



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

TRIBUNALE DI TERAMO (Sezione Fallimentare)

Proc. Fall. n° 19/2015

Fallimento :

Il sottoscritto Dott. Geom. Di Natale Gabriele, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998 e dei Consulenti Tecnici veniva incaricato di assistere i Curatori Dott. Federico Iachini e Avv. Luciana Di Bartolomeo nella procedura di cui in oggetto, per l'espletamento delle operazioni di stima del patrimonio immobiliare e mobiliare della società Acme S.p.A. di Sant'Omero.

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

Sommario

- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA	3
- 2. - DATI CATASTALI	3
- 2.1 - Immobili - Sant'Omero - Fog. 7 - Part. 257	4
- 2.2 - Fabbricato di Civile Abitazione - Sant'Omero - Fog. 7 - Part. 557	5
- 2.3 - Appezamento di terreno con sovrastante Rimessa Agricola - Civitella del Tronto - Fog. 3	5
- 2.4 - Appezamento di terreno - Civitella del Tronto - Fog. 3	7
- 2.5 - Appezamento di terreno - Civitella del Tronto - Fog. 2	8
- 2.6 - Appezamento di terreno - Civitella del Tronto - Fog. 27	9



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

-2.7 – Appezamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 27	10
-2.8 – Appezamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 26	10
-2.9 – Appezamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 26	11
-2.10 – Appezamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 2	12
-3.– DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.....	14
-3.1 – Immobili – Sant’Omero – Fog. 7 – Part. 257.....	14
- 3.1.1 – Appartamento – Sub. 4	14
- 3.1.2 – Appartamento – Sub. 6	15
- 3.1.3 – Appartamento – Sub. 9	15
- 3.1.4 – Garage – Sub. 11	16
- 3.1.5 – Area Urbana – Sub. 14	17
- 3.1.6 – Area Urbana – Sub. 17	17
- 3.1.7 – Provenienza	17
- 3.1.8 – Regolarità Edilizia:	17
-3.2 – Fabbricato di Civile Abitazione – Sant’Omero–Fog. 7 – Part. 557	18
- Caratteristiche Costruttive	19
- 3.2.1 – Provenienza	19
- 3.2.2 – Regolarità Edilizia:	19
-3.3 – Appezamento di terreno con sovrastante Rimessa Agricola – Civitella del Tronto – Fog. 3	20
- 3.3.1 – Caratteristiche Costruttive	21
- 3.3.2 – Provenienza	21
- 3.3.3 – Regolarità Edilizia:	21
- 3.3.4 – Destinazione Urbanistica:	21
- 3.3.5 – Apprezamenti Generali:.....	22
-3.4 – Appezamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 3	22
- 3.4.1 – Provenienza	22
- 3.4.2 – Destinazione Urbanistica:	22
- 3.4.3 – Apprezamenti Generali:.....	23
-3.5 – Appezamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 2	23
- 3.5.1 – Provenienza	23
- 3.5.2 – Destinazione Urbanistica:	24
- 3.5.3 – Apprezamenti Generali:.....	24
-2.6 – Appezamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 27	24
- 3.6.1 – Provenienza	25
- 3.6.2 – Destinazione Urbanistica:	25
- 3.6.3 – Apprezamenti Generali:.....	25
-3.7 – Appezamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 27	26
- 3.7.1 – Provenienza	26
- 3.7.2 – Destinazione Urbanistica:	26
- 3.7.3 – Apprezamenti Generali:.....	27
-3.8 – Appezamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 26	27
- 3.8.1 – Provenienza	27
- 3.8.2 – Destinazione Urbanistica:	27
- 3.8.3 – Apprezamenti Generali:.....	28
-2.9 – Appezamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 26	28
- 3.9.1 – Provenienza	29
- 3.9.2 – Destinazione Urbanistica:	29



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

- 3.9.3 - Apprezamenti Generali:.....	29
-3.10 – Appezzamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 2	30
- 3.10.1 – Provenienza	30
- 3.10.2 – Destinazione Urbanistica:.....	30
- 3.10.3 - Apprezamenti Generali:.....	31
- 4.- ATTI PREGIUDIZIEVOLI.....	31
- 4.1 - Iscrizioni:	31
- 4.2 – Trascrizioni.....	34
- 5.- STIMA BENI IMMOBILI	36
-5.1 – Immobili – Sant’Omero – Fog. 7 – Part. 257.....	40
- 5.1.1 – Appartamento – Sub. 4:.....	40
- 5.1.2 – Appartamento – Sub. 6:.....	40
- 5.1.3 – Appartamento – Sub. 9:.....	41
- 5.1.4 – Garage – Sub. 11:.....	41
- 5.1.5 – Area Urbana – Sub. 14.....	41
- 5.1.6 – Area Urbana – Sub. 17.....	42
-5.2 – Fabbricato di Civile Abitazione – Sant’Omero – Fog. 7 – Part. 557	42
-5.3 – Appezzamento di terreno con sovrastante Rimessa Agricola – Civitella del Tronto – Fog. 3	43
-5.4 – Appezzamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 3	45
-5.5 – Appezzamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 2	46
-5.6 – Appezzamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 27	46
-5.7 – Appezzamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 27	47
-5.8 – Appezzamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 26	48
-5.9 – Appezzamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 26	49
-5.10 – Appezzamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 2	49
- 6.- RIEPILOGO BENI IMMOBILI	52
- 7.- DESCRIZIONE BENI MOBILI	53
- Automezzi	54
-8.- RIEPILOGO FINALE.....	56

- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL’AZIENDA

-2.- DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare della società risulta costituito da beni immobili siti nei Comuni di Sant’Omero e Civitella del Tronto, precisamente:



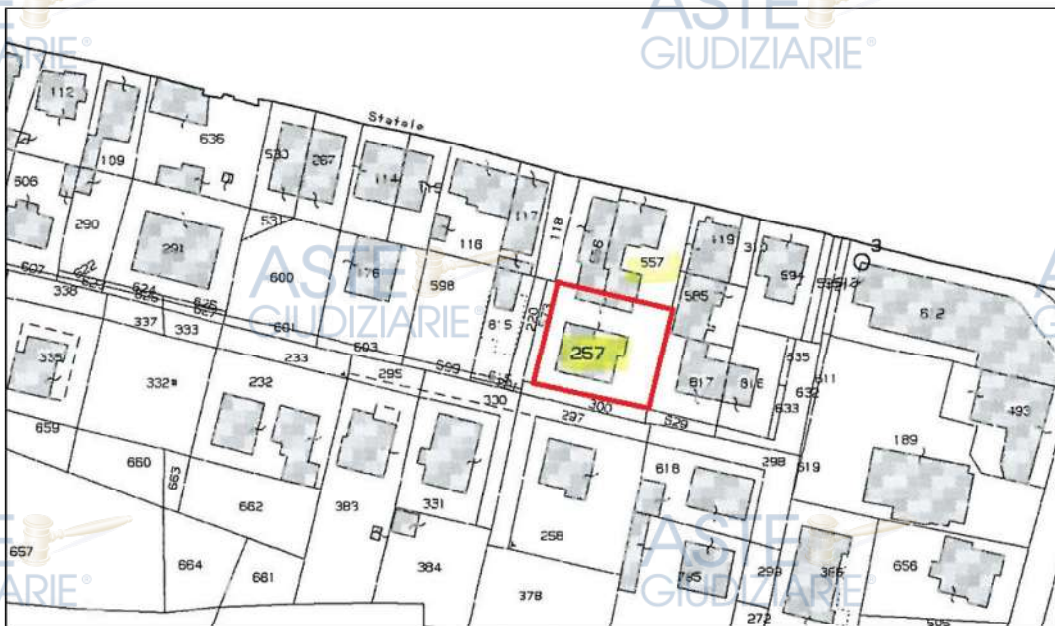
Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

-2.1 - Immobili - Sant'Omero - Fog. 7 - Part. 257

Diritti pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà su Immobili distinti nel N.C.E.U. nel Comune di Sant'Omero al Foglio 7 - Part. 257 e precisamente:

- **Appartamento - Sub. 4** - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 6,5 vani - Sup. Cat. 153/144 mq - R. €. 402,84;
- **Appartamento - Sub. 6** - Cat. A/2 - Cl. 1 - Cons. 4,5 vani - Sup. Cat. 68/68 mq - R. €. 232,41;
- **Appartamento - Sub. 9** - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 3 vani - Sup. Cat. 74/73 mq - R. €. 185,92;
- **Garage - Sub. 11** - Cat. C/6 - Cl. 2 - Cons. 33 mq - Sup. Cat. 39 mq - R. €. 30,68;
- **Area Urbana - Sub. 14** - AREA URBANA - Cons. 129 mq;
- **Area Urbana - Sub. 17** - AREA URBANA - Cons. 93 mq.





Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

-2.2 – Fabbricato di Civile Abitazione – Sant’Omero – Fog. 7 – Part. 557

Diritti pari ad 18/54 della piena proprietà su Appartamento di civile abitazione distinto nel N.C.E.U. nel Comune di Sant’Omero al Foglio 7 - Part. **557** – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 12 vani – Sup. Cat. 321/289 mq – R. €. 743,70.



-2.3 – Appezamento di terreno con sovrastante Rimessa Agricola – Civitella del Tronto – Fog. 3

Diritti pari ad 2/18 della piena proprietà su Appezamento di terreno con sovrastante Rimessa Agricola, distinti nel Comune di Civitella del Tronto e precisamente:

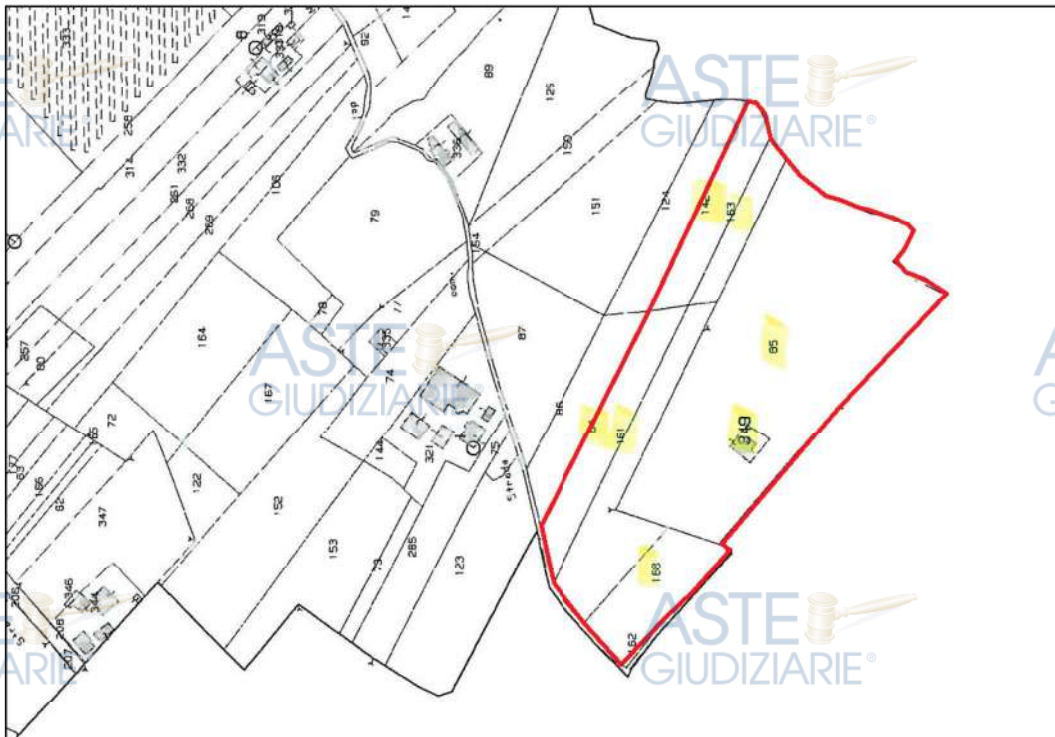
- N.C.E.U. al Foglio 3 - Part. **349** – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 200 mq - Sup. Cat. 284 mq – R. €. 268,56;
- N.C.T. al Foglio 3:
 - Part. **85** – Porz. AA – SEMIN. ARBOR – Cl. 1 – Sup. 2.93.30
 - R.D. €. 143,90 – R.A. €. 121,18;



