PSEUG1318	FAR P.FOTO	EUGENIE 13X18	12
60PSFGRI02C	FAR P.FOTO	JOAN 10X15 MAGNETICO	16
60PSFMFYDN	FAR P.FOTO	MY FIRST YAER ARGENTO	6
60PSFSIP0299	FAR P.FOTO	SILVER PLATED 10X15 -LILY	10
60PSFTIN02999	FAR P.FOTO	TINA 10X15 ASSORTITI	9
60PSFTIN05999	FAR P.FOTO	TINA 13X18 ASSORTITI	5
60PSGLL1015	FAR P.FOTO	GUIDI LUCIDA 18 MM 10X15	10
60PSGLL1318	FAR P.FOTO	GUIDI LUCIDA 18 MM 13X18	42
60PSGLL1520	FAR P.FOTO	GUIDI LUCIDA 18 MM 15X20	4
60PSGLL3040	FAR CORNICE	GUIDI LUCIDA 18MM 30X40	8
60PSGPLN998	FAR PALLA	DINEVE - ASS. BABY	42
60PSGPLNTRCU	FAR PALLA	DI NEVE-TR. CUORICINI	2
60PSGPLYL999	FAR P.FOTO	PLAY 4,5X5,5	11
60PSHAY1520	FAR P.FOTO	HAYEZ 20 MM 15X20	4
60PSIND1318	FAR P.FOTO	INDACO 20MM 13X18	8
60PSIND2030	FAR P.FOTO	CORNICE 20MM 20X30	2
60PSIND3040	FAR P.FOTO	CORNICE INDACO 20MM 30X40	16
60PSMCMT1114	FAR P.FOTO	MULTIPLO 4POSE ARG	15
60PSMCMT114V	FAR P.FOTO	MULTIPLO 3 POSE ARG.	10
60PSMSHFZM99	FAR P.FOTO	CLAIRE ASSORT	2
60PSRAI1015	FAR P.FOTO	RAIMBOW CRILEX 10X15	13
65LW34949	LOWEPRO	34949 SB STEALTH REPORT D200	1
65LW34950	LOWEPRO	34950 SB STEALTH REPORT D300	2
65LW34951	LOWEPRO	34951 SB STEALTH REPORT D400	2



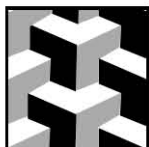
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

65LW34979	LOWEPRO	34979 P APEX 20 AW	18
65LW34983	LOWEPRO	34983 P APEX 60 AW	29
65LW35182	LOWEPRO	35182 BP FLIPSIDE 200	3
65LW35185	LOWEPRO	35185 FLIPSIDE 300	4
65LW35244	LOWEPRO	35244 SB NOVA 140 AW	2
65LW35248	LOWEPRO	35248/50 SB NOVA 160 AW	1
65LW35258	LOWEPRO	SB NOVA 180 AW	1
65LW36014	LOWEPRO	36014/16/17/19/20 P VARIA	12
65LW36174	LOWEPRO	36174 SLINGSHOT 302 AW	1
65LW36295	LOWEPRO	36295 V DIGITAL VIDEO CASE30	5
65LW36414	LOWEPRO	SB EVENT MESSENGER 100	1
65LW36523	LOWEPRO	36523/465/466 PASS SLING III	15
65LW36576	LOWEPRO	L36576 TRANSIT SLING 250 AW	1
65LW36616	LOWEPRO	SB URBAN REPORTER 150	1
65LW36899	LOWEPRO	EDGE 250 AW BLACK	1
65LWHP20	LOWEPRO	ASTUCCIO HIPSHOT 20	36
65MF50B	MANFROTTO	ROLLER BAG 50	1
65MFBP30BB	MANFROTTO	ZAINO MB BP 30 BB	1
65MFBPD1	MANFROTTO	MB BP-D1 ZAINO X DRONE	1
65MFMABPA1	MANFROTTO	MA-BP-A1 ZAINO ACTIVE 1	2
65MFMABPA2	MANFROTTO	MA-BP-A2 ZAINO ACTIVE 2	3
65MFMABPGP	MANFROTTO	MA-BP-GPL ZAINO GEAR GRAND	1
65MFMABPTM	MANFROTTO	MA-BP-TM ZAINO TRI MEDIO	1
65MFMABPTR	MANFROTTO	MA-BP-TRV ZAINO TRAVEL ADV	1
65MFMAHS	MANFROTTO	MA-H-S FONDINA PICCOLA	5
65MFMASB6	MANFROTTO	MA-SB-6 BORSA MISURA 6	1
65MFMP50B	MANFROTTO	MP-SB-50BB BPRSA 50	2
65MFMSBPIGR	MANFROTTO	MS-BP-IGR ZAINO STREET	2
65MFMSBIGR	MANFROTTO	MS-SB-IGR BSA SPALLA STREE	3
65MFPL3N126	MANFROTTO	ZAINO 3NI 26	1
65MFPL3N135	MANFROTTO	PL-3NI-35 MONOSPALLA	1
65MFPL3N136	MANFROTTO	ZAINO 3NI 36	1
65PS331	BLACK CAT	ASTUCCIO 85331 STAND CASE	4
65RP07018	REPORTER	07018 PRONTOZOOM JAZZ 23 CM	14
65RP07078	REPORTER	07078 BORSA NYLON CLASSICII	11
65RP08004	REPORTER	08004 PROMTOZOOM 22 NETWORK	12
65RP08006	REPORTER	08006 BORSA XL NETWORK	23



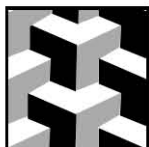
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

65RP10608	REPORTER 10608 ASTUCCIO NEW NEOPRENE	71
65RP24A	REPORTER 324/A ASTUCCIO KEITH HARING	20
65RP24B	REPORTER 324/B ASTUCCIO KEITH HARING	20
65TR562	TAMRAC 5562 BORSA EXPLORER 200	4
65TR564	TAMRAC 5564 BORSA EXPLORER 400	3
66GMF46	GIEMME ALBUM MEDIO FC02 42X42 60 F +	6
66GMF56	GIEMME ALBUM MEDIO FC02 35X35 60 F +	1
66GMF86	GIEMME ALBUM MEDIO FC02 38X38 60 F +	4
66GMS04	GIEMME ALBUM MEDIO SKAY 30X30 40 F	4
66GMS34	GIEMME ALBUM MEDIO SKAY 33X33 40 F	1
66PS130	ALBUM CLASSICO 100 29X29 81130/81140	3
66PS215	PICOGLASS V2ALBUM 200 P 10X15 / 11X1	36
66PS218	PICOGLASS ALBUM 13X18 200 F	4
66PSL05100PET	FAR ALB. PETALI 100 P 13X18/13X19	4
66PSRHY060PE	FAR ALB. PERGAMYN 60 PG 29X32 PELLE	10
66PSRHY100FRU	FAR ALB. PERGAMYN 100 PG 29X32 2 FRU	4
66PSRHY109060CI	FAR ALB. PERGAMYN 60 PG. 29X32 CICOG	4
66PSRHY999060O	FAR ALB. PERGAMYN 60 PG. 29X32 ORSET	11
66PSRIN100PE	FAR ALB PERGAMYN 100 PG PELLE 29X32	11
66PSSH99903	FAR ALB CARTA RISO 30 F ASS 29X32 FI	2
66PST02108	FAR ALBUM NATURA 108 P. 10X15/11X16	9
66PSYXX99903	FAR ALB. 30 PG VELINE ASS. LY-J8091B	12
67SV120	SVAR ALBUMINO POP 10X15 20 F 175 PZ	1
67SV220	SVAR ALBUM POP STD 11X16/20 200 PZ	2
67SV620	SVAR ALBUM POP STD 12X18/20 200 PZ	4
67SV820	SVAR ALBUM POP STD 12X16 20 F 200 PZ	4
68SV001	SVAR PHOTOPIX 500 pz	168
68SV010	SVAR BUSTA SIMPLEX 10X15 200 F	6
68SV030	SVAR BUSTA SIMPLEX 13X18 B6 200 PZ	2.000
68SV034	SVAR PORTA CARTA IDENTITA' TRANSCOL	600
68SV042	SVAR CREDIT CARD HOLDER/LIBRO 200 P	6
68SV043	SVAR PORTA CARTA IDENTITA'/CLEAR 200P	15
68SV063	SVAR PORTAPASSAPORTO BIOMETRICO 100P	10
68SV150	SVAR BUSTA SIMPLEX 7X10 500 F	3
68SV330	SVAR BUSTA FOTOCOLAB 15X21	2.000
68SV350	SVAR BUSTA SIMPLEX 8 X 11 500 pezzi	3



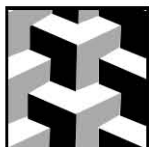
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

68SV370	SVAR BUSTA SIMPLEX 9X12 200 F	8
803M944	3M ROTOLO ADESIVO 904 X ATG 12 X 44m	10
803MAD5	3M ROTOLI ADESIVI 924 12X155 M	20
803MAD9	3M ROTOLI ADESIVI 924 12X33	16
80COP40	CONDOR FOTO PUFF CLEAN 400 ML	5
80IA121	IANIRO VARIBEAM212 MK1 1000 W FORC	1
80IA184	IANIRO 184 FILTRO DICROICO	4
80IA901	IANIRO VARIBEAM190 MK1 800 W PINZA	4
80IAP14	IANIRO P2/14 LAMPADA 800	4
80IAP35	IANIRO P2/35 LAMPADA 1000	31
80LL2408	LASTOLITE LA2408 STAFFA X FOTOCAMERA	2
80LUDGT	LUPO DIGITABLE 50X60	1
80MF001C	MANFROTTO MVDD01CASE CONTENITORE	1
80MF244MI	MANFROTTO 244MICRO BRACCETTO 244 BAS	4
80MF244MIK	MANFROTTO 244MICROKIT BRACC BASE +	3
80MF244MINI	MANFROTTO 244MINI BRACCETTO GRANDE	5
80MFKLYP5S	MANFROTTO KLYP KIT BUMPER +	3
80MFSHA	MANFROTTO MVDDSHA COPERTURA ANTISOLE	1
80OA00U	OSRAM LAMPADA 1000 W U	8
80OA30U	OSRAM LAMPADA 220 V 300 W U	13
80OA364	OSRAM LAMPADA 36 V 400 W	9
80OAA10	OSRAM LAMPADA ALOGENA 12V 100W	3
80OAA15	OSRAM LAMPADA ALOGENA 24V 150W	3
80OAA25	OSRAM LAMPADA ALOGENA 24V 250W	17
80OAA2L	OSRAM LAMPADA ALOGENA 24V250W 64657	22
80OAA50	OSRAM LAMPADA ALOGENA 12V 50 W	9
80OAD12	OSRAM LAMPADA DICROICA 12 100W	2
80OAD15	OSRAM LAMPADA DICROICA 15V 150	7
80OAD75	OSRAM LAMPADA DICROICA 12 75 W	13
80PACOP	COPRIOBIETTIVI 49-52-55-62-67-72	53
80RA00056	PIXEL RC 201 SCATTO REMOTO 1,10 MT	3
80RA00070	PIXEL RC 201 SCATTO REMOTO 1,10 MT	4
80RA00094	PIXEL RC 201 SCATTO REMOTO 1,10 MT	2
80RA00117	PIXEL RC 201 SCATTO REMOTO 1,10 MT	3
80RA00131	PIXEL RC 201 SCATTO REMOTO 1,10 MT	2
80RA01718	PIXEL FC 311/S CAVO FLASH ETTL CANON	2
80RA01756	PIXEL FC 312/S CAVO FLASH iTTL NIKON	1



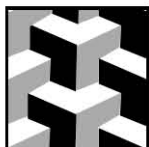
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

80RA01770	PIXEL CAVO FLASH TTL NIKON DFC 312/M	2
80RA01794	PIXEL FC 313/SCAVO FLASH TTL SONY	1
80RA01831	PIXEL FC 314/S CAVO FLASH TTL PAN/OL	1
80RA02517	PIXEL RW 221 SCATTO REMOTO WIRELESS	1
80RA02579	PIXEL RW 221 SCATTO REMOTO WIRELESS	1
80RA02777	PIXEL TC 252 TIMER REMOTO CANON N3	2
80RA02791	PIXEL TC 252 TIMER REMOTO CANON E3	2
80RA02814	PIXEL TC 252 TIMER REMOTO SONY S1	1
80RA02883	PIXEL TC 252 TIMER REMOTO PANASONIC	1
80RA2330010	LENS PEN PULIZIA OBIETTIVI	2
80RA31512509	PANNELLO RIFLETTENTE E DIFF 107 cm	1
80RA31513512	QUENOX BRACCIO GIREVOLE X LUCI LED	2
80RA31514507	JJC TRIGGER FLASH E SCATTO WIRELESS	1
80RAES628	IJC SCATTO REMOTO NIK MC 30	2
80RAHLC24	HOODMAN LENS CLEANER	1
80RALQ108	LUMIQUEST LQ-108 MINI SOFTBOX	2
80RALQ126	LUMIQUEST LQ-126 ULTRA STRAP	4
80RARC4	JYC CONTROLLO IR UNIVERSALE	6
80RASL264	VIDEO LUCE LED 264 16 W	3
80RP10115	REPORTER 10115 SPALLACCIO RAPIDO	4
80RP10142	REPORTER KIT PULIZIA 4 IN 1 REFLEX	6
80RP10201	REPORTER 10201 STEADY HANDLE	3
80RP114	REPORTER 10114 SPALLACCIO DI SICUREZZA	10
80RPBCU	REPORTER CARICA BATTERIE UNIV 80968	2
80SC752	SCOTCH DISPENSER ATG 700	1
80VA258	G E LAMPADA DICR. 24V 250 W	9
80VAFND	FONDALE CARTA 2,5 X 10 M	8
82BA243	BACINELLA PLASTICA 24X30	2
82BA304	BACINELLA PLASTICA 30X40	4
82IL4029	ILFORD OSCURA PINHOLE KIT	2
82JBCL5	JOBO CILINDRO GRADUATO 50CC	3
82OAP15	OSRAM LAMPADA OPALINA 150 W	7
82OAP25	OSRAM LAMPADA OPALINA 250 W	3
82PT114	PATERSON TANK + 1 SPIRALE	2
82PT115	PATERSON TANK + 2 SPIRALI	3
82PT119	PATERSON CARICATORE SPIRALI SINGOLO	4
82PT310	PATERSON CARAFFA GRADUATA 2 LT	3



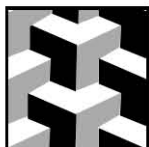
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

82PT363	PATERSON TERMOMETRO 19 CM	1
82PTB13	PATERSON BACINELLA 13 X 18	3
82PTB20	PATERSON BACINELLA 20 X 25	3
82PTB25	PATERSON BACINELLA 25 X 30	11
82VAP75	THORN LAMPADA OPALINA 220 75 W	7
85NI750	NIKON BINOCOLO 7X50 CF SPORTIN	2
90CA512	CANON BATTERIA BP 512	1
90CAL10	CANON BATTERIA LP E10	1
90CALP12	CANON LP-E12 BATTERIA	1
90CALP5	CANON LP E5 BATTERIA	1
90CALP6N	CANON BATTERIA LP-E6N	4
90CANB10	CANON NB 10 L BATTERIA	1
90CANB9	CANON NB 9 L BATTERIA	3
90DC016	DURACELL PILA DL 2016	19
90DC025	DURACELL PILA DL 2025	60
90DC032	DURACELL PILA DL 2032	168
90DC123	DURACELL PILA DL 123 A	2
90DC13N	DURACELL PILA DL1/3N	12
90DC220	DURACELL PILA DL 1220	12
90DC223	DURACELL PILA AL LITIO DL 223A	3
90DC225	ENERGIZER PILA DL 1225	7
90DC245	DURACELL PILA LITIO DL 245	13
90DC28L	DURACELL PX 28 LITIO	7
90DC312	DURACELL PILA RM 312 BLISTER 6	10
90DC337	DURACELL PILA D 337	10
90DC357	DURACELL PILA10L14 D 357 BLISTER	20
90DC362	DURACELL PILA D 362/361	9
90DC364	DURACELL PILA 364	22
90DC371	DURACELL PILA D 371	52
90DC377	DURACELL PILA D 377	15
90DC386	DURACELL PILA10L124 D 386	50
90DC389	DURACELL PILA10L122 D 389	43
90DC391	DURACELL PILA D 391/381	48
90DC394	DURACELL PILA10 L 126 D 394	8
90DC395	DURACELL PILA D 395/399	30
90DC430	DURACELL PILA DL 2430	8



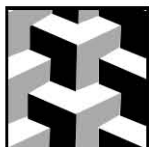
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

90DC450	DURACELL PILA DL 2450	9
90DC616	DURACELL PILA DL 1616	16
90DC620	DURACELL PILA DL 1620	14
90DC625	DURACELL PILA PX 625 A	10
90DC632	DURACELL PILA1632	12
90DC75D	DURACELL PILA DA 675 BLISTER 6	22
90DCCR2	DURACELL PILA DL CR 2	25
90DCD10	DURACELL PILA DA 10 BLISTER 6	24
90DCD13	DURACELL PILA DA 13 BLISTER 6	44
90DCK67	DURACELL PILA7K67	12
90DCM11	DURACELL PILA MN 11	15
90DCM13	DURACELL PILA MN 1300 BLISTER 2 PZ	50
90DCM14	DURACELL PILA MN 1400 BLISTER 2 PZ	19
90DCM15	DURACELL PILA MN 1500 BLISTER 4 PZ	264
90DCM21	DURACELL PILA MN 21 BLISTER DA 2	25
90DCM24	DURACELL PILA MN 2400 BLISTER 4 PZ	63
90DCM27	DURACELL PILA MN 27	11
90DCM91	DURACELL PILA MN 9100 BLISTER DA 2	7
90DCS15	DURACELL PILA MN 1500 SIMPLY BL 4 PZ	6
90DCU15	DURACELL MN 1500 ULTRA BLISTER 4	39
90END15	ENERGIZER LITHIUM AA STILO BLISTER 2	43
90END24	ENERGIZER LITHIUM AAA MINISTILO BL 2	43
90END4A	ENERGIZER AAAA E 96 LR 61 X 2	17
90FU126	FUJIFILM NP W126 BATTERIA	3
90FUN50	FUJI NP-50 BATTERIA	3
90FUN85	FUJI NB 85 BATTERIA	6
90FUN95	FUJI NP-95 BATTERIA	8
90KKPA4	KODAK PHOTOLIFE STILO KAA BLISTER 4	5
90NIE4A	NIKON BATTERIA EN EL 4 a	3
90NIL10	NIKON EN EL 10 BATTERIA	2
90NIL20	NIKON EN-EL20 BATTERIA X NIKON 1	4
90NIN9A	NIKON EN-EL9a BATTERIA	5
90NINL5	NIKON EN EL 5 BATTERIA	1
90NINL9	NIKON EN EL 9a BATTERIA	2
90PAF19	PANASONIC BATTERIA X GH 3	2
90RP930	REPORTER CARICA BATTERIA AA-AAA	17
90RPEL5	REPORTER BATTERIA EN-EL 5	3