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

- Part. **85** – Porz. AB – ULIVETO – Sup. 04.00 - R.D. €. 1,45 – R.A. €. 1,45;
- Part. **168** – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 45.10 - R.D. €. 22,13
R.A. €. 18,63;
- Part. **161** – Porz. AA – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 63.62
R.D. €. 31,21 – R.A. €. 26,29;
- Part. **161** – Porz. AB – ULIVETO – Sup. 02.38 - R.D. €. 0,86 – R.A. €. 0,86;
- Part. **163** – Porz. AA – SEMINATIVO – Cl. 3 – Sup. 15.50
R.D. €. 4,00 – R.A. €. 4,40;
- Part. **163** – Porz. AB – ULIVETO – Sup. 07.00 - R.D. €. 2,53 – R.A. €. 2,53;
- Part. **84** – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 52.70 - R.D. €. 25,86
R.A. €. 21,77;
- Part. **142** – SEMINATIVO – Cl. 3 – Sup. 39.20 - R.D. €. 10,12
R.A. €. 11,13.





Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

-2.4 - Appezamento di terreno - Civitella del Tronto - Fog. 3

Diritti pari ad 2/18 della piena proprietà su Appezamento di terreno,
distinto al N.C.T. nel Comune di Civitella del Tronto al Foglio **3** e
precisamente:

- Part. **145** - SEMINATIVO - Cl. 3 - Sup. 91.55 - R.D. €. 23,64
R.A. €. 26,00;

- Part. **148** - BOSCO MISTO - Cl. U - Sup. 24.40 - R.D. €. 1,39
R.A. €. 0,76;

- Part. **59** - AREA RURALE - Sup. 07.30;

- Part. **60** - VIGNETO - Cl. 1 - Sup. 13.80 - R.D. €. 9,62 - R.A. €. 6,41;

- Part. **133** - Porz. A - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 1.02.40
R.D. 50,24 - R.A. €. 42,31;

- Part. **133** - Porz. B - ULIVETO - Sup. 03.00 - R.D. €. 1,08 - R.A. €. 1,08;

- Part. **184** - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 30 - R.D. €. 0,15 - R.A. €. 0,12;

- Part. **185** - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 01.80 - R.D. €. 0,88 - R.A. €. 0,74;

- Part. **206** - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 24 - R.D. €. 0,12 - R.A. €. 0,10;

- Part. **207** - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 06 - R.D. €. 0,03 - R.A. €. 0,02;

- Part. **186** - AREA RURALE - Sup. 60;

- Part. **187** - AREA RURALE - Sup. 60.





Studio Di Natale & Associati

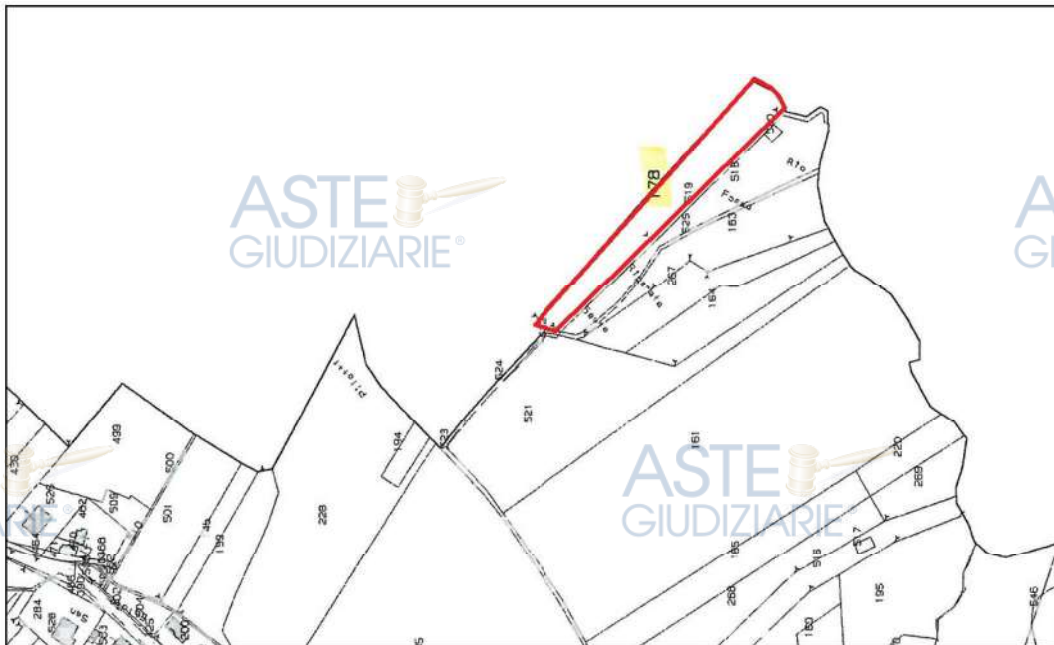
Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti



-2.5 - Appezamento di terreno - Civitella del Tronto - Fog. 2

Diritti pari ad 2/18 della piena proprietà su Appezamento di terreno, distinto al N.C.T. nel Comune di Civitella del Tronto al Foglio **2** e precisamente:

- Part. **178** - SEMIN. ARBOR - Cl. 1 - Sup. 59.30 - R.D. €. 29,09
R.A. €. 24,50.

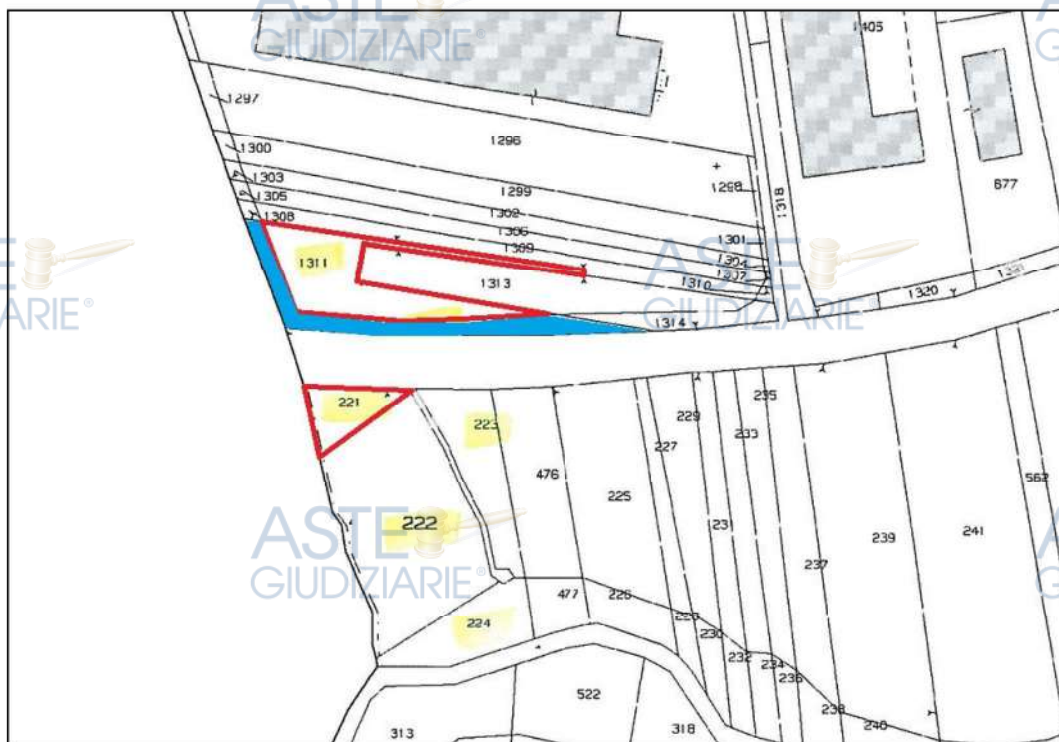




-2.6 – Appezamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 27

Diritti pari ad 20/54 della piena proprietà su Apprezzo di terreno, distinto al N.C.T. nel Comune di Civitella del Tronto al Foglio 27 e precisamente:

- Part. **221** - SEMINATIVO - Cl. 2 - Sup. 02.50 - R.D. €. 0,90
R.A. €. 0,90;
- Part. **1311** - SEMIN ARBOR - Cl. 2 - Sup. 08.75 - R.D. €. 3,62
R.A. €. 3,39;
- Part. **1312**¹ - SEMIN ARBOR - Cl. 2 - Sup. 03.25 - R.D. €. 1,34
R.A. €. 1,26.



¹ La Particella 1312 in data 22/03/2016 è stata espropriata e volturata al Comune di Civitella del Tronto con Determina Rep. 48.