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

90RPL15	REPORTER BATTERIA EN EL-15	3
90RPNB10	REPORTER BAT LITIO NB 10L	6
90RPNB6	REPORTER BATT LITIO NB 6L	6
90RPNP85	REPORTER BATTERIA NP 85	1
90VA050	JUPIO CHARGER UNIVERSAL LITIO	5
90VA126	JUPIO BATTERIA NP-W126	3
90VA428	CARAT STILO RICARICAB 2800 MHA BL 4	5
90VA490	DURACELL MN1500/MN2400 RICARICABILI	18
90VAL11	CARAT BATTERIA EN EL 11	8
90VAL12	JUPIO BATTERIA EN EL 12	1
90VAL19	JUPIO EN EL 19 BATTERIA X NIKON	1
90VALP6N	YUPIO BATTERIA LP 6N X CANON	4
90VAN10	CARAT BATTERIA EN EL 10	2
90VANB10	JUPIO BATTERIA NB 10 L	2
90VANB11	JUPIO BATTERIA NB 11 L	4
90VANB2	JUPIO BATTERIA NB 2L X CANON	3
90VANB3	DIGITAL BATTERIA X CANON NB 3 L	4
90VANB4	CARAT BATTERIA NB 4 L	5
90VANB5	CARATA BATTERIA NB 5 L X CANON	6
90VANB6	CARAT NB 6 L BATTERIA	3
90VANB7	CARAT BATTERIA NB 7 X CANON	3
90VANB8	CARAT BATTERIA NB-8L	6
90VANB9	CARAT BATTERIA NB 9 L	3
90VANL14	JUPIO BATTERIA EN-EL14	7
90VANL5	CARAT BATTERIA EN EL5	2
90VANL9	JUPIO BATTERIA EN EL 9A X NIKON	4
91PLAETN	POLAROID AUTO EXTENSION TUBE X NIK	4
95CA603	CANON COMANDO RS-60 E3	1
95CA6T3	CANON CAVO COMANDO DISTANZA 60 T3	1
95CAC52	CANON COPERCHIETTO C 52	9
95CAEX5	CANON EP-EX 15 ADATATORE OCULARE	4
95CARC6	CANON RC-6 TELECOMANDO INFRAROSSI	4
95CARS8	CANON COMANDO DIST. RS 80 N3	1
95MZ101	METZ ADAT. SCA 3102 CANON AF	2
95NIBF1	NIKON COPERCHIETTO CORPO BF-1	3
95NIC52	NIKON COPERCHIO ANT. OB. 52	10
95NIC58	NIKON COPERCHIO OB 58	4



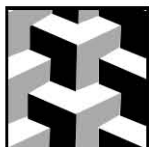
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

95NIC62	NIKON COPERCHIETTO OB LC 62	9
95NIC67	NIKON COPERCHIETTO OB LC 67	2
95NIC72	NIKON COPERCHIETTO OB LC 72	5
95NIC77	NIKON COPERCHIETTO OB LC 77	9
95NILF4	NIKON COPERCHIETTO POST OB LF4	10
98CA52U	CANON COPRIOBIETTIVO E-52 II	5
98CA55U	CANON COPRIOBIETTIVO E-55 II	15
98CA58U	CANON COPRIOBIETTIVI E-58II	2
98CA67U	CANON COPRIOBIETTIVO E-67 II	1
98CA72U	CANON COPRIOBIETTIVO E-72 II	12
98CA82U	CANON TAPPOCOPROBIETTIVO E-82 II	5
98CABG21	CANON BG E 21 IMPUGNATURA X 6D MKII	1
98CARF3	CANON RF3 TAPPO FOTOCAMERA	2
98CATEF	CANON TAPPO POSTERIORE OBIETTIVI EF	8
98FU673	FUJIFILM LARGE PRINT TRY DX	1
98FU685	FUJIFILM PRINT TRAY DX	1
98FUF39	FUJIFILM PRF-39 FILTRO PROT. 39	1
98FUF52	FUJIFILM PRF-52 FILTRO PROT 52	2
98FUF72	FUJIFILM PRF 72 FILTRO	1
98FUMHGXT1	FUJIFILM MHG-XT1 IMPUGNATURA	1
98FURR80A	FUJI RR 80A TELECOMANDO	1
98LX065	LEXAR USB 25 IN 1 CARDREADER USB3,0	5
98LX781	LEXAR PROF WORKFLOW XR2 XQD	2
98NIBM0	NIKON BM-8/9/10 COPRIMONITOR	2
98NIEG2	NIKON EG-D2 CAVO VIDEO AV	2
98NIHDM	CAVO HDMI MINI TYPE A-C 2500 MM	1
98NIM18	NIKON MULTI POWER X D850 MB-D18	1
98NIML3	NIKON ML L3 TELECOMANDO	7
98NIUC4	NIKON UC-E4 CAVO USB	2
98RO582	RODE MICROFONO VIDEO MIC GO	1
98RO661	RODE STEREO VIDEO MIC PRO	1
98RP02263	REPORTER LETTORE CARDS USB 2.0	21



Il valore complessivo del Magazzino (materiale per fotografi, attrezzature, etc), al 30/07/2018, tenendo conto dei prezzi di carico ammonta ad **€. 85.520,00¹** (ottantacinquemilacinquecentoventi/00).

¹ Il valore è considerato in funzione del prezzo di costo abbattuto del 20%.



Il valore commerciale in procedura, dei beni è determinato con un abbattimento 70/80%, sul valore di magazzino per la mancanza di garanzia di vizi , difetti etcc... nonché sulla commerciabilità degli stessi in assenza di un significativo assortimento dei vari prodotti.

Ne consegue che il valore commerciale è pari ad € 18.621,00.

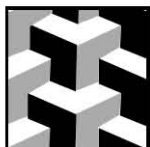
(diconsi diciottomilaseicentoventuno/00)

= AUTOMEZZI

Nella valutazione, sono stati presi in considerazione i gli aspetti normativi relativi alla revisione degli automezzi nonché lo stato di manutenzione degli stessi ed il kilometraggio.

1)	<u>Autovettura BMW 750 – targata</u> ■■■ immatricolazione del 29/11/2010 – alimentazione benzina – ibrida dotata di motore termico ed elettrico- in parcheggio presso la concessionaria Di Patrizio di Teramo quanto necessita di un importante intervento di manutenzione Km. 209.000
2)	<u>Autocarro privato per trasporto cose – Citroen C4 Picasso</u> Immatricolata il 10/05/2012 - targata ■■■ Km.406.823 circa
3)	<u>Autocarro privato per trasporto cose – FIAT Scudo</u> Immatricolata il 29/08/2000 -tg ■■■ km 128.700 circa
4)	<u>Autocarro privato per trasporto cose – Citroen GI</u> Immatricolato il 07/09/2009 tg. ■■■ Km. 448.000 circa

Il valore complessivo degli automezzi è pari ad **€ 7.500,00**



4. DESCRIZIONE E STIMA BENI IMMOBILI

-2.- DATI CATASTALI

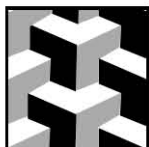
Il compendio immobiliare che il Sig. [REDACTED] mette a disposizione della società ella società risulta costituito da beni immobili siti nei Comuni di Martinsicuro e Colonnella e precisamente:

-2.1 - Appezamento di Terreno sito in Colonnella

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appezamento di distinti nel N.C.T. del Comune di Colonnella, al Fog. **24** e precisamente:

- Part. **90** -SEMIN ARBOR - Cl. 2 - Sup. 42.70 -R.D. € 27,67 - R.A. € 24,26;
- Part. **165** -SEMIN ARBOR - Cl. 2 -Sup. 30.30-R.D. € 20,34 - R.A. € 17,21;
- Part. **225** -SEMIN ARBOR - Cl. 3 -Sup. 08.00- R.D. € 4,13 - R.A. € 3,72;
- Part. **226** -SEMIN ARBOR - Cl. 3 -Sup. 01.80- R.D. € 0,93 - R.A. € 0,84;
- Part. **227** -SEMIN ARBOR - Cl. 2 -Sup. 26.30-R.D. € 17,66 - R.A. € 14,94;





-2.2 -Appezamento di Terreno con soprastante fabbricati

- Martinsicuro - Via Piave

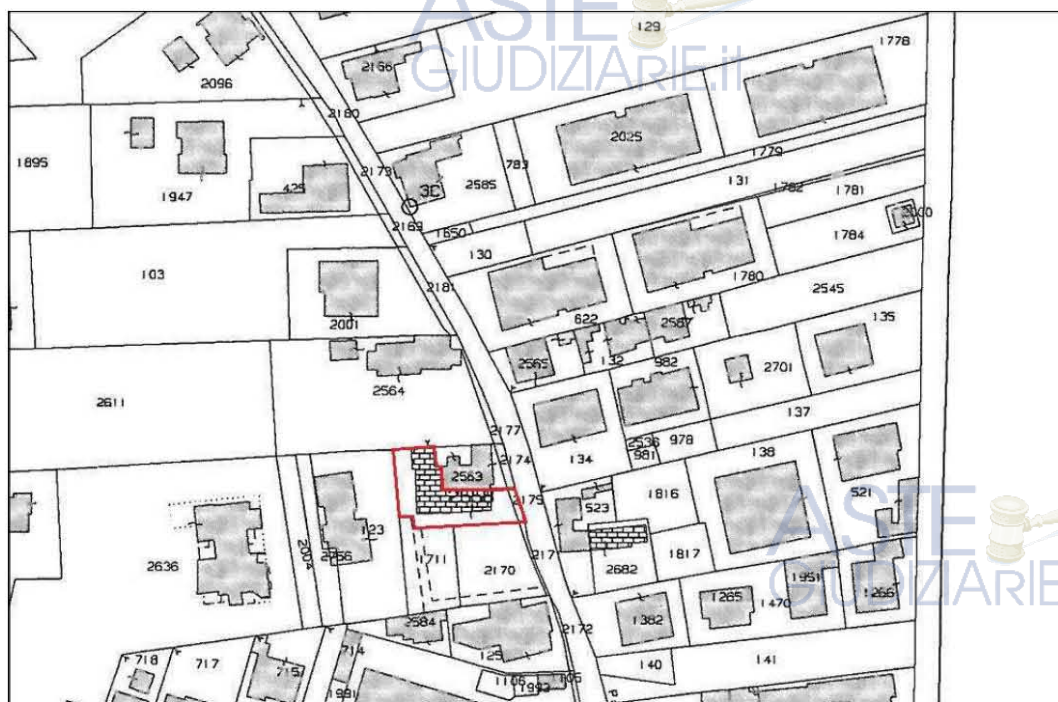
Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appezamento di terreno con soprastante fabbricato di civile abitazione, precisamente:

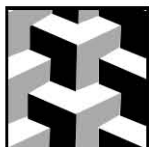
distinto al N.C.T. del Comune di Martinsicuro al Foglio 6 e precisamente:

- Part. **2558** - ENTE URBANO - Sup. 03.80;

- Part. **2175** - AREA RURALE - Sup. 00.20;

distinto al N.C.E.U. del Comune di Martinsicuro al Foglio 6 - Part. 2558 - Z.c. 1 - Cat. A/3 - Cl. 3 - Cons. 7 vani - Sup. Cat. 212 m² - R. € 360,80.