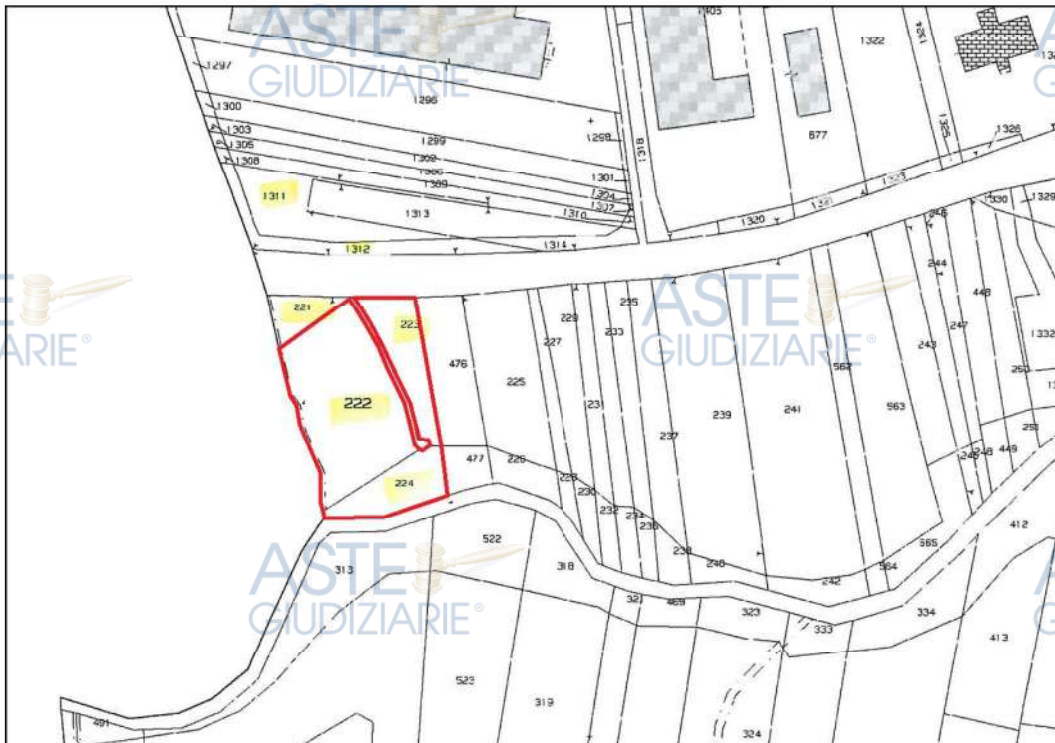
Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

-2.7 - Appezamento di terreno - Civitella del Tronto - Fog. 27

Diritti pari ad 22/54 della piena proprietà su Appezamento di terreno, distinto al N.C.T. nel Comune di Civitella del Tronto al Foglio **27** e precisamente:

- Part. **222** - SEMINATIVO - Cl. 2 - Sup. 17.70 - R.D. €. 6,40
R.A. €. 6,40;
- Part. **223** - SEMINATIVO - Cl. 2 - Sup. 05.20 - R.D. €. 1,88
R.A. €. 1,88;
- Part. **224** - BOSCO MISTO - Cl. U - Sup. 04.70 - R.D. €. 0,27
R.A. €. 0,15.



-2.8 - Appezamento di terreno - Civitella del Tronto - Fog. 26

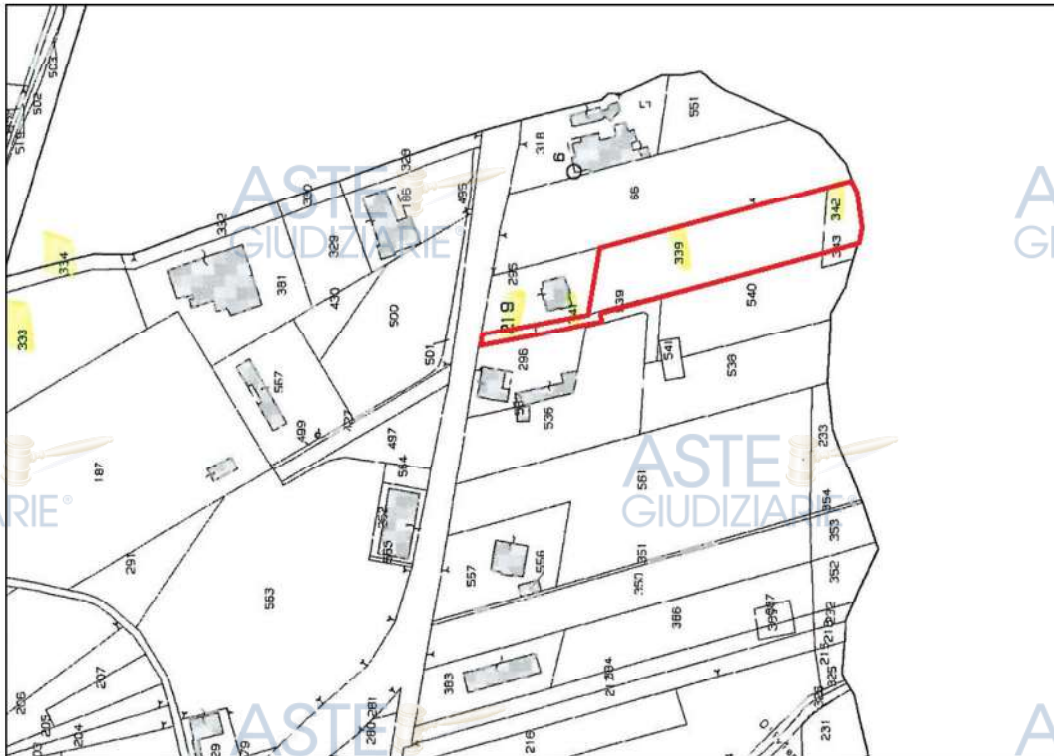
Diritti pari ad 22/54 della piena proprietà su Appezamento di terreno, distinto al N.C.T. nel Comune di Civitella del Tronto al Foglio **26** e precisamente:



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

- Part. **219** – AREA RURALE – Sup. 90;
- Part. **339** – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 22.50 - R.D. €. 11,04
R.A. €. 9,30;
- Part. **341** – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 01.08 - R.D. €. 0,53
R.A. €. 0,45;
- Part. **342** – BOSCO CEDUO – Cl. 2 – Sup. 03.63 - R.D. €. 0,09
R.A. €. 0,07.



-2.9 – Appezamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 26

Diritti pari ad 22/108 della piena proprietà su Appezamento di terreno, distinto al N.C.T. nel Comune di Civitella del Tronto al Foglio **26** e precisamente:

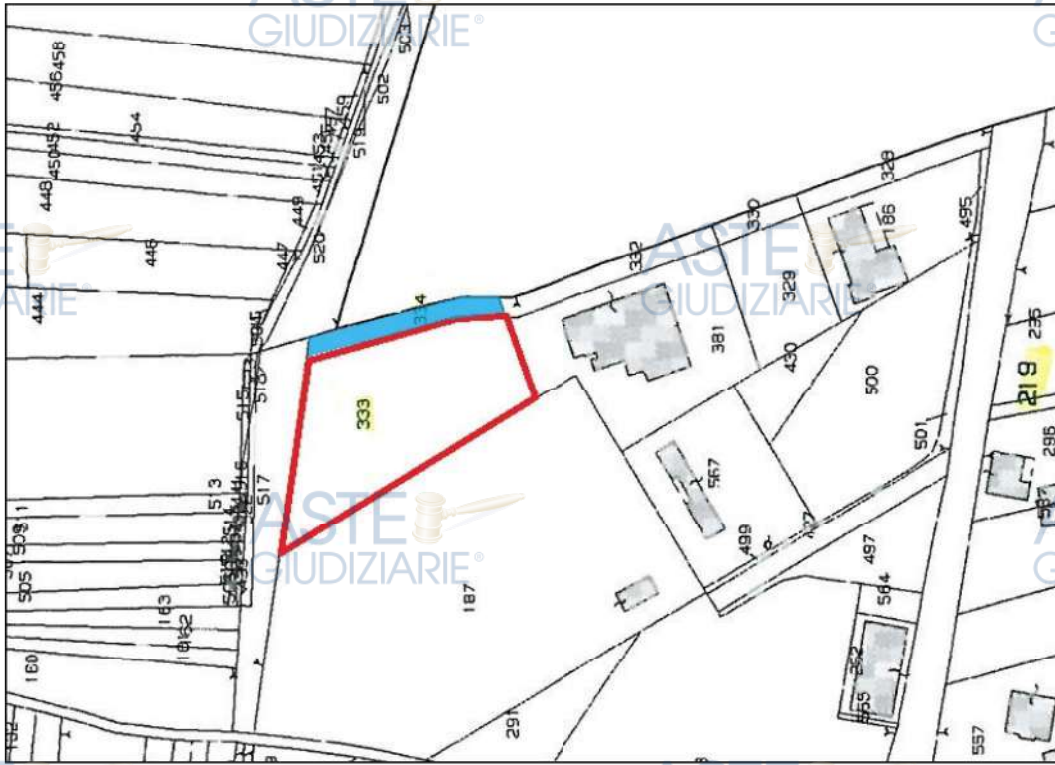
- Part. **333** – SEMIN ARBOR – Cl. 2 – Sup. 27.66 - R.D. €. 11,43
R.A. €. 10,71;



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

- Part. **334²** - SEMIN ARBOR - Cl. 2 - Sup. 03.54 - R.D. €. 1,46
R.A. €. 1,37.



-2.10 - Appezamento di terreno - Civitella del Tronto - Fog. 2

Diritti pari ad 2/18 di Enfiteusi su Appezamento di terreno, distinto al N.C.T. nel Comune di Civitella del Tronto al Foglio **2** e precisamente:

- Part. **15** - SEMIN ARBOR - Cl. 2 - Sup. 28.10 - R.D. €. 11,61
R.A. €. 10,88;
- Part. **58** - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 03.60 - R.D. €. 1,77
R.A. €. 1,49;
- Part. **218** - AA - SEMIN IRRIG - Cl. 1 - Sup. 19.90 - R.D. €. 10,79
R.A. €. 9,76;

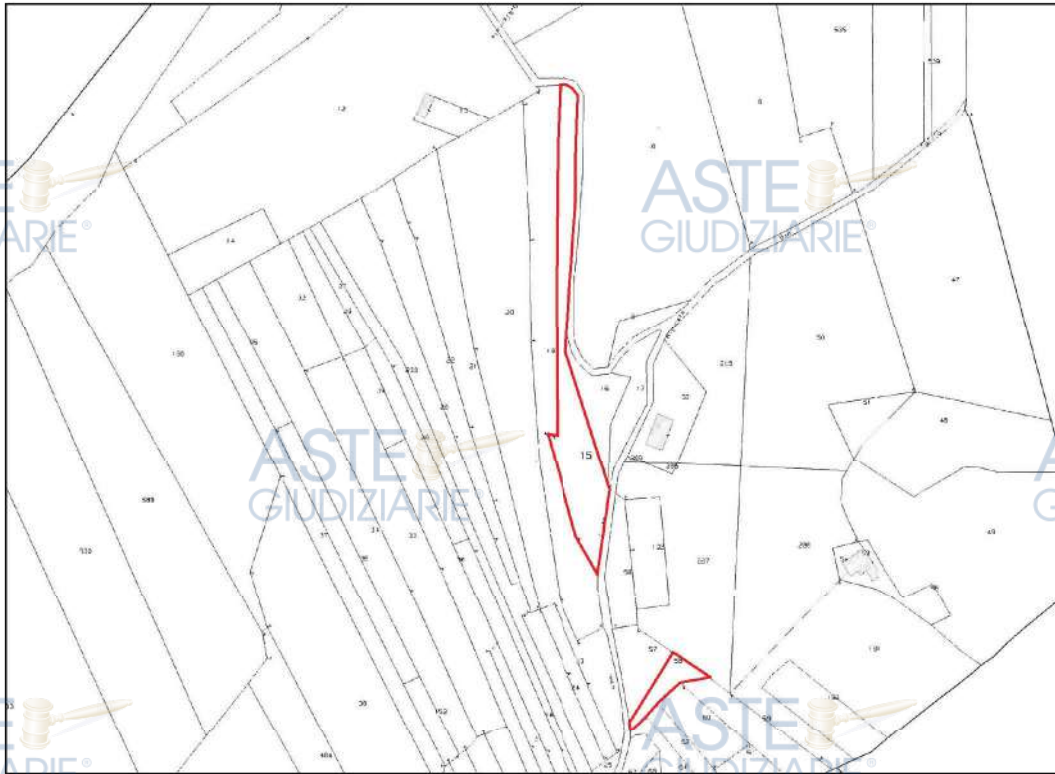
² La Particella 334 in data 22/03/2016 è stata espropriata e volturata al Comune di Civitella del Tronto con Determina Rep. 166.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

- Part. **218** - AB - ULIVETO - Sup. 01.00 - R.D. €. 0,36 - R.A. €. 0,36;
- Part. **404** - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 00.70 - R.D. €. 0,34
R.A. €. 0,29.





Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

-3.- DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

-3.1 – Immobili – Sant’Omero – Fog. 7 – Part. 257

Immobili distinti nel N.C.E.U. nel Comune di Sant’Omero al Foglio **7** - Part. **257**, in confine con stessa ditta, strada Comunale in più lati, salvo altri e/o variati.

- 3.1.1 – Appartamento – Sub. 4

Appartamento (Sub. 4) posto al piano secondo, della superficie di Mq. 144,00 circa, costituito da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni e balconi della superficie di Mq. 36,00 circa.



- Caratteristiche Costruttive

L’immobile è stato realizzato con struttura portante in c.a., tamponatura e divisori interni in laterizi. La pavimentazione interna in parte in granito e in parte in monocottura. Gli infissi esterni in legno con tapparelle in pvc e infissi interni in legno.

L’impianto idrico, con elementi radianti, necessita di verifica nel rispetto delle norme vigenti.

L’impianto elettrico sottotraccia, necessita di verifica nel rispetto delle norme vigenti.

L’appartamento è accessibile mediante scala condominiale.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

- 3.1.2 – Appartamento – Sub. 6

Appartamento (Sub. 6) posto al piano terzo, della superficie di Mq. 58,00 circa, costituito da: ingresso/soggiorno/cucina, due vani, bagno e tre porzioni di locali, posti al piano terra della superficie di Mq. 23,00 circa.



- Caratteristiche Costruttive

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in c.a., tamponatura e divisori interni in laterizi. La pavimentazione interna in monocottura. Gli infissi esterni in legno e privo di infissi interni.

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

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

L'appartamento è accessibile mediante scala condominiale.

- 3.1.3 – Appartamento – Sub. 9

Appartamento (Sub. 9) posto al piano terra, della superficie di Mq. 73,00 circa, costituito da: ingresso/soggiorno/cucina, camera da letto, bagno.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale – Impianti



- Caratteristiche Costruttive

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in c.a., tamponatura e divisori interni in laterizi. La pavimentazione interna in monocottura. Gli infissi esterni in legno con tapparelle in pvc e infissi interni in legno.

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

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

L'appartamento è accessibile mediante scala interna ed esterna.

- 3.1.4 – Garage – Sub. 11

Garage (Sub. 11) posto al piano seminterrato, della superficie di Mq. 33,00 circa.





Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

- Caratteristiche Costruttive

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in c.a, tamponatura e divisori interni in laterizi. La pavimentazione interna in quarzo. Porta di accesso tipo basculante in ferro.

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

Il garage è accessibile mediante scala interna e scivolo esterno.

- 3.1.5 - Area Urbana - Sub. 14

Area Urbana (Sub. 14) posto al piano terra, della superficie di Mq. 129,00 circa.

L'area è destinata in parte a camminamento e in parte a giardino.

- 3.1.6 - Area Urbana - Sub. 17

Area Urbana (Sub. 17) posto al piano terra, della superficie di Mq. 93,00 circa.

L'area è destinata in parte a camminamento e in parte a giardino.

- 3.1.7 - Provenienza

L'immobile è pervenute in virtù di Sentenza di Acquisto per Usucapione del 16/04/2013 – Rep. 123, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 08/05/2013 al Reg. Part. n. 4639.

- 3.1.8 - Regolarità Edilizia:

Dalla documentazione fornita dall' Ufficio Urbanistica del Comune di Sant'Omero, l'immobile risulta autorizzato con i seguenti titoli autorizzativi:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 71 del 03/05/1972 – Autorizzazione a costruire un fabbricato per civile abitazione.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

- 3.1.9 - Apprezziamenti Generali:

L'immobile allo stato attuale risulta in discreto stato di conservazione.

-3.2 -Fabbricato di Civile Abitazione – Sant’Omero–Fog. 7 – Part. 557-

Fabbricato di civile abitazione distinto nel N.C.E.U. nel Comune di Sant’Omero al Foglio **7** - Part. **557**, in confine con stessa proprietà, strada comunale, salvo altri e/o variati.

L'immobile sviluppato su tre livelli e precisamente:

- Piano seminterrato della superficie di Mq. 45,00 circa, destinato a cantina;
- Piano terra, costituito da Appartamento della superficie di Mq. 198,00 circa, costituito da: ingresso, pranzo, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno e area esterna della superficie di Mq. 220,00 circa.
- Piano primo/secondo, costituito da Appartamento della superficie di Mq. 127,00 circa, costituito da: ingresso, pranzo, cucina, disimpegno, bagno e terrazzo e balcone della superficie di Mq. 44,00 circa al piano primo e tre camere da letto, bagno della superficie di Mq. 98,00 circa e balconi della superficie di Mq. 21,00 circa al piano secondo.

Dalla documentazione rilasciata dall’Agenzia del Territorio si rileva che le schede catastali non sono conformi a quanto realizzato ed il piano secondo non è presente nelle stesse.





Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale – Impianti

- Caratteristiche Costruttive

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in muratura, tamponatura e divisori interni in laterizi. La pavimentazione interna in parte in monocottura, in parte in graniglia. Gli infissi esterni in legno con tapparelle in pvc e infissi interni in legno.

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

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

L'intera area esterna, è delimitata da recinzione ed è adibita a spazio di manovra, parcheggio, camminamento e giardino.

- 3.2.1 – Provenienza

L'immobile è pervenute al denuncia di successione in morte di

– Vol. 9990 n. 654, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 07/01/2011 al Reg. Part. n. 222.

- 3.2.2 - Regolarità Edilizia:

Dalla documentazione fornita dall' Ufficio Urbanistica del Comune di Sant'Omero, l'immobile risulta autorizzato con i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 42/98 del 11/09/1998 – Realizzazione scala esterna a sbalzo, sostituzione tetto con struttura in c.a. cambiamento d'uso di vani e modifiche balconi in edificio di civile abitazione sito in via Nazionale della Frazione Garrufo.

Il fabbricato risulta non conforme a quanto autorizzato dal Comune di Sant'Omero per diversa distribuzione interna.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale – Impianti

- 3.2.3 - Apprezamenti Generali:

L'immobile allo stato attuale risulta in discreto stato di conservazione.

-3.3 – Apprezzamento di terreno con sovrastante Rimessa Agricola–

Civitella del Tronto – Fog. 3

Apprezzamento di terreno con sovrastante Rimessa Agricola, distinti nel Comune di Civitella del Tronto al N.C.T. al foglio 3 – Part. 85-168-161-163-84-142 e al N.C.E.U. al foglio 3 – Part. 349, in confine con

Apprezzamento di terreno della superficie di Mq. 52.280,00 con sovrastante rimessa attrezzi sviluppata su due livelli e precisamente:

- Piano terra della superficie di Mq. 145,00 circa, costituito da due rimesse attrezzi, due rimesse, ripostigli e tettoia della superficie di Mq. 44,00 circa;
- Piano primo della superficie di Mq.104,00 circa, costituito da quattro locali destinati a rimessa cereali, ripostiglio e terrazzo della superficie di Mq. 28,00 circa.
- Corte esterna della superficie di Mq. 232,00 circa.





Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale – Impianti

- 3.3.1 - Caratteristiche Costruttive

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in muratura, tamponatura in laterizi. La pavimentazione interna in monocottura. Gli infissi esterni in legno.

- 3.3.2 – Provenienza

- 3.3.3 - Regolarità Edilizia:

L'immobile risulta realizzato in epoca anteriore al 01/09/1967.

- 3.3.4 – Destinazione Urbanistica:

In base al Piano Regolatore del Comune di Civitella del Tronto, le particelle 349-85-168-161-163-84-142 ricadono in Zona Agricola – Sottozona Agricola Normale – Art. 33.1 N.T.A..





Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

- 3.3.5 - Apprezamenti Generali:

L'immobile allo stato attuale risulta non abitato.

-3.4 – Appezamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 3

Appezamento di terreno, distinto al N.C.T. nel Comune di Civitella del Tronto al Foglio **3** – Part. 145-148-59-60-133-184-185-206-207-186-187,

Appezamento di terreno della superficie di Mq. 24.575,00 destinato in parte a coltivazione agricola e in parte a viabilità.

- 3.4.1 – Provenienza

- 3.4.2 – Destinazione Urbanistica:

In base al Piano Regolatore del Comune di Civitella del Tronto, le particelle 145-148 ricadono in Zona Agricola – Sottozona Agricola Normale – Art. 33.1 N.T.A..





Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Le Particelle 59-60-133-184-185-186-187 ricadono in Zona Agricola – Sottozona Agricola Normale – Art. 33.1 N.T.A., mentre le particelle 206-207 ricadono in Zona Viabilità e Parcheggi – Sottozona Viabilità – Art. 35.1 N.T.A..



- 3.4.3 - Apprezamenti Generali:

L'appezzamento di terreno allo stato attuale risulta adibito a coltivazione agricola.

-3.5 – Appezamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 2

Appezamento di terreno, distinto al N.C.T. nel Comune di Civitella del Tronto al Foglio **2** - Part. **178** , in confine in più lati con proprietà , salvo altri e/o variati.

Appezamento di terreno della superficie di Mq. 5.930,00, destinato a coltivazione agricola.

- 3.5.1 – Provenienza

L' immobile è pervenute al Sig.

in virtù di



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale – Impianti

- 3.5.2 – Destinazione Urbanistica:

In base al Piano Regolatore del Comune di Civitella del Tronto, la particella 178 ricade in Zona Agricola – Sottozona Agricola Normale – Art. 33.1 N.T.A..



- 3.5.3 - Apprezamenti Generali:

L'apprezzamento di terreno allo stato attuale risulta adibito a coltivazione agricola.

-2.6 – Appezamento di terreno– Civitella del Tronto – Fog. 27

Appezamento di terreno, distinto al N.C.T. nel Comune di Civitella del Tronto al Foglio 27 Part. 221-1311-1312³ in confine con stessa ditta, salvo altri e/o variati.

Appezamento di terreno della superficie di Mq. 1.125,00, destinato a coltivazione agricola.

³ La Particella 1312 in data 22/03/2016 è stata espropriata e volturata al Comune di Civitella del Tronto con Determina Rep. 48, quindi la sua superficie non verrà presa in considerazione.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale – Impianti

- 3.6.1 – Provenienza

- 3.6.2 – Destinazione Urbanistica:

In base al Piano Regolatore del Comune di Civitella del Tronto, la particella 221 ricade in Zona Agricola – Sottozona Agricola Normale – Art. 33.1 N.T.A., mentre la particella 1311, ricade in parte in Zona Industriale, Artigianale, Commerciale e Direzionali – Art. 32.1 N.T.A., in parte in Area di Rispetto stradale – Art. 37 N.T.A.