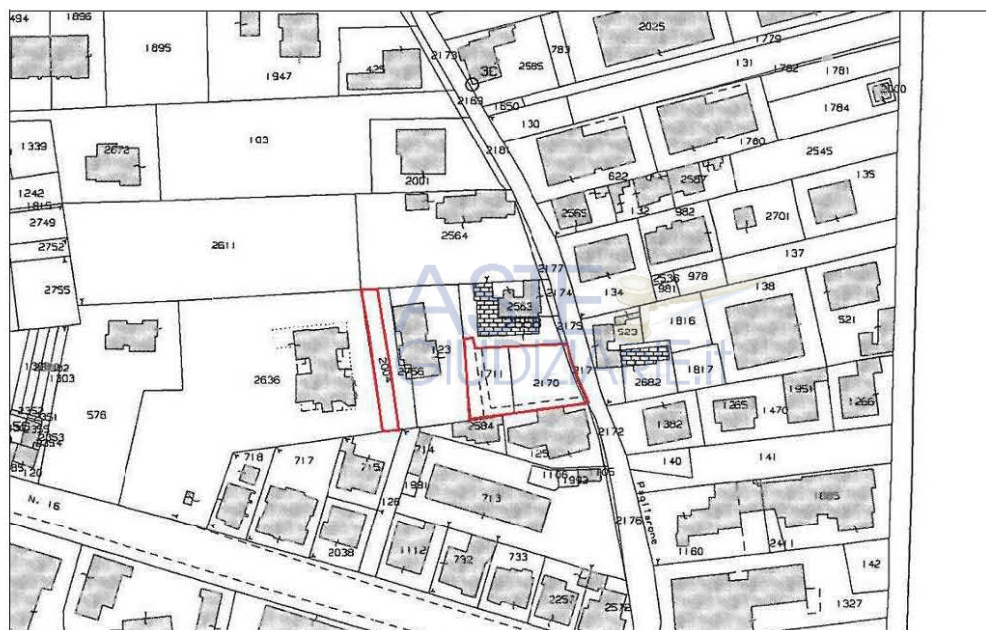




-2.3 – Appezamento di Terreno sito in Martinsicuro

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appezamento di
distinti nel N.C.T. del Comune di Martinsicuro al Fog. 6 e
precisamente:

- Part. **1711** – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 02.90 – R.D. € 2,77 – R.A. € 1,87;
- Part. **2170** – SEMINATIVO – Cl. 1 – Sup. 03.80 – R.D. € 3,63 – R.A. € 2,26;
- Part. **2171** – SEMINATIVO – Cl. 1 – Sup. 00.30 – R.D. € 0,29 – R.A. € 0,18;
- Part. **2004** – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 02.20 – R.D. € 2,10 – R.A. € 1,42.

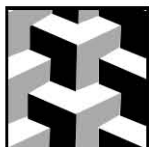


-2.4 – Appezamento di Terreno con soprastante

fabbricato di civile abitazione – Martinsicuro – Via Piave

Diritti pari ad ½ della piena proprietà su Appezamento con
soprastante fabbricato di civile abitazione distinto nel N.C.T. del
Comune di Martinsicuro al Foglio 6 – Part. **123** – ENTE URBANO

– Sup. 07.60;

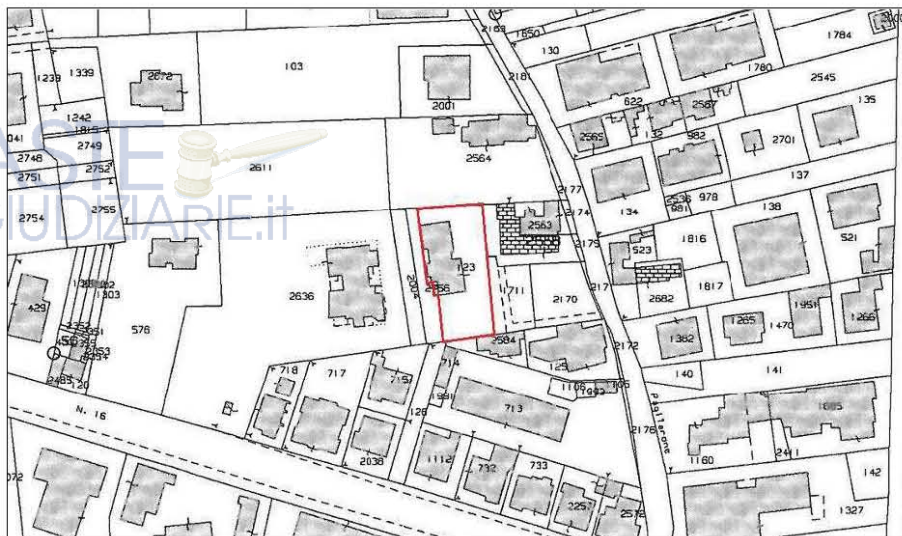


Dott. Geom. Gabriele Di Natale

distinto al N.C.E.U. del Comune di Martinsicuro al Foglio 6 - Part.

123 - Z.c. 1 - Cat. A/7 - Cl. 2 - Cons. 14 vani - Sup. Cat. 393/369

m² - R. € 1.084,56.

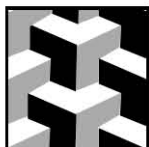


-2.5 - Appezamento di Terreno sito in Martinsicuro

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appezamento di
distinti nel N.C.T. del Comune di Martinsicuro al Fog. 6 e
precisamente:

- Part. **2735** - SEMINATIVO - Cl. 3 - Sup. 11.46 - R.D. € 6,81 - R.A. € 5,33;
- Part. **2736** - SEMINATIVO - Cl. 3 - Sup. 44.81 - R.D. € 26,61 - R.A. € 20,83.





-2.6 – Appartamento di civile abitazione – Martinsicuro –

Via Teramo

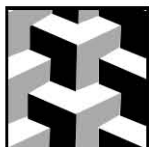
Diritti pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà su Appartamento di civile abitazione distinto nel N.C.E.U. del Comune di Martinsicuro al Foglio 12 – Part. **2186** – Sub. **7** – Z.c. 1 – Cat. A/2 – Cl. 4 – Cons. 6,5 vani – Sup. Cat. 107/98 m² – R. € 553,90.



-2.7 – Garage – Martinsicuro – Via Teramo

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Garage distinto nel N.C.E.U. del Comune di Martinsicuro al Foglio 12 – Part. **2186** – Sub. **17** – Z.c. 1 – Cat. C/6 – Cl. 1 – Cons. 20 m² – Sup. Cat. 23 m² – R. € 51,65.

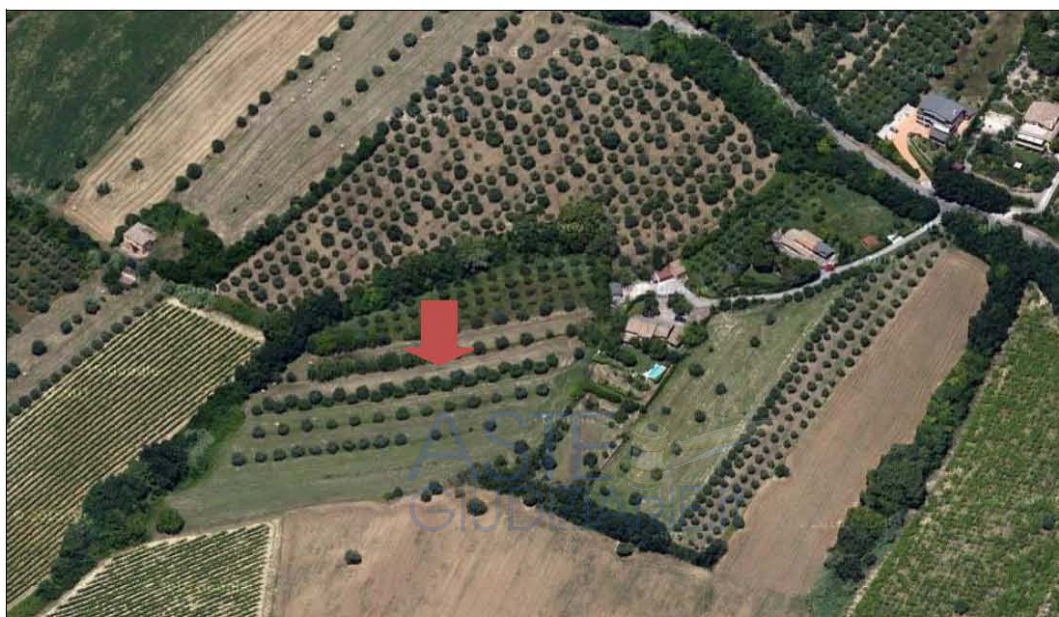




-3.- DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

-3.1 – Appezamento di Terreno - Colonnella

Appezamento di terreno distinto nel N.C.T. - Foglio **24** – Part.lle **90-165-225-226-227** della superficie complessiva di 10.910,00 mq, in confine proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED], salvo altri e/o variati.



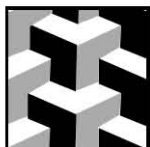
- 3.1.1 - Provenienza:

L'appezamento di terreno è pervenuto al Sig. [REDACTED] in virtù di atto di compravendita Notar Gentile Cataldo del 04/01/2011 – Rep. 11882, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 05/01/2011 al Reg. Part. 137.

- 3.1.2 - Destinazione Urbanistica:

A seguito della verifica del P.R.G. del Comune di Colonnella

l'appezamento di terreno ricade:



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

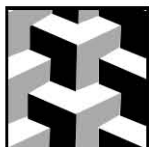
- Part. **90** in parte (90,70%) in Zona Territorio Agricolo – Art. 52 E1 N.T.A. ed in parte (9,30%) in Zona di Tutela Ambientale – Art. 66 N.T.A..
- Part. **165** in parte (3,10%) in Zona Territorio Agricolo – Art. 52 E1 N.T.A. , in parte (90,00%) in Zona Territorio Agricolo – Art. 52 E2 N.T.A. ed in parte (6,90%) in Zona di Tutela Ambientale – Art. 66 N.T.A..
- Part. **225** in parte (96,70%) in Zona Territorio Agricolo – Art. 52 E1 N.T.A. ed in parte (3,30%) in Zona Territorio Agricolo – Art. 52 E2 N.T.A..
- Part. **226** in parte (34,30%) in Zona Territorio Agricolo – Art. 52 E1 N.T.A. ed in parte (65,70%) in Zona Territorio Agricolo – Art. 52 E2 N.T.A..
- Part. **227** in parte (87,40%) in Zona Territorio Agricolo – Art. 52 E1 N.T.A. ed in parte (4,80%) in Zona Territorio Agricolo – Art. 52 E2 N.T.A..