- 3.6.3 - Apprezamenti Generali:

L'appezzamento di terreno allo stato attuale risulta adibito a coltivazione agricola.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

-3.7 – Appezamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 27

Appezamento di terreno, distinto al N.C.T. nel Comune di Civitella del Tronto al Foglio **27** - Part. **222 -223-224**, in confine con stessa ditta, proprietà salvo altri e/o variati.

Appezamento di terreno della superficie di Mq. 2.760,00, destinato a coltivazione agricola.

- 3.7.1 – Provenienza

- 3.7.2 – Destinazione Urbanistica:

In base al Piano Regolatore del Comune di Civitella del Tronto, le particelle 222-223-224 ricadono in Zona Agricola – Sottozona Agricola Normale – Art. 33.1 N.T.A..





Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale – Impianti

- 3.7.3 - Apprezamenti Generali:

L'appezzamento di terreno allo stato attuale risulta adibito a coltivazione agricola.

-3.8 – Appezzamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 26

Appezzamento di terreno, distinto al N.C.T. nel Comune di Civitella del Tronto al Foglio **26** - Part. **219-339-341-342** in confine con proprietà salvo altri e/o variati.

Appezzamento di terreno della superficie di Mq. 2.811,00, destinato a coltivazione agricola.

- 3.8.1 – Provenienza

- 3.8.2 – Destinazione Urbanistica:

In base al Piano Regolatore del Comune di Civitella del Tronto, la particella 219 ricade in parte in Zona Industriali-Artigianali-Commercioli e Direzionali – Sottozona Industriali-Artigianali-Commercioli-Direzionale di Completamento – Art. 32.1 N.T.A., in parte in Aree di Rispetto Stradale – Art. 37 N.T.A., la particella 339 ricade in parte in Zona Industriali-Artigianali-Commercioli e Direzionali – Sottozona Industriali-Artigianali-Commercioli-Direzionale di Completamento – Art. 32.1 N.T.A., in parte in Zona Agricola – Sottozona Agricola Normale – Art. 33.1 N.T.A., e particelle 341-342 ricadono in Zona Agricola – Sottozona Agricola Normale – Art. 33.1 N.T.A..



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti



- 3.8.3 - Apprezamenti Generali:

L'apprezzamento di terreno allo stato attuale risulta adibito a coltivazione agricola.

-2.9 - Appezamento di terreno - Civitella del Tronto - Fog. 26

Appezamento di terreno, distinto al N.C.T. nel Comune di Civitella del Tronto al Foglio **26** - Part. **333 – 334**⁴ in confine con proprietà Comune di Civitella del Tronto, proprietà

C. s.a.s., salvo altri e/o variati.

Appezamento di terreno della superficie di Mq. 2.766,00, destinato a coltivazione agricola.



⁴ La Particella 334 in data 22/03/2016 è stata espropriata e volturata al Comune di Civitella del Tronto con Determina Rep. 166, la superficie della suddetta particella non verrà conteggiata.



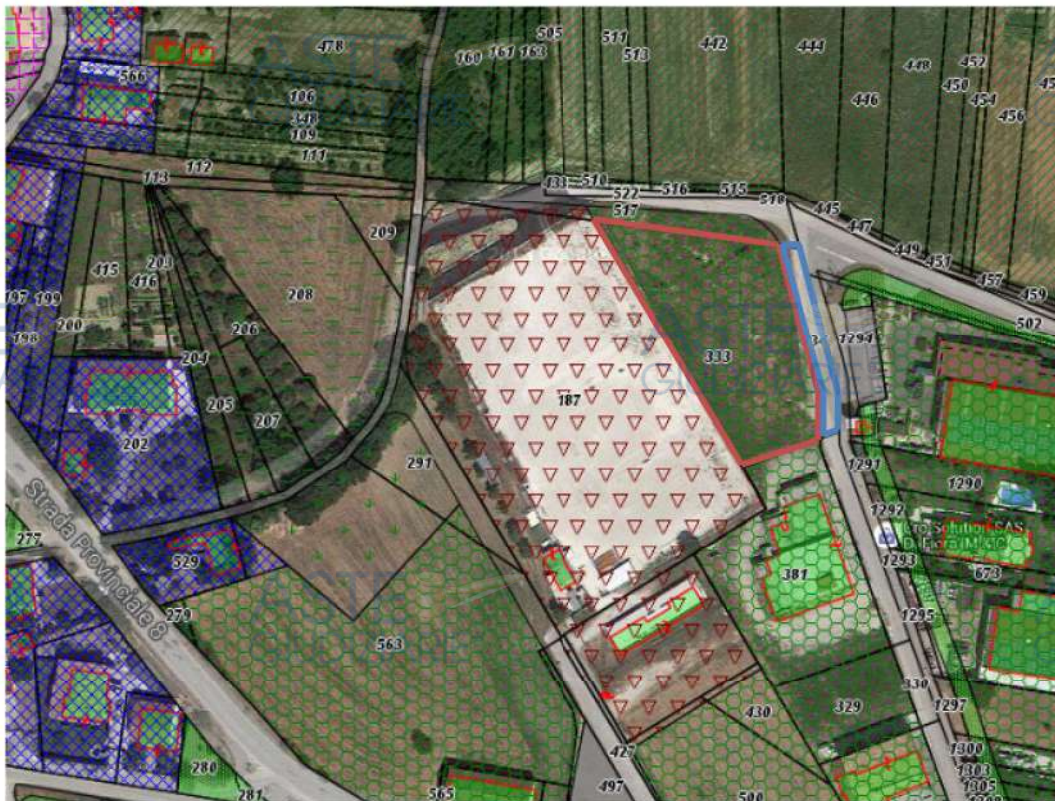
Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

- 3.9.1 – Provenienza

- 3.9.2 – Destinazione Urbanistica:

In base al Piano Regolatore del Comune di Civitella del Tronto, la particella 333 ricade in Zona Industriali-Artigianali-Commerciari e Direzionali – Sottosona Industriali-Artigianali-Commerciari-Direzionale di Completamento – Art. 32.1 N.T.A..



- 3.9.3 - Apprezamenti Generali:

L'apprezzamento di terreno allo stato attuale risulta incolto.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

-3.10 – Appezamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 2

Appezamento di terreno, distinto al N.C.T. nel Comune di Civitella del Tronto al Foglio 2 - Part. **15-58-218-404** in confine con Di Matteo Vilma, proprietà salvo altri e/o variati.

Appezamenti di terreno della superficie complessiva di Mq. 5.330,00, destinato a coltivazione agricola.



- 3.10.1 – Provenienza

- 3.10.2 – Destinazione Urbanistica:

In base al Piano Regolatore del Comune di Civitella del Tronto:

- Le particelle 15-218 ricadono in Zona Agricola Normale – Art. 31.1 N.T.A.;
- La particella 58 ricade in parte in Zona Agricola Normale – Art. 31.1 N.T.A. e in parte in Zona Viabilità – Art. 35.1 N.T.A.;
- La particella 35 ricade in Zona Viabilità – Art. 35.1 N.T.A..



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti



- 3.10.3 - Apprezamenti Generali:

L'apprezzamento di terreno allo stato attuale risulta incolto.

- 4.- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- 4.1 - Iscrizioni:

➤ **Iscrizione del 22/12/1994 - Reg. Part. 2187 - Reg. Gen. 13047**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

– *Importo Totale* £. 600.000.000

a favore CASSA RURALE ED ARTIGIANA VAL VIBRATA

– C.f. 00791380678

Contro

Immobili siti in Sant'Omero distinto N.C.E.U. Fog. 6 - Part. 257 – Sub. 1 (oggi Sub. 17) – 2 (oggi Sub. 9) – (3-5)⁵ - 4-6 - (Proprietà 2/9).

➤ **Iscrizione del 08/07/1997 - Reg. Part. 1173 - Reg. Gen. 7293**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

– *Importo Totale* £. 146.250.000

a favore BANCA POPOLARE DELL'ADRIATICO S.p.a.

– C.f. 00876970674

Contro

*Immobile sito in Sant'Omero distinto N.C.E.U. Fog. 7 - Part. 557 – (Proprietà 2/9);
Immobile sito in Sant'Omero distinto N.C.T. Fog. 7 - Part. 557 – (Proprietà 2/9).*

➤ **Iscrizione del 21/11/1998 - Reg. Part. 2373 - Reg. Gen. 12584**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

– *Importo Totale* £. 675.000.000

a favore BANCA PICENA TRUENTINA- Credito coop.s.coop.r.l.

– C.f. 00143690444

Contro

Immobili siti in Sant'Omero distinto N.C.E.U. Fog. 6 - Part. 257 – Sub. 1 (oggi Sub. 17) – 2 (oggi Sub. 9) – (3-5)⁶ - 4-6 - (Proprietà 2/9).

Immobile sito in Sant'Omero distinto N.C.T. Fog. 6 - Part. 257 – (Proprietà 2/9).



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Cancellazione Totale eseguita in data 17/03/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

➤ **Iscrizione del 31/07/2006 - Reg. Part. 3846 - Reg. Gen. 14627**

IPOTECA LEGALE

ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N. 46

– *Importo Totale* € 19.075,76

a favore SERVIZIO NAZIONALE DELLA RISCOSSIONE SOGET S.p.a.

– C.f. 00274230945

Contro

Immobile sito in Sant'Omero distinto N.C.E.U. Fog. 6 - Part. 257 – Sub. 4 - (Proprietà 2/9);

Immobile sito in Sant'Omero distinto N.C.E.U. Fog. 7 - Part. 557 – (Proprietà 2/9).

➤ **Iscrizione del 06/03/2009 - Reg. Part. 788 - Reg. Gen. 4223**

IPOTECA LEGALE

ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N. 46

– *Importo Totale* € 275.364,42

a favore EQUITALIA PRAGMA S.p.a. – C.f. 00274230945

Contro

Immobili siti in Civitella del Tronto distinti N.C.T. Fog. 26 - Part. 219-339-341-342-222-223-224-333-334 - (Proprietà 2/9).

➤ **Iscrizione del 26/08/2013 - Reg. Part. 1346 - Reg. Gen. 11098**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO – *Importo Totale* € 80.000,00

a favore BANCA PICENA TRUENTINA- Credito coop.s.coop.r.l.

– C.f. 00143690444

Contro

Immobili siti in Civitella del Tronto distinti N.C.T. Fog. 27 - Part. 221-1311-1312- (Proprietà 1/9);



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Immobili siti in Civitella del Tronto distinti N.C.T. Fog. 27 - Part. 222-223-224 - (Proprietà 2/9);

Immobili siti in Civitella del Tronto distinti N.C.T. Fog. 26 - Part. 219-339-341-342 (Proprietà 2/9);

Immobili siti in Civitella del Tronto distinti N.C.T. Fog. 26 - Part. 333-334 - (Proprietà 1/9);

Immobile sito in Sant'Omero distinto N.C.E.U. Fog. 7 - Part. 557 - (Proprietà 2/9);

Immobili siti in Sant'Omero distinto N.C.E.U. Fog. 6 - Part. 257 - Sub. 4-6-9-11-14-17 - (Proprietà 1/2).

- 4.2 - Trascrizioni

➤ Trascrizione del 21/03/2001 - Reg. Part. 2428 - Reg. Gen. 3532

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a favore **BANCA POPOLARE DELL'ADRIATICO S.p.a.**
- C.f. 00876970674

Contro

Immobile sito in Sant'Omero distinto N.C.E.U. Scheda 2203 - Anno 1993 - Piano IST1 (Fog. 7 - Part. 557) - (Proprietà 2/9);

Immobile sito in Sant'Omero distinto N.C.T. Fog. 7 - Part. 557 - (Proprietà 2/9).

➤ Trascrizione del 20/01/2005 - Reg. Part. 684 - Reg. Gen. 996

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a favore **BANCA PICENA TRUENTINA- Credito coop.s.coop.r.l.**
- C.f. 00143690444

Contro

Immobili siti in Sant'Omero distinto N.C.E.U. Fog. 6 - Part. 257 - Sub. 1 (oggi Sub. 17) - 2 (oggi Sub. 9) - (3-5)⁷ - 4-6 - (Proprietà 2/9).

Immobile sito in Sant'Omero distinto N.C.T. Fog. 6 - Part. 257 - (Proprietà 2/9).

⁷ Le particelle distinte con i Sub. 3-5 oggi intestano alla sig.ra Michetti Lorena nata ad Ancarani il 21/01/1965, in forza di Sentenza di Acquisto per Usocapione del 16/04/2013- Rep. 124 -Trascritto a Teramo in data 09/05/2013.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

➤ **Trascrizione del 18/12/2006 - Reg. Part. 14067 - Reg. Gen. 24109**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

a favore

Contro

Immobile sito in Sant'Omero distinto N.C.T. Fog. 7 - Part. 557 - (Proprietà 2/9).

Immobile sito in Sant'Omero distinto N.C.E.U. Fog. 7 - Part. 557 - (Proprietà 2/9).

Immobili siti in Sant'Omero distinto N.C.T. Fog. 7 - Part. 257 - (Proprietà 2/9).

Immobili siti in Sant'Omero distinto N.C.E.U. Fog. 6 - Part. 257 - Sub. 1 (oggi Sub. 17) - 2 (oggi Sub. 9) - (3-5)⁸ - 4-6 - (Proprietà 2/9).

➤ **Trascrizione del 16/05/2012 - Reg. Part. 5273 - Reg. Gen. 7066**

ATTO PER CAUSA DI MORTE

ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

a favore

Contro I

➤ **Trascrizione del 08/05/2013 - Reg. Part. 4639 - Reg. Gen. 6169**

ATTO GIUDIZIARIO

SENTENZA DI ACQUISTO PER USOCAPIONE

a favore

Contro

Immobili siti in Sant'Omero distinto N.C.E.U. Fog. 6 - Part. 257 - Sub. 4-6-9-11-14-17 - (Proprietà 1/2).

➤ **Trascrizione del 17/02/2015 - Reg. Part. 1793 - Reg. Gen. 2243**

ATTO GIUDIZIARIO

SENTENZA DI FALLIMENTO

⁸ Le particelle distinte con i Sub. 3-5 oggi intestano alla sig.ra Michetti Lorena nata ad Ancarano il 21/01/1965, in forza di Sentenza di Acquisto per Usocapione del 16/04/2013- Rep. 124 -Trascritto a Teramo in data 09/05/2013.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

a favore Massa dei creditori Fallimento

➤ **Trascrizione del 08/07/2015 - Reg. Part. 6592 - Reg. Gen. 8956**

ATTO GIUDIZIARIO

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore Massa dei creditori Fallimento

Immobili siti in Civitella del Tronto distinti N.C.T. Fog. 27 - Part. 221-1311-1312-222-223-224 - (Proprietà 20/54);

Immobili siti in Civitella del Tronto distinti N.C.T. Fog. 26 - Part. 219-339-341-342 (Proprietà 20/54);

Immobili siti in Civitella del Tronto distinti N.C.T. Fog. 26 - Part. 333-334 - (Proprietà 22/108);

Immobili siti in Civitella del Tronto distinti N.C.T. Fog. 2 - Part. 178 - (Proprietà 2/18);

Immobili siti in Civitella del Tronto distinti N.C.T. Fog. 3 - Part. 84-142-145-148-161-163-168-59-60-85-133-184-185 - (Proprietà 2/18);

Immobile sito in Civitella del Tronto distinto N.C.E.U. Fog. 3 - Part. 349 - (Proprietà 2/18);

Immobile sito in Sant'Omero distinto N.C.E.U. Fog. 7 - Part. 557 - (Proprietà 2/18);

Immobili siti in Sant'Omero distinto N.C.E.U. Fog. 6 - Part. 257 - Sub. 4-6-9-11-14-17 - (Proprietà 1/2).

- 5.- STIMA BENI IMMOBILI

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

✓ Considerazioni sul Mercato Immobiliare-Quadro Macroeconomico



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

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

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

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

In particolare l'indice sintetico sull'andamento del mercato immobiliare ha segnato una diminuzione che rappresenta una evoluzione sfavorevole del mercato, soprattutto di quello industriale, con vendite in diminuzione e prezzi bassi.

Da segnalare che i tempi medi di attesa per la vendita di un immobile sono aumentati negli ultimi tempi a 6/8 mesi e che il valore medio degli stessi, compravenduti, è diminuito del 30-35%. In particolare sono stabili, ovvero in leggero rialzo, i prezzi delle localizzazioni più richieste, mentre rimangono invariati se non in calo quelli degli immobili periferici e di scarsa qualità. Da ciò potrebbe derivare un interesse, a prezzi molto contenuti, per gli investimenti soprattutto orientati nel recupero edilizio. Risultano, invece, in costante diminuzione le compravendite di immobili terziari e soprattutto di seconde case. Anche i prezzi delle compravendite



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale – Impianti

registrano un andamento contraddittorio e, in certi casi, con variazioni rilevanti. Tale tendenza di mercato si è registrata anche nelle zone semicentrali e periferiche dovute ad una offerta tendenzialmente in aumento, a fronte di una domanda in diminuzione dovuta all'attuale periodo economico.

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

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

La situazione della domanda e dell'offerta, conseguentemente anche i prezzi, è molto diversa se viene analizzato un determinato settore ove vengono trattati immobili di particolare pregio, ovvero, li pone al di fuori dei valori medi di mercato.

- Indagini di Mercato:

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche- l'una incentrata su alcune qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare –



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

l'altra su una puntuale disamina di immobili che potrebbero avere analoghe caratteristiche rispetto a quello in oggetto e precisamente.

- Criteri di Valutazione

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

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

Pertanto si procederà alla valutazione degli stessi considerando le superfici dei fabbricati e dei terreni, secondo il procedimento di stima sintetico in considerazione delle caratteristiche socioeconomiche ed urbanistiche dei beni oggetto di stima. Il valore di stima degli Immobili è riferito alla sua destinazione urbanistica nonchè alla sua conformità ai titoli autorizzativi ed è onnicomprensivo dell'area di pertinenza e degli Impianti tecnici in esso posti in opera, che non essendo amovibili sono da ritenersi parte integrante del fabbricato. Per le parti realizzate in difformità o in assenza dei titoli edilizi, ritenuti non sanabili, oltre a non essere stimate, verranno quantificati -a scomputo- i costi per la demolizione.

Fatti i dovuti conteggi estimativi, considerate le condizioni in cui versano le strutture facenti parte dell'intero complesso immobiliare e le dovute proporzioni, il sottoscritto ritiene di poter effettuare la valutazione dell'intero compendio aziendale come di seguito riportato applicando i



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

prezzi già al netto delle considerazioni di vetustà e di altri fattori in genere incidenti sul giudizio di stima:

-5.1 – Immobili – Sant’Omero – Fog. 7 – Part. 257

- 5.1.1 – Appartamento – Sub. 4:

Diritti pari ad ½ della piena proprietà su Appartamento distinto nel N.C.E.U. nel Comune di Sant’Omero al Foglio 7 - Part. **257 – Sub. 4** – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 6,5 vani - Sup. Cat. 153/144 mq – R. €. 402,84, posto al piano secondo, della superficie di Mq. 144,00 circa, costituito da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni e balconi della superficie di Mq. 36,00 circa.

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Appartamento P.2	257/4	144,00 mq	€. 750,00	€. 108.000,00
Balcone		36,00 mq	€. 250,00	€. 9.000,00
				€. 117.000,00

Quota ½ → €. 117.000,00 x ½ = €. 58.500,00

- 5.1.2 – Appartamento – Sub. 6:

Diritti pari ad ½ della piena proprietà su Appartamento distinto nel N.C.E.U. nel Comune di Sant’Omero al Foglio 7 - Part. **257 – Sub. 6** – Cat. A/2 – Cl. 1 – Cons. 4,5 vani - Sup. Cat. 68/68 mq – R. €. 232,41, posto al piano terzo, della superficie di Mq. 58,00 circa, costituito da: ingresso/soggiorno/cucina, due vani, bagno e tre porzioni di locali, posti al piano terra della superficie di Mq. 23,00 circa.

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Appartamento P.3	257/6	58,00 mq	€. 500,00	€. 29.000,00
Ripostigli P.T.		23,00 mq	€. 200,00	€. 4.600,00
				€. 33.600,00

Quota ½ → €. 33.600,00 x ½ = €. 16.800,00



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

- 5.1.3 – Appartamento – Sub. 9:

Diritti pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà su Appartamento distinto nel N.C.E.U. nel Comune di Sant'Omero al Foglio **7** - Part. **257 - Sub. 9** – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 3 vani – Sup. Cat. 74/73 mq – R. €. 185,92, posto al piano terra, della superficie di Mq. 73,00 circa, costituito da: ingresso/soggiorno/cucina, camera da letto, bagno.

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Appartamento P.T	257/9	73,00 mq	€. 800,00	€. 58.400,00

$$\text{Quota } \frac{1}{2} \rightarrow \text{€. 58.400,00} \times \frac{1}{2} = \text{€. 29.200,00}$$

- 5.1.4 – Garage – Sub. 11:

Diritti pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà su Garage distinto nel N.C.E.U. nel Comune di Sant'Omero al Foglio **7** - Part. **257 - Sub. 11** – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 33 mq -Sup. Cat. 39 mq –R. €. 30,68, posto al piano seminterrato, della superficie di Mq. 33,00 circa.

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Garage P.S1	257/11	33,00 mq	€. 350,00	€. 11.550,00

$$\text{Quota } \frac{1}{2} \rightarrow \text{€. 11.550,00} \times \frac{1}{2} = \text{€. 5.775,00}$$

- 5.1.5 – Area Urbana – Sub. 14

Diritti pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà su Area Urbana distinta nel N.C.E.U. nel Comune di Sant'Omero al Foglio **7** - Part. **257 - Sub. 14** – AREA URBANA – Cons. 129 mq, posto al piano terra, della superficie di Mq. 129,00 circa.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Area Urbana P.T.	257/14	129,00 mq	€ 50,00	€ 6.450,00

$$\text{Quota } \frac{1}{2} \rightarrow \text{€ 6.450,00} \times \frac{1}{2} = \text{€ 3.225,00}$$

- 5.1.6 – Area Urbana – Sub. 17

Diritti pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà su Area Urbana distinta nel N.C.E.U. nel Comune di Sant'Omero al Foglio **7** - Part. **257** – **Sub. 17** – AREA URBANA – Cons. 93 mq, posto al piano terra, della superficie di Mq. 93,00 circa.