38



- 3.1.3 - Apprezamenti Generali:

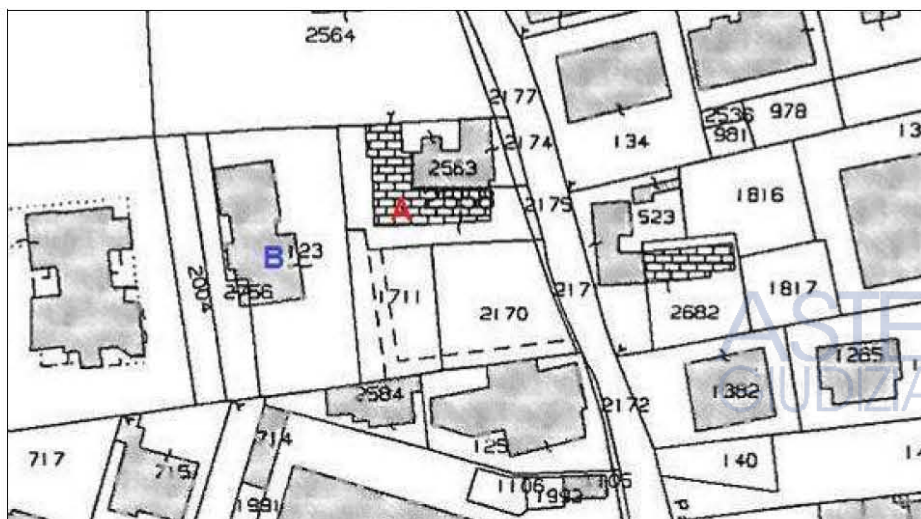
L' appezzamento di terreno destinato ad uso agricolo.

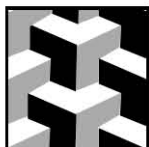


-3.2 -Appezamento di Terreno con soprastante fabbricati

-Martinsicuro - Via Piave

Appezamento di Terreno con soprastante fabbricati distinto nel N.C.E.U. del Comune di Martinsicuro - Foglio 6 - Part. 2558-1711-2170-2171-2004 (Proprietà 1/1) Part. 123 (Proprietà 1/2) e distinti nel N.C.T. - Foglio 6 - Part. Ile 2558 - 2175 (Proprietà 1/1) e Part. 123 (Proprietà 1/2) in confine con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], Strada Comunale Via Piave, salvo altri o varianti.





- 3.2.1 - FABBRICATO "A" (Rudere) - Part. 2558

Fabbricato in stato di abbandono (rudere), sito in Martinsicuro alla Via Piave e precisamente:

- Piano terra con destinazione fondaco (Mq. 157,50 circa), vano scala (Mq. 18,00 circa), due locali "vuoto tecnico" (Mq. 17,30 circa) e corte esterna esclusiva (Mq. 200,00 circa);
- Piano primo con destinazione abitazione, della superficie di Mq. 121,00 circa, locale "vuoto tecnico" (Mq. 8,80 circa), vano scala (Mq. 18,00 circa) e balcone (Mq. 3,16 circa).

Il fabbricato allo stato attuale è inagibile, soggetto ad "Ordinanza n. 81 del 23/11/2016 - Ordinanza contingibile ed urgente a tutela della privata e pubblica incolumità per verifiche statiche e messa in sicurezza ad un rudere di fabbricato in via Piave n. 15 di Martinsicuro".

40

- 3.2.1.1 - Caratteristiche Costruttive

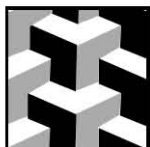
Il complesso immobiliare è stato realizzato con struttura portante in muratura, tamponatura in muratura. La pavimentazione interna in parte in ceramica monocottura ed in parte in graniglia; gli infissi esterni in legno con scurini in legno, le porte interne e porta di accesso in legno.

L'impianto elettrico non a norma.

L'impianto idrico non a norma.

-3.2.1.2 - Provenienza:

L'immobile è pervenuto al Sig. [REDACTED] in virtù di atto di compravendita Notar Campitelli Franco del 05/09/2014 –



Rep. 44578, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 29/09/2014 al Reg. Part. 8627.

- 3.2.1.3 - Regolarità Edilizia:

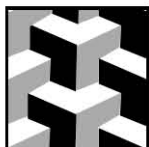
Il complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Martinsicuro e precisamente:

- Realizzato Ante 1967;
- Autorizzazione installazione paletti in ferro e di rete metallica plastificata ai lati sud ed ovest dell'area di pertinenza del fabbricato del 03/02/1990 – Prott. 1446;
- Richiesta di Autorizzazione per la recinzione di una porzione di terreno fabbricabile – Prot. 5500 del 30/03/1995;
- Concessione per eseguire attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n. 72/95 del 29/07/1995 – Costruzione Garage;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia – Prot. 5152 del 24/03/1999 – Realizzazione recinzione;
- Ordinanza n. 81 del 23/11/2016 - Ordinanza contingibile ed urgente a tutela della privata e pubblica incolumità per verifiche statiche e messa in sicurezza ad un rudere di fabbricato in via Piave n. 15 di Martinsicuro”.

I lavori da eseguire in base all' Ordinanza n. 81 del 23/11/2016, non sono stati eseguiti.

- 3.2.1.4 - Apprezamenti Generali:

L'immobile allo stato attuale risulta inagibile.



- 3.2.2 - FABBRICATO "B" - Part. 123

Fabbricato destinato a civile abitazione, sito in Martinsicuro alla Via Piave e precisamente:

- Piano interrato destinato a fondaco/deposito (Mq. 145,80 circa) e vano scala (Mq. 6,60 circa);
- Piano terra destinato ad abitazione, costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, studio, bagno, disimpegno (Mq. 159,50 circa), vano scala (Mq. 8,60 circa), garage e locale tecnico (Mq. 44,90circa), balconi/portico (Mq. 70,80 circa) e corte esterna;
- Piano primo destinato ad abitazione, costituito da: quattro camere, tre bagni di cui uno in camera, ripostiglio, disimpegno (Mq. 129,80 circa), vano scala (Mq. 8,70 circa), balconi/terrazzo (Mq. 75,80 circa);
- Piano secondo destinato a stanza multiuso con bagno (Mq. 42,80 circa), vano scala (Mq. 10,10 circa), soffitta (Mq. 18,00 circa) e balcone/terrazzo (Mq. 35,00 circa);

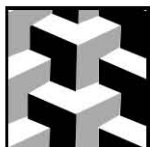
L'immobile è circondato da area esterna destinata a giardino e spazio di manovra.

- 3.2.2.1 - Caratteristiche Costruttive

Il complesso immobiliare è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in muratura. La pavimentazione interna in parte in parquet ed in parte in cotto; gli infissi esterni in legno con persiane in legno, le porte interne e porta di accesso in legno.

L'impianto elettrico a norma secondo le leggi vigenti dell'epoca.

L'impianto idrico a norma secondo le leggi vigenti dell'epoca.



-3.2.2.2 - Provenienza:

L'immobile è pervenuto al Sig. [REDACTED] in virtù di atto di compravendita Notar Campitelli Franco del 05/09/2014 - Rep. 44578, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 29/09/2014 al Reg. Part. 8627.

- 3.2.2.3 - Regolarità Edilizia:

Il complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Martinsicuro e precisamente:

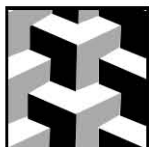
- Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n. 850 del 30/12/1980 - Costruzione di una casa di civile abitazione in Martinsicuro Via Piave;
- Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n. 850/A del 27/08/1982 - Variante planimetrica al fabbricato di civile abitazione autorizzato con concessione edilizia n. 850 del 30/12/1980;
- Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n. 850/R del 08/02/1984 - Costruzione fabbricato di civile abitazione in Martinsicuro Via Piave - Rinnovo concessione edilizia del 30/12/1980 scaduta il 29/12/1983.

L'immobile non è conforme a quanto autorizzato per piccole difformità interna.

Il fabbricato è sprovvisto di Certificato di Agibilità.

- 3.2.2.4 - Apprezamenti Generali:

L'immobile allo stato attuale risulta abitabile, ma necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria.



-3.2.3 – Appezamento di Terreno – Martinsicuro – Part. 1711-

2170-2171-2175-2004 nonché terreno² della superficie complessiva di 940,00 mq circa, *(di cui non si riesce a risalire alla particella (per questo prima del trasferimento si dovrà procedere alla regolarizzazione della stessa)* destinato in parte a giardino, in parte ad area di manovra carrabile/pedonale ed in parte ad ingresso e recinzione.

- 3.2.3.1 - Provenienza:

L'appezamento di terreno è pervenuto al Sig. [REDACTED] in virtù dei seguenti atti:

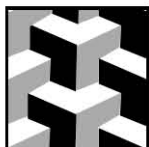
- Part. 1711-2170-2171-2175 con atto di compravendita Notar Campitelli del 05/09/2014 – Rep. 44578, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 29/09/2014 al Reg. Part. 44578;
- Part. 2004 con atto di compravendita Notar Cataldo del 21/09/2001 – Rep. 80, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 26/09/2001 al Reg. Part. 8030.

- 3.2.3.2 - Destinazione Urbanistica:

A seguito della verifica del P.R.G. del Comune di Martinsicuro l'appezamento di terreno ricade:

- Part.lle **1711-2170-2004** in Zona di Completamento B1 – Art. 23 N.T.A.;
- Part. **2171-2175** in Zona destinazione alla Viabilità – Art. 17 N.T.A..

² In base allo stralcio di mappa rilasciato telematicamente dall' Agenzia del territorio, si evince che tra la particella 123 e la 2004 c'è una particella incomprensibile nella lettura dell'identificativo catastale pertanto non si riesce ad individuare la sua superficie.