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Area Urbana P.T.	257/17	93,00 mq	€ 50,00	€ 4.650,00

$$\text{Quota } \frac{1}{2} \rightarrow \text{€ 4.650,00} \times \frac{1}{2} = \text{€ 2.325,00}$$

-5.2 – Fabbricato di Civile Abitazione – Sant'Omero – Fog. 7 – Part. 557

Diritti pari ad 18/54 della piena proprietà su Appartamento di civile abitazione distinto nel N.C.E.U. nel Comune di Sant'Omero al Foglio **7** - Part. **557** – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 12 vani - Sup. Cat. 321/289 mq – R. €. 743,70.

- Piano seminterrato della superficie di Mq. 45,00 circa, destinato a cantina;
- Piano terra, costituito da Appartamento della superficie di Mq. 198,00 circa, costituito da: ingresso, pranzo, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno e area esterna della superficie di Mq. 220,00 circa.
- Piano primo/secondo, costituito da Appartamento della superficie di Mq. 127,00 circa, costituito da: ingresso, pranzo, cucina, disimpegno, bagno e terrazzo e balcone della superficie di Mq. 44,00 circa al piano



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

primo e tre camere da letto, bagno della superficie di Mq. 98,00 circa e balconi della superficie di Mq. 21,00 circa al piano secondo.

Dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio si rileva che le schede catastali non sono conformi a quanto realizzato ed il piano secondo non è presente nelle stesse.

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Cantina P.S1	557	45,00 mq	€. 200,00	€. 9.000,00
Appartamento P.T.		198,00 mq	€. 600,00	€. 118.800,00
Area Esterna P.T.		220,00 mq	€. 50,00	€. 11.000,00
Appartamento P.1		127,00 mq	€. 800,00	€. 101.600,00
Balcone P.1		44,00 mq	€. 250,00	€. 11.000,00
Appartamento P.2		98,00 mq	€. 750,00	€. 73.500,00
Balcone P.2		21,00 mq	€. 230,00	€. 4.830,00
				€. 329.730,00

Quota 18/54 → €. 329.730,00 x 18/54 = **€. 109.910,00**

-5.3 – Appezamento di terreno con sovrastante Rimessa Agricola –

Civitella del Tronto – Fog. 3

Diritti pari ad 2/18 della piena proprietà su Appezamento di terreno della superficie di Mq. 52.280,00 circa, con sovrastante Rimessa Agricola, distinti nel Comune di Civitella del Tronto e precisamente:

a) N.C.T. al Foglio 3:

-Part. **85** – Porz. AA – SEMIN. ARBOR – Cl. 1 – Sup. 2.93.30
R.D. €. 143,90 – R.A. €. 121,18;

- Part. **85** – Porz. AB – ULIVETO – Sup. 04.00 - R.D. €. 1,45 – R.A. €. 1,45;

- Part. **168** – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 45.10 – R.D. €. 22,13
R.A. €. 18,63;

- Part. **161** – Porz. AA – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 63.62
R.D. €. 31,21 – R.A. €. 26,29;



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

- Part. **161** -Porz. AB -ULIVETO - Sup. 02.38 -R.D. €. 0,86 - R.A. €. 0,86;
- Part. **163** -Porz. AA - SEMINATIVO - Cl. 3 - Sup. 15.50
R.D. €. 4,00 - R.A. €. 4,40;
- Part. **163** -Porz. AB -ULIVETO - Sup. 07.00 -R.D. €. 2,53 - R.A. €. 2,53;
- Part. **84** - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 52.70 - R.D. €. 25,86
R.A. €. 21,77;
- Part. **142** - SEMINATIVO - Cl. 3 - Sup. 39.20 - R.D. €. 10,12
R.A. €. 11,13.

b) Rimessa Attrezzi distinta al N.C.E.U. al Foglio **3** - Part. **349** - Cat. C/6

- Cl. 2 - Cons. 200 mq - Sup. Cat. 284 mq R. €. 268,56 e precisamente:

- Piano terra della superficie di Mq. 145,00 circa, costituito da due rimesse attrezzi, due rimesse, ripostigli e tettoia della superficie di Mq. 44,00 circa;
- Piano primo della superficie di Mq. 104,00 circa, costituito da quattro locali destinati a rimessa cereali, ripostiglio e terrazzo della superficie di Mq. 28,00 circa.
- Corte esterna della superficie di Mq. 232,00 circa.

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Rimessa P.T.	349	145,00 mq	€. 200,00	€. 29.000,00
Tettoia P.T.		44,00 mq	€. 100,00	€. 4.400,00
Rimessa P.1		104,00 mq	€. 200,00	€. 20.800,00
Terrazza P.1		28,00 mq	€. 80,00	€. 2.240,00
Corte Esterna P.T.		232,00 mq	€. 30,00	€. 6.960,00
				€. 63.400,00

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Terreni	85-168-161- 163-84-142	52.280,00 mq	€. 1,00	€. 52.280,00

$$\text{€} . 63.400,00 + \text{€} . 52.280,00 = \text{€} . 115.680,00$$

$$\text{Quota } 2/18 \rightarrow \text{€} . 115.680,00 \times 2/18 = \text{€} . 12.853,00$$



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

-5.4 – Appezamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 3

Diritti pari ad 2/18 della piena proprietà su Appezamento di terreno
della superficie di Mq. 24.605,00 circa, distinto al N.C.T. nel Comune di
Civitella del Tronto al Foglio 3 e precisamente:

- Part. **145** – SEMINATIVO – Cl. 3 – Sup. 91.55 - R.D. €. 23,64
R.A. €. 26,00;

- Part. **148** – BOSCO MISTO – Cl. U – Sup. 24.40 - R.D. €. 1,39
R.A. €. 0,76;

- Part. **59** – AREA RURALE – Sup. 07.30;

- Part. **60** – VIGNETO – Cl. 1 – Sup. 13.80 - R.D. €. 9,62 – R.A. €. 6,41;

- Part. **133** – Porz. A – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 1.02.40
R.D. 50,24 – R.A. €. 42,31;

- Part. **133** – Porz. B – ULIVETO – Sup. 03.00 - R.D. €. 1,08 – R.A. €. 1,08;

- Part. **184** – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 30 - R.D. €. 0,15 – R.A. €. 0,12;

- Part. **185** – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 01.80 - R.D. €. 0,88 – R.A. €. 0,74;

- Part. **206** – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 24 - R.D. €. 0,12 – R.A. €. 0,10;

- Part. **207** – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 06 - R.D. €. 0,03 – R.A. €. 0,02;

- Part. **186** – AREA RURALE – Sup. 60;

- Part. **187** – AREA RURALE – Sup. 60.

Le Particelle 145-148-59-60-133-184-185-186-187 ricadono in Zona
Agricola – Sottozona Agricola Normale – Art. 33.1 N.T.A., mentre le
particelle 206-207 ricadono in Zona Viabilità e Parcheggi – Sottozona
Viabilità – Art. 35.1 N.T.A..

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Terreni (Agricoli)	145-148-59-60- 133-184-185-187	24.575,00 mq	€. 1,00	€. 24.575,00
Terreni (Viabilità)	206-207	30,00 mq	-	-
				€. 24.575,00

Quota 2/18 → €. 24.575,00 x 2/18 = €. 2.730,55



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

-5.5 – Appezamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 2

Diritti pari ad 2/18 della piena proprietà su Appezamento di terreno, della superficie di Mq. 5.930,00 circa, distinto al N.C.T. nel Comune di Civitella del Tronto al Foglio **2** - Part. **178** - SEMIN. ARBOR - Cl. 1 Sup. 59.30 - R.D. €. 29,09 - R.A. €. 24,50.

In base al Piano Regolatore del Comune di Civitella del Tronto, la particella 178 ricade in Zona Agricola – Sottozona Agricola Normale – Art. 33.1 N.T.A..

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Terreni (Agricoli)	178	5.930,00 mq	€. 1,00	€. 5.930,00

$$\text{Quota } 2/18 \rightarrow \text{€. } 5.930,00 \times 2/18 = \text{€. } \underline{\underline{658,88}}$$

-5.6 – Appezamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 27

Diritti pari ad 20/54 della piena proprietà su Appezamento di terreno, della superficie di Mq. 1.125,00circa, distinto al N.C.T. nel Comune di Civitella del Tronto al Foglio **27** e precisamente:

- Part. **221** - SEMINATIVO - Cl. 2 - Sup. 02.50 - R.D. €. 0,90
R.A. €. 0,90;
- Part. **1311** - SEMIN ARBOR - Cl. 2 - Sup. 08.75 - R.D. €. 3,62
R.A. €. 3,39;
- Part. **1312⁹** - SEMIN ARBOR - Cl. 2 - Sup. 03.25 - R.D. €. 1,34
R.A. €. 1,26.

In base al Piano Regolatore del Comune di Civitella del Tronto, la particella 221 ricade in Zona Agricola – Sottozona Agricola Normale – Art. 33.1 N.T.A., mentre la particella 1311, ricade in parte in Zona

⁹ La Particella 1312 in data 22/03/2016 è stata espropriata e volturata al Comune di Civitella del Tronto con Determina Rep. 48.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Indistriale, Artigianale, Commerciale e Direzionali – Art. 32.1 N.T.A., in parte in Area di Rispetto stradale – Art. 37 N.T.A.

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Terreni (Agricoli)	221	250,00 mq	€. 5,00	€. 1.250,00
Terreni (Indust./Artig.)	1311	415,62 mq	€. 20,00	€. 8.312,40
Terreni (Viabilità)	1311	459,38 mq	€. 8,00	€. 3.675,04
				€. 13.237,44

Quota 20/54 → €. 13.237,44 x 20/54 = €. 4.902,75

-5.7 – Appezamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 27

Diritti pari ad 22/54 della piena proprietà su Appezamento di terreno, della superficie di Mq. 2.760,00 circa, distinto al N.C.T. nel Comune di Civitella del Tronto al Foglio **27** e precisamente:

- Part. **222** – SEMINATIVO – Cl. 2 – Sup. 17.70 - R.D. €. 6,40
R.A. €. 6,40;
- Part. **223** – SEMINATIVO – Cl. 2 – Sup. 05.20 - R.D. €. 1,88
R.A. €. 1,88;
- Part. **224** – BOSCO MISTO – Cl. U – Sup. 04.70 - R.D. €. 0,27
R.A. €. 0,15.

In base al Piano Regolatore del Comune di Civitella del Tronto, le particelle 222-223-224 ricadono in Zona Agricola – Sottozona Agricola Normale – Art. 33.1 N.T.A..

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Terreni (Agricoli)	222-223-224	2.760,00 mq	€. 1,00	€. 2.760,00

Quota 22/54 → €. 2.760,00 x 22/54 = €. 1.124,44



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

-5.8 – Appezamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 26

Diritti pari ad 22/54 della piena proprietà su Appezamento di terreno, della superficie di Mq. 2.811,00 circa, distinto al N.C.T. nel Comune di Civitella del Tronto al Foglio **26** e precisamente:

- Part. **219** – AREA RURALE – Sup. 90;
R.A. €. 9,30;
- Part. **339** – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 22.50 - R.D. €. 11,04
R.A. €. 0,45;
- Part. **341** – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 01.08 - R.D. €. 0,53
R.A. €. 0,07;
- Part. **342** – BOSCO CEDUO – Cl. 2 – Sup. 03.63 - R.D. €. 0,09
R.A. €. 0,07.