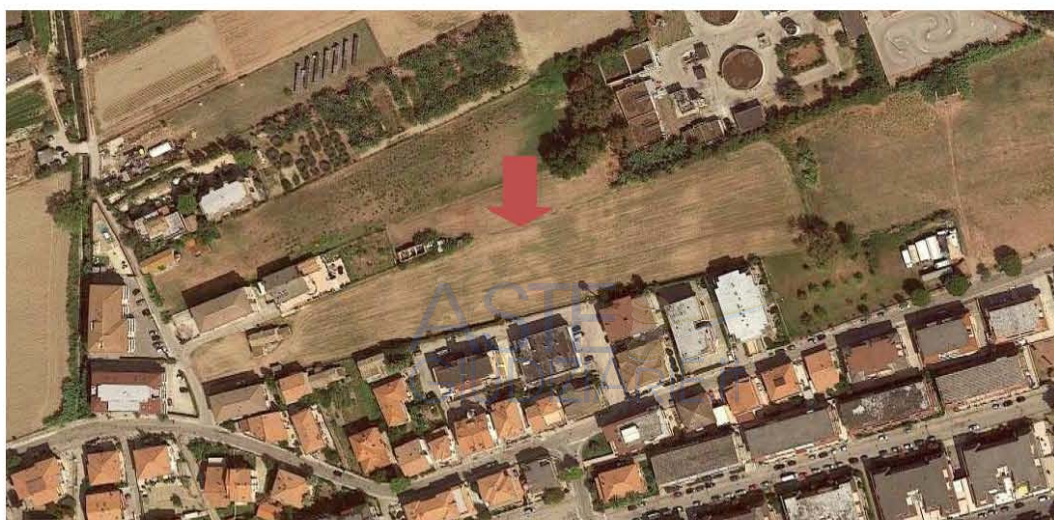


- 3.2.3.3 - Apprezziamenti Generali:

L' appezzamento di terreno allo stato attuale è in ottime condizioni ed è destinato in parte a giardino, in parte ad area di manovra carrabile/pedonale ed in parte ad ingresso e recinzione.

-3.3 – Appezamento di Terreno sito in Martinsicuro

Appezamento di terreno distinto nel N.C.T. - Foglio 6 – Part.lle **2735-2736** della superficie complessiva di 5.627,00 mq circa, in confine proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri e/o variati.

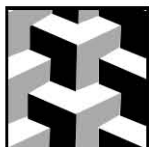


- 3.3.1 - Provenienza:

L'appezzamento di terreno è pervenuto al Sig. [REDACTED] in virtù di atto di compravendita Notar Gentile Cataldo del 04/01/2011 –Rep. 11882, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 05/01/2011 al Reg. Part.137.

- 3.3.2 - Destinazione Urbanistica:

A seguito della verifica del P.R.G. del Comune di Martinsicuro l' appezzamento di terreno ricade:



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Part. **2735** in gran parte in Zona di Completamento B1 – Art. 23 N.T.A. ed in parte in Zone per attrezzature comuni pubbliche – Art. 19.2 N.T.A. (Ricadente in un comparto);
- Part. **2736** in parte in Zone per attrezzature comuni pubbliche – Art. 19.2 N.T.A. (Ricadente in un comparto) ed in parte in Zone per attività artigianali-commerciali inerenti la pesca – Art. 37 N.T.A. (Ricadente in un comparto);

- 3.3.3 - Apprezziamenti Generali:

L' appezzamento di terreno allo stato attuale, risulta incolto.

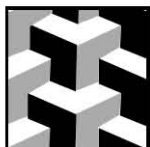
-3.4 – Appartamento di civile abitazione e garage– Via Teramo Martinsicuro

Appartamento di civile abitazione distinto nel N.C.E.U. del Comune di Martinsicuro al Foglio 12 – Part. **2186** – Sub. **7**

(appartamento per la quota di $\frac{1}{2}$)) Sub. **17** (garage per l'intera piena proprietà), in confine con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], area condominiale, salvo altri o varianti.

46





L'appartamento di civile abitazione posto al piano secondo della superficie di Mq. 99,00 circa, costituito da: ingresso/soggiorno, tre camere da letto, due bagni, disimpegno e balconi (Mq. 36,50 circa). Garage posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 20,00 circa.

-3.4.1 - Caratteristiche Costruttive

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in muratura. La pavimentazione interna in ceramica monocottura; gli infissi esterni in legno con tapparelle in pvc, le porte interne e porta di accesso in legno.

L'impianto elettrico a norma secondo le leggi vigenti dell'epoca.

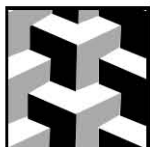
L'impianto idrico a norma secondo le leggi vigenti dell'epoca.

La caldaia risulta non funzionante; il vetro della cucina è da sostituire e le tapparelle presentano delle lesioni e non sono tutte funzionanti.

-3.4.2 - Provenienza:

L'immobile Appartamento è pervenuto in quota al Sig. [REDACTED] in virtù di atto dell'autorità giudiziaria della Corte suprema di cassazione del 22/05/2008 – Rep. 5196, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 13/02/2018 al Reg. Part. 1857;

L'immobile garage è pervenuto al Sig. [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del Notaio Vincenti del 19/12/1997 – Rep. 96225, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 19/01/1998 al Reg. Part. 536.



Per quanto riguarda l'appartamento sub 7 si precisa che il Sig. [REDACTED], seppur catastalmente risulta intestatario della quota di 1/1 della piena proprietà, di fatto a seguito della sentenza della Suprema Corte di cassazione - causa civile reg. gen. 16902/05 - rep. 5196 in corso di registrazione risulta proprietario della quota di 1/2.

- 3.4.3 - Regolarità Edilizia:

Il complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Martinsicuro e precisamente:

- Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica - n. 1201 del 10/08/1983 - Costruzione di edificio per civile abitazione e negozi;
- Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica - n. 1201/A del 09/11/1989 - Pratica Edilizia n. 137/80 - Variante in corso d'opera Costruzione di edificio per civile abitazione e negozi;
- Autorizzazione di Abitabilità - Pratica n. 137/80 del 22/12/1994;

- 3.4.4 - Apprezamenti Generali:

L'immobile allo stato attuale risulta abitabile, ma necessita di manutenzione (sostituzione caldaia, vetro cucina, revisione/ sostituzione tapparelle).

- 4. - ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizioni





- Trascrizioni

➤ **Trascrizione del 13/02/2018 - Reg. Part. 1857 - Reg. Gen. 2423**

ATTO GIUDIZIARIO

SENTENZA DI RICONOSCIMENTO DI COMUNIONE

LEGALE

a favore [REDACTED] – C.f. [REDACTED]

a favore [REDACTED] – C.f. [REDACTED]

Contro [REDACTED] – C.f. [REDACTED]

Immobile sito in Martinsicuro distinti N.C.E.U. Fog. 12 - Part. 2186 – Sub. 7 (Proprietà 1/2);

➤ **Trascrizione del 15/06/2018 - Reg. Part. 6113 - Reg. Gen. 8643**

ATTO GIUDIZIARIO

DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

a favore Massa dei Creditori Concordato Preventivo della società

[REDACTED]

Contro [REDACTED] – C.f. [REDACTED]

Immobili siti in Colonnella distinti N.C.T. Fog. 24- Part. 90-165-225-226-227 (Proprietà 1/1);

Immobile sito in Martinsicuro distinti N.C.E.U. Fog. 6 - Part. 2558 (Proprietà 1/1);

Immobili siti in Martinsicuro distinti N.C.T. Fog. 6 - Part. 1711-2170-2171-2175-2735-2736-2004 (Proprietà 1/1);

Immobile sito in Martinsicuro distinti N.C.E.U. Fog. 12 - Part. 2186 – Sub. 17 (Proprietà 1/1);

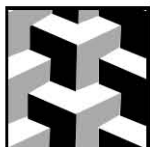
Immobile sito in Martinsicuro distinti N.C.E.U. Fog. 12 - Part. 2186 – Sub. 7 (Proprietà 1/2);

Immobile sito in Martinsicuro distinti N.C.E.U. Fog. 6 - Part. 123 (Proprietà 1/2).

-5.- STIMA BENI IMMOBILI

Lo scopo della stima è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni valutazione un proprio movente o





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Di fatto per uno stesso immobile in definite circostanze possono essere determinati uno o più valori di stima.

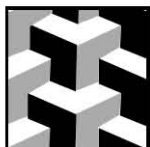
Nel caso in esame il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “*più probabile valore in libero mercato*” nell’ambito comunque di una procedura di dismissione delle partecipazioni societarie.

Basi del valore

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

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

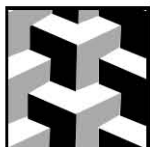
trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.

- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

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

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

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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

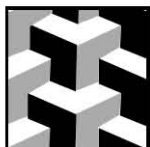
una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo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

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

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

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

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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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

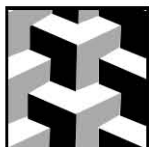
Il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del valore di mercato. (A.1.5.1.3.1)

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

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

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

Nel codice si evidenzia che "Il termine "vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli è pertanto preclusa l'attuazione di



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

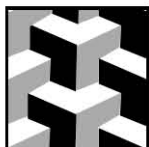
appropriate attività di marketing per il periodo di tempo prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione del valore bensì una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento dell'asset" (2.14)

Postulato della previsione e dell'ordinarietà

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

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

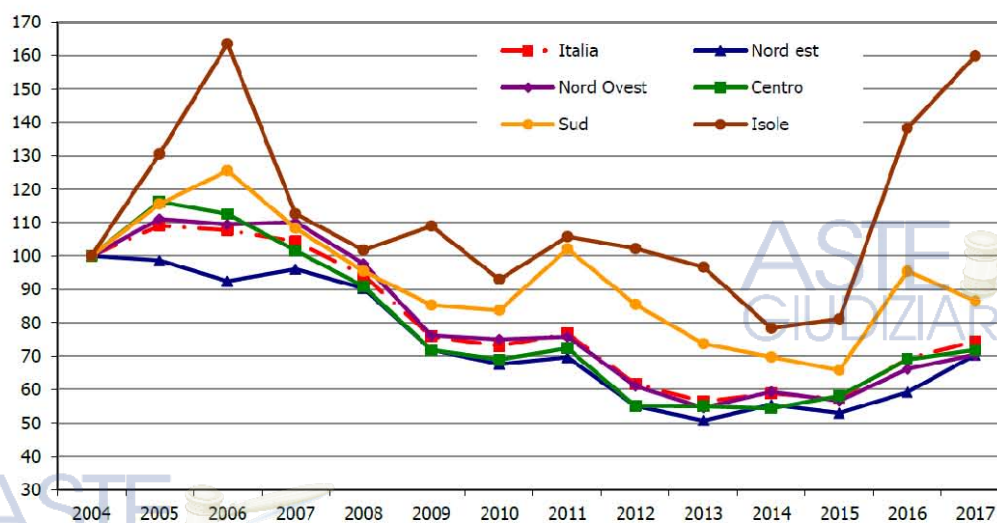
Il postulato dell'ordinarietà afferma che in ogni valutazione i soggetti interessati di qualsiasi tipo e genere, le circostanze, i parametri e quant'altro preso in considerazione deve essere sempre riferito alla condizione di normalità ovvero il giudizio di stima deve formularsi facendo sempre esclusivo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



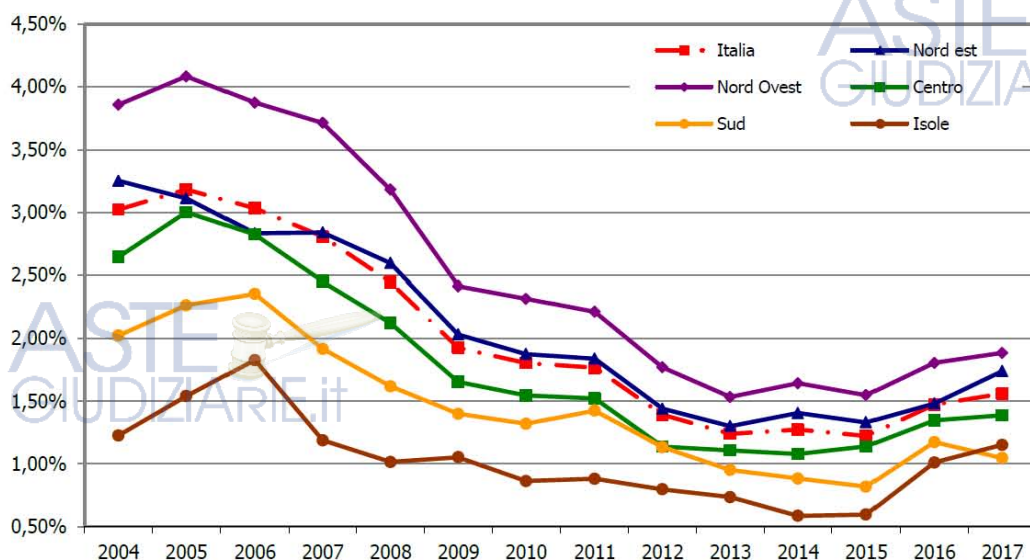
Analisi del mercato immobiliare

Analizzando il Rapporto immobiliare 2018 si rileva che “dopo la notevole espansione dei volumi compravenduti registrata nel 2016 (oltre il 20% in più del 2015), il dato relativo al 2017 mostra un tasso in rallentamento, sebbene saldamente in territorio positivo, +7,6%. Il volume di scambio supera le 12.000 unità con l'indice IMI che raggiunge l'1,56%. Per oltre i due terzi del totale le compravendite hanno interessato le regioni settentrionali (38,3% al Nord Ovest, 28,8% al Nord Est), con un rialzo particolarmente significativo in Veneto (+27,5%), Piemonte (+16,8%) ed Emilia-Romagna (+12,5%); poco rilevante, in relazione all'esiguo numero di unità scambiate, è il +45% della Valle d'Aosta.

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

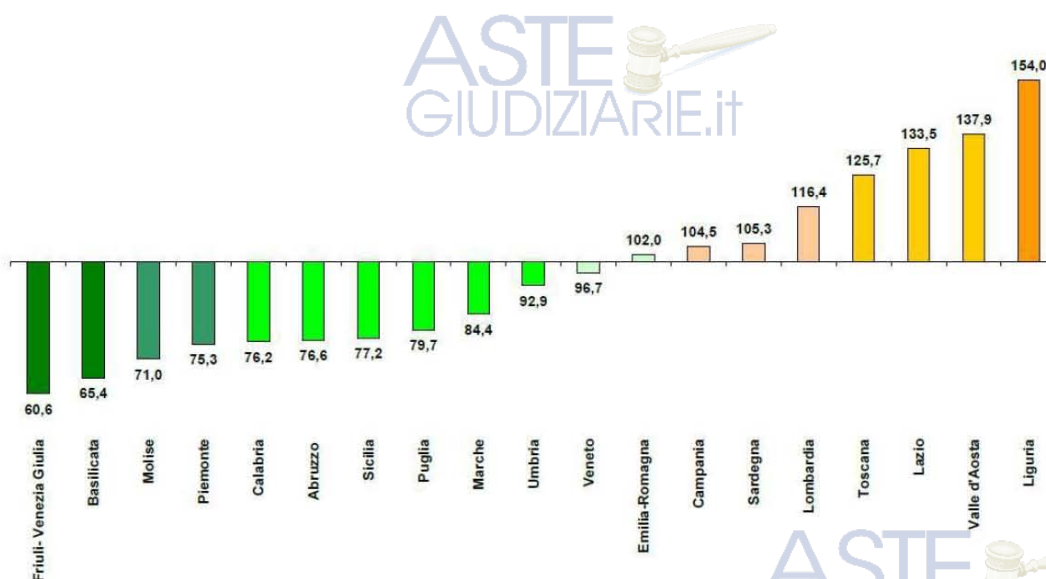


NUMERO INDICE NTN NAZIONALE PER AREA GEOGRAFICA –

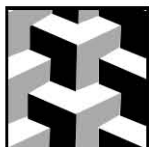


ANDAMENTO IMI NAZIONALE PER AREA GEOGRAFICA –

Anche la serie storica dell'IMI³, indica una scarsa intensità mobilità del mercato immobiliare, tranne che per le isole.



³ Rapporto tra il numero delle transazioni normalizzate (NTN) e lo stock delle unità immobiliare.



Analisi del mercato di riferimento

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

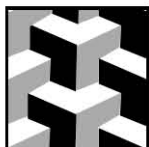
In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

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

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering⁴;
- fase del mercato immobiliare.

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

⁴ Il filtering rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e i particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.



Descrizione segmento di mercato

■ **Zona territoriale omogenea (OMI)**

☒ Urbana

☐ Centrale

☐ Semicentrale

☐ Periferica

☒ Suburbana

☐ Extraurbana

☒ Agricola

■ **Destinazione urbanistica (PRG)**

☒ Residenziale

☐ Direzionale

☐ Commerciale

☐ Turistico - ricettivo

☒ Industriale

☐ Terziario

☐ Sportiva

☒ Agricolo

■ **Tipologia immobiliare**

☐ Fabbricato Residenziale

Indicare lo stato di conservazione:

☐ ristrutturato

☐ seminuovo

☒ usato

☒ rudere

☒ Terreno

■ **Caratteri domanda e offerta**

Ipotetico lato acquirente

☒ Privato

☒ Società

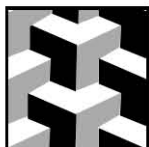
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lato venditore

☐ Cooperativa

☐ Ente

☒ Privato

☐ Società

☐ Cooperativa

☐ Ente

■ **Forma di mercato:**

☐ Concorrenza monopolistica⁵

☒ Concorrenza monopolistica ristretta⁶ (*lato domanda*)

☐ Oligopolio⁷

☐ Monopolio⁸

☐ Monopolio bilaterale⁹

■ **Filtering**

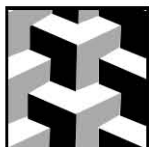
☒ Assente

⁵ La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

⁶ Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

⁷ Il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

⁸ Il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.



☐ Up

☐ Down

ASTE
GIUDIZIARIE.it

■ Fase del mercato immobiliare

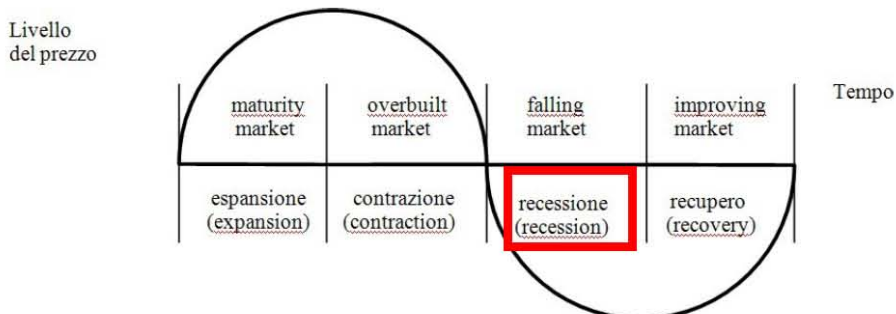
☐ Recupero

☐ Espansione

☐ Contrazione

☒ Recessione: domanda scarsa (falling
Market)

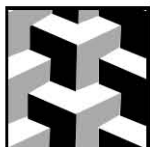
ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

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

⁹ Esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la



E' chiaro che nei casi di procedure concorsuali, la parte "debole" è la società in procedura .

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:

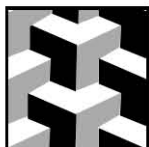
-5.1 – Appezamento di Terreno sito in Colonnella

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appezamento di distinti nel N.C.T. del Comune di Colonnella, al Fog. **24** :

– Part. **90** –SEMIN ARBOR – Cl. 2 – Sup. 42.70 – R.D. € 27,67 –R.A. € 24,26;
– Part. **165** –SEMIN ARBOR – Cl. 2 –Sup. 30.30 –R.D. € 20,34 –R.A. € 17,21;
– Part. **225** –SEMIN ARBOR – Cl. 3 –Sup. 08.00 – R.D. € 4,13 – R.A. € 3,72;
– Part. **226** –SEMIN ARBOR – Cl. 3 –Sup. 01.80 – R.D. € 0,93 – R.A. € 0,84;
– Part. **227** –SEMIN ARBOR – Cl. 2 –Sup. 26.30 –R.D. € 17,66 –R.A. € 14,94;
della superficie complessiva di 10.910,00 mq, in base al P.R.G. del Comune di Colonnella ricade:

- Part. **90** in parte (90,70%) in Zona Terri. Agr.– Art. 52 E1 N.T.A. ed in parte (9,30%) in Zona utela Amb.– Art. 66 N.T.A..
- Part. **165** in parte (3,10%) in Zona Territorio Agricolo – Art. 52 E1 N.T.A. , in parte (90,00%) in Zona Territorio Agricolo – Art. 52 E2 N.T.A. ed in parte (6,90%) in Zona di Tutela Ambientale – Art. 66 N.T.A..