In base al Piano Regolatore del Comune di Civitella del Tronto, la particella 219 ricade in parte in Zona Industriali-Artigianali-Commerciali e Direzionali – Sottozona Industriali-Artigianali-Commerciali-Direzionale di Completamento – Art. 32.1 N.T.A., in parte in Aree di Rispetto Stradale – Art. 37 N.T.A., la particella 339 ricade in parte in Zona Industriali-Artigianali-Commerciali e Direzionali – Sottozona Industriali-Artigianali-Commerciali-Direzionale di Completamento – Art. 32.1 N.T.A., in parte in Zona Agricola – Sottozona Agricola Normale – Art. 33.1 N.T.A., e particelle 341-342 ricadono in Zona Agricola – Sottozona Agricola Normale – Art. 33.1 N.T.A..

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Terreno (Rispetto Strad.)	P 219	41,85 mq	€. 8,00	€. 334,80
Terreni (Indust/Artig)	P 90-P 339 - 108	601,65 mq	€. 20,00	€. 12.033,00
Terreni (Agricolo)	P 339-342	2.167,50 mq	€. 3,00	€. 6.502,50
				€. 18.870,30

Quota 22/54 → €. 18.870,30 x 22/54 = €. 7.687,90



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

-5.9 – Appezamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 26

Diritti pari ad 22/108 della piena proprietà su Appezamento di terreno, della superficie di Mq. 2.766,00 circa, distinto al N.C.T. nel Comune di Civitella del Tronto al Foglio **26** e precisamente:

- Part. **333** – SEMIN ARBOR – Cl. 2 – Sup. 27.66 - R.D. €. 11,43
R.A. €. 10,71;
- Part. **334**¹⁰ – SEMIN ARBOR – Cl. 2 – Sup. 03.54 - R.D. €. 1,46
R.A. €. 1,37.

In base al Piano Regolatore del Comune di Civitella del Tronto, la particella 333 ricade in Zona Industriali-Artigianali-Commerciali e Direzionali – Sottozona Industriali-Artigianali-Commerciali-Direzionale di Completamento – Art. 32.1 N.T.A..

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Terreno (Industriale)	333	2.766,00 mq	€. 20,00	€. 55.320,00

Quota 22/108 → €. 55.320,00 x 22/108 = €. 11.268,88

-5.10 – Appezamento di terreno – Civitella del Tronto – Fog. 2

Diritti pari ad 2/18 di Enfiteusi su Appezamento di terreno, della superficie di Mq. 5.330,00 circa, distinto al N.C.T. nel Comune di Civitella del Tronto al Foglio **2** e precisamente:

- Part. **15** – SEMIN ARBOR – Cl. 2 – Sup. 28.10 - R.D. €. 11,61
R.A. €. 10,88;
- Part. **58** – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 03.60 - R.D. €. 1,77
R.A. €. 1,49;

¹⁰ La Particella 334 in data 22/03/2016 è stata espropriata e volturata al Comune di Civitella del Tronto con Determina Rep. 166.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

- Part. **218** - AA - SEMIN IRRIG - Cl. 1 - Sup. 19.90 - R.D. €. 10,79
R.A. €. 9,76;
- Part. **218** - AB - ULIVETO - Sup. 01.00 - R.D. €. 0,36 - R.A. €. 0,36;
- Part. **404** - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 00.70 - R.D. €. 0,34
R.A. €. 0,29.

In base al Piano Regolatore del Comune di Civitella del Tronto:

- Le particelle 15-218 ricadono in Zona Agricola Normale - Art. 31.1 N.T.A.;
- La particella 58 ricade in parte in Zona Agricola Normale - Art. 31.1 N.T.A. e in parte in Zona Viabilità - Art. 35.1 N.T.A.;
- La particella 35 ricade in Zona Viabilità - Art. 35.1 N.T.A..

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Terreno (Agricolo)	15-218 - P 58	5.128,24 mq	€. 5,00	€. 25.641,20
Terreno (Viabilità)	35 - P 58	201,76 mq	-	-
				€. 25.641,20

VALORE ENFITEUSI

L'enfiteusi è un diritto reale di godimento su fondo altrui, con l'obbligo di migliorarlo e di pagare un canone annuo (in natura o in denaro). Si può costituire:

- per contratto;
- per usucapione.

L'enfiteusi prese origine e diffusione in funzione della necessità di mettere a coltura immense estensioni di terreni boschivi, paludosi od incolti. "Fra il 1077 ed il 1091, il Marchese Bonifacio di Canossa divise il suo territorio in 233 poderi e li assegnò a singole famiglie di coloni con l'obbligo contrattuale di favorire il disboscamento, il dissodamento delle terre incolte: ebbe così origine l'enfiteusi". Si distingue un dominio diretto spettante al proprietario ed un dominio utile spettante a chi conduce il bene. È chiaro comunque che i due diritti (dominio diretto e dominio utile) su una stessa azienda non possono coesistere con la necessità di una moderna gestione imprenditoriale. La Legge 22 luglio 1966 n. 607 e poi la Legge 18 settembre 1970 n. 1138 hanno disciplinato in modo più moderno la normativa rendendo più facile il ricongiungimento dei due diritti attraverso l'affrancazione. Attraverso l'affrancazione l'enfiteuta diviene proprietario del fondo col pagamento di una somma in denaro detta prezzo di affrancazione. L'enfiteuta può disporre del proprio diritto sia per atto tra vivi, sia per atto testamentario.

Obblighi e diritti dell'enfiteuta

L'enfiteuta è obbligato a:

- migliorare il fondo;
- pagare un canone annuo, pari a 12 volte il reddito dominicale dell'epoca censuaria 1937/39;



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

- pagare le imposte sul fondo;
- non cedere il fondo in subenfiteusi.

L'enfiteuta ha il diritto di:

- godere pienamente del fondo e di raccoglierne i frutti;
- di affrancare il fondo, pagando un prezzo di affrancazione pari a 15 volte il canone enfiteutico;
- dare in garanzia ipotecaria il suo diritto;
- ricevere un'indennità, in base al migliorato, in caso di interruzione dell'enfiteusi.

Diritti del concedente

- diritto di devoluzione, col quale cessa l'enfiteusi, in seguito al mancato pagamento del canone o per inadempimento dei miglioramenti;
- diritto di prelazione, qualora l'enfiteuta intenda cedere a terzi il suo diritto;
- il diritto di ricognizione ogni 19 anni;
- il diritto di ipotecare il suo "diritto" analogamente all'enfiteuta.

Probemi estvativi relativi allenfiteusi

Stima del diritto del concedente (valore del dominio diretto Vdd)

Prezzo di affrancazione P.A. = Canone enfiteutico x 15 = 180 R.D.

Vdd = P.A.

Stima del diritto dell'enfiteuta (valore del dominio utile Vdu)

Vdu = Vf - (P.A. + Sp)

dove:

- Vf = valore del fondo considerato libero
- P.A. = prezzo di affrancazione
- Sp = spese di affrancazione (spese procedurali che, per legge, sono a carico dell'enfiteuta).

PREZZO DI AFFRANCAZIONE

(P.A. = canone enfiteutico x 15 = 180 R.D.)

Particella	R.D.	P.A.
15	€. 11,61	€. 2.89,80
58	€. 1,77	€. 318,60
218 AA	€. 10,79	€. 1.942,20
218 AB	€. 0,36	€. 64,80
404	€. 0,34	€. 61,20
		€. 4.476,60

VALORE DEL FONDO → €. 25.641,20

SPESE DI AFFRANCAZIONE → (€. 71,00 + €. 100,00 + €. 300,00) = €. 500,00

Vdu = Vf - (P.A.+Sp)

Vdu = €. 25.641,20 - (€. 4.476,60+€. 500,00) = €. 20.664,60

Quota 2/18 Enfiteusi → €. 20.664,60 x 2/18 = €. 2.296,06


Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

- 6.- RIEPILOGO BENI IMMOBILI

6.1.1 - Appartamento – Sant’Omero (Part. 257- Sub. 4) – Proprietà ½...	€.	58.500,00
6.1.2 - Appartamento – Sant’Omero (Part. 257- Sub. 6) – Proprietà ½...	€.	16.800,00
6.1.3 - Appartamento – Sant’Omero (Part. 257- Sub. 9) – Proprietà ½...	€.	29.200,00
6.1.4 - Garage – Sant’Omero (Part. 257- Sub. 11) – Proprietà ½.....	€.	5.775,00
6.1.5 – Area Urbana – Sant’Omero (Part. 257- Sub. 14) – Proprietà ½...	€.	3.225,00
6.1.6 – Area Urbana – Sant’Omero (Part. 257- Sub. 17) – Proprietà ½...	€.	2.325,00
6.2 – Fabbricato Civile Abitazione – Sant’Omero (Part. 557) – Proprietà 18/54.....	€.	109.910,00
6.3 – Appezamento di terreno con Rimessa Agricola – Civitella del Tronto (Fog. 3 - Part. 349-85-168-161-163-84-142) – Proprietà 2/18.....	€.	12.853,00
6.4 – Appezamento di terreno– Civitella del Tronto (Fog. 3 - Part. 145-148-59-60-133-184-185-206-207-186-187) – Proprietà 2/18.....	€.	2.730,55
6.5 – Appezamento di terreno– Civitella del Tronto (Fog. 2 - Part. 178) – Proprietà 2/18.....	€.	658,88
6.6 – Appezamento di terreno– Civitella del Tronto (Fog. 27 - Part. 221-1311) – Proprietà 20/5.....	€.	4.902,75
6.7 – Appezamento di terreno– Civitella del Tronto (Fog. 27 - Part. 222-223-224) – Proprietà 22/54.....	€.	1.124,44
6.8 – Appezamento di terreno– Civitella del Tronto (Fog. 26 - Part. 219-339-341-342) – Proprietà 22/54.....	€.	7.687,90
6.9 – Appezamento di terreno– Civitella del Tronto (Fog. 26 - Part. 333) – Proprietà 22/108.....	€.	11.268,88
6.10 – Appezamento di terreno– Civitella del Tronto (Fog. 2 - Part. 15-218-58-35)- Enfiteusi 2/18.....	€.	2.296,06



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale – Impianti

Il Valore Complessivo del compendio Immobiliare
del Sig. _____
_____ ammonta ad _____
€. 269.287,46

-7.-DESCRIZIONE BENI MOBILI

Al fine di procedere in modo razionale e chiaro nella scelta del criterio di valutazione beni mobili (automezzi), 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 sua 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" purché 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



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

stima è sintetica, a vista, o a prima impressione, si potrà esprimere il più probabile valore di mercato mediante una verifica dell'usato di macchine simili per caratteristiche tecniche e costruttive.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti





Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

-8.- RIEPILOGO FINALE

9.1 - Beni Immobili **€.269.287,46**

Il Valore Complessivo del compendio immobiliare e mobiliare del

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 30/08/2016

IL TECNICO
(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)