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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Part. **225** in parte (96,70%) in Zona Territorio Agricolo – Art. 52 E1 N.T.A. ed in parte (3,30%) in Zona Territorio Agricolo – Art. 52 E2 N.T.A..
- Part. **226** in parte (34,30%) in Zona Territorio Agricolo – Art. 52 E1 N.T.A. ed in parte (65,70%) in Zona Territorio Agricolo – Art. 52 E2 N.T.A..
- Part. **227** in parte (87,40%) in Zona Territorio Agricolo – Art. 52 E1 N.T.A. ed in parte (4,80%) in Zona Territorio Agricolo – Art. 52 E2 N.T.A..

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Terreni	398	10.910,00 mq	€ 1,00	€ 10.910,00

-5.2 –Appezamento di Terreno con soprastante fabbricato

– Martinsicuro – Via Piave

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appezamento di terreno con soprastante fabbricato di civile abitazione, distinto :

-) N.C.T. del Comune di Martinsicuro al Foglio 6 e precisamente:

– Part. **2558** – ENTE URBANO – Sup. 03.80;

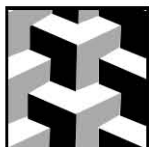
– Part. **2175** – AREA RURALE – Sup. 00.20;

-) N.C.E.U. del Comune di Martinsicuro al Foglio 6 – Part. 2558

– Z.c. 1 – Cat. A/3 – Cl. 3 – Cons. 7 vani – Sup. Cat. 212 m²– R. € 360,80.

In base al P.R.G. del Comune di Martinsicuro l' appezamento di terreno ricade:

-2175 in Zona destinazione alla Viabilità – Art. 17 N.T.A.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Trattasi di un fabbricato su cui il Comune ha emesso ordinanza. Il valore a corpo del bene comprensivo dell'area di sedime ed al netto degli oneri per la messa in sicurezza, etccc.. è pari ad **€. 25.000,00**

-5.3 -Appezamento di Terreno con soprastante fabbricati

- Martinsicuro - Via Piave

Diritti pari ad ½ della piena proprietà su Appezamento con soprastante fabbricato di civile abitazione e precisamente:

---N.C.T. del Comune di Martinsicuro al Foglio 6 - Part. **123** -

ENTE URBANO - Sup. 07.60;

--- N.C.E.U. del Comune di Martinsicuro al Foglio 6 - Part. **123**

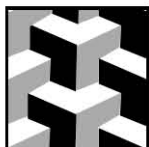
- Z.c.1 -Cat. A/7 -Cl. 2 -Cons. 14 vani - Sup. Cat. 393/369 m²

- R. € 1.084,56.

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Fondaco PS1	123	152,40 mq	€ 250,00	€ 38.100,00
Abitazione PT		168,10 mq	€ 700,00	€ 117.670,00
Garage PT		44,90 mq	€ 300,00	€ 13.470,00
Balconi/Portico PT		70,80 mq	€ 200,00	€ 14.100,00
Abitazione P1		138,50 mq	€ 700,00	€ 96.950,00
Balcone P1		75,80 mq	€ 200,00	€ 15.160,00
Stanza Multiuso P2		52,90 mq	€ 400,00	€ 21.160,00
Soffitta P2		18,00 mq	€ 250,00	€ 4.500,00
Balcone P2		35,00 mq	€ 200,00	€ 7.000,00
			VALORE	€ 328.110,00¹⁰

VALORE QUOTA ½ → € 328.110,00 x ½ = € 164.055,00

¹⁰ Il Valore è comprensivo dell'appezamento di terreno della superficie complessiva di 940,00 mq circa, (la cui particella non si riesce a comprendere quale ne sia l'identificativo) destinato in parte a giardino, in parte ad area di manovra carrabile/pedonale ed in parte ad ingresso e recinzione. Prima della vendita occorre regolarizzare catastalmente l'identificativo dell'area ai fini del trasferimento .



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

A detrarre quota oneri relativi alla sanatoria, certificato agibilità,
ettcc... €. 4.000,00.-



Valore della quota €. 160.055,00

-5.4 -Appezamento di Terreno - Martinsicuro - Via Piave

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appezamento di terreno distinto nel N.C.T. del Comune di Martinsicuro al Foglio 6 e precisamente:

- Part. **1711** -SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 02.90 - R.D. € 2,77-R.A. € 1,87;
- Part. **2170** - SEMINATIVO - Cl. 1 - Sup. 03.80- R.D. € 3,63 - R.A. € 2,26;

In base al P.R.G. del Comune di Martinsicuro l' appezzamento di terreno ricade:

- Part.lle **1711-2170-2004** in Zona di Completamento B1 - Art. 23 N.T.A.;

Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
	670,00 mq	€. 100,00	€. 67.000,00

-Appezamento di Terreno - Martinsicuro - Via Piave Diritti

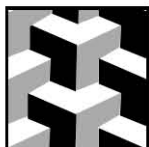
pari all'intero della piena proprietà su Appezamento di terreno distinto nel N.C.T. del Comune di Martinsicuro al Foglio 6 e precisamente:

- Part. **2171** - SEMINATIVO - Cl. 1 - Sup. 00.30 - R.D. € 0,29-R.A. € 0,18;

In base al P.R.G. del Comune di Martinsicuro l' appezzamento di terreno risulta occupato dalla strada comunale - Via Piave:

Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
	30mq	€. 10,00	€. 300,00





-Appezamento di Terreno - Martinsicuro - Via Piave Diritti

pari all'intero della piena proprietà su Appezamento di terreno distinto nel N.C.T. del Comune di Martinsicuro al Foglio 6 e precisamente:

– Part. **2004** –SEMIN ARBOR –Cl. 1 – Sup. 02.20 – R.D. € 2,10 –R.A. € 1,42.

La particella risulta costituita per diritto di servitù di passaggio :

Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
	220 mq	€ 10,00	€ 2.200,00

-5.7 – Appezamento di Terreno sito in Martinsicuro

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appezamento di distinti nel N.C.T. del Comune di Martinsicuro al Fog. 6 e precisamente:

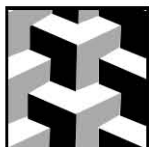
– Part. **2735** – SEMINATIVO – Cl. 3– Sup. 11.46 – R.D. € 6,81 –R.A. € 5,33;

– Part. **2736** –SEMINATIVO –Cl. 3–Sup. 44.81 –R.D. € 26,61–R.A. € 20,83.

In base al P.R.G. del Comune di Martinsicuro l'appezzamento di terreno ricade:

- Part. **2735** in gran parte in Zona di Completamento B1 – Art. 23 N.T.A. ed in parte in Zone per attrezzature comuni pubbliche – Art. 19.2 N.T.A. (Ricadente in un comparto);
- Part. **2736** in parte in Zone per attrezzature comuni pubbliche – Art. 19.2 N.T.A. (Ricadente in un comparto) ed in parte in Zone per attività artigianali-commerciali inerenti la pesca – Art. 37 N.T.A. (Ricadente in un comparto);

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Terreno	2735	1.146,00 mq	€ 50,00	€ 57.300,00
Terreno	2736	4.481,00 mq	€ 20,00	€ 89.620,00
				€ 146.920,00



-5.8 – Appartamento di civile abitazione – Martinsicuro – Via Teramo

Diritti pari ad ½ della piena proprietà su Appartamento di civile abitazione distinto nel N.C.E.U. del Comune di Martinsicuro

al Foglio 12 – Part. **2186** – Sub. **7** – Z.c. 1 – Cat. A/2 – Cl. 4 –

Cons. 6,5 vani – Sup. Cat. 107/98 m² – R. € 553,90.

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Appartamento	2186/7	99,00 mq	€. 700,00	€. 69.300,00
Balconi		36,50 mq	€. 200,00	€. 7.300,00
			VALORE	€. 76.600,00

VALORE QUOTA ½ → € 76.600,00 x ½ = € 38.300,00

-5.9 – Garage – Martinsicuro – Via Teramo

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Garage distinto

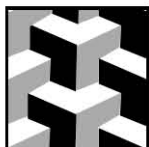
nel N.C.E.U. del Comune di Martinsicuro al Foglio 12 – Part. **2186**

– Sub. **17** – Z.c. 1 – Cat. C/6 – Cl. 1 – Cons. 20 m² –

Sup. Cat. 23 m² – R. € 51,65.

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Garage	2186/17	20,00 mq	€. 300,00	€. 6.000,00

Il Valore Complessivo del compendio Immobiliare del
Sig. [REDACTED] – ammonta ad..... **€ 439.240,00**



-6.- RIEPILOGO

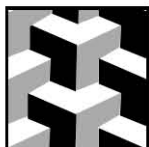
Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e precisamente:

Beni Mobili

-Scaffalatura, Mobili Ufficio , etcc	€. 2.500,00
-Valore del Magazzino al 07/12/2017	€. 80.000,00
-Valore del Magazzino al 30/07/2018	€. 18.621,00
-Automezzi	€. 7.500,00

-Beni Immobili:

1.	- Appezamento di Terreno in Colonnella	€. 10.910,00
2.	-Terreno+Fabbricato Via Piave- Martinsicuro	€. 25.000,00
3.	-Terreno+Fabbricato Via Piave- Martinsicuro	€. 160.055,00
4.	-Terreno in Martinsicuro -Via Piave	€. 67.000,00
5.	-Terreno in Martinsicuro -Via Piave	€. 300,00
6.	-Terreno in Martinsicuro -Via Piave	€. 2.200,00
7.	- Appezamento di Terreno in Martinsicuro	€. 146.920,00
8.	- Appartamento in Martinsicuro – Via Teramo	€. 38.300,00
9.	- Garage in Via Teramo- Martinsicuro	€. 6.000,00
Valore Complessivo		€.456.685,00



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Il Valore Complessivo del compendio Immobiliare di proprietà del socio Sig. [REDACTED] e Mobiliare della società [REDACTED] e del socio ammontano ad €. 565.306,00 (diconsi cinquecentosessantacinquemilatrecentosei/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 06/08/2018

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it