



**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti



# TRIBUNALE DI TERAMO

## (Sezione Fallimentare)

*Proc. Fall. n° 31/2015*

**Procedura di Fallimento : XXXX**

**XXXX**

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 il Curatore Dott. Marco Di Lodovico nella procedura di cui in oggetto, per l'espletamento delle operazioni di stima dei beni Mobili ed Immobili del Sig. XXXX, in qualità di titolare della ditta individuale, con sede in Via Pozzoni, 20, Giulianova.

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:

### Sommario

- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA.....	2
- 2 - DESCRIZIONE/STIMA BENI MOBILI .....	2
- 3.- DATI CATASTALI.....	5
- 3.1 – Porzione di Fabbricato sito in Giulianova – Via Dei Pozzoni (Sub. I).....	5

Via G. D'Annunzio 69 - 64010 Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 – Fax 0861/817033 --338/3948580

C.F. DNTGRL67B27C972F --- P.I. 00786820670

[www.studiodynatale.it](http://www.studiodynatale.it) --- [info@studiodynatale.it](mailto:info@studiodynatale.it)

Pag.1/18



- 3.2 – Porzione di Fabbricato sito in Giulianova – Via Dei Pozzoni (Sub. 2).....	6
- 4.– DESCRIZIONE BENI IMMOBILI .....	6
- 4.1 – Porzione di Fabbricato sito in Giulianova – Via Dei Pozzoni (Sub. 1).....	6
- Caratteristiche Costruttive.....	6
- 4.2 – Porzione di Fabbricato sito in Giulianova – Via Dei Pozzoni (Sub. 2).....	7
- Caratteristiche Costruttive .....	7
- 5 - PROVENIENZA: .....	7
- 6 - REGOLARITÀ EDILIZIA:.....	8
- 7 – ATTI PREGIUDIZIEVOLI .....	8
- 7.1 – Iscrizioni.....	8
- 7.2 - Trascrizioni .....	9
- 8 – STIMA BENI IMMOBILI .....	10
- 8.1 – Porzione di Fabbricato sito in Giulianova – Via Dei Pozzoni (Sub. 1).....	16
- 8.2 – Porzione di Fabbricato sito in Giulianova – Via Dei Pozzoni (Sub. 2).....	17

## **- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA**

La individuale XXXX con sede in Giulianova alla Pozzoni, 20, svolgeva l'attività di commercio all'ingrosso di cioccolatini e dolciumi.

## **- 2 – DESCRIZIONE/STIMA 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 loro valutazione sulla base del metodo di stima comparativo che rappresenta il giusto prezzo che avrebbe in libera contrattazione il bene oggetto di stima. Nella valutazione, sono stati presi in considerazione tutti gli aspetti normativi,



**Studio Di Natale & Associati**

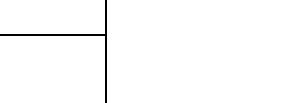
Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti



riferiti alle macchine, di cui alla L. 242 e 626 sia in materia di adeguamento e sicurezza nei luoghi di lavoro che in materia di normativa CEE.



<b>AUTOVEICOLO</b>	
MODELLO	CITROEN JUMPER 2.8 HDI
TARGA	CV140YG
TELAIO	VF7ZBPMFB17635903
IMMATRICOLATO	22/06/2005
ALIMENTAZIONE	Gasolio
GRAVAME	Provvedimento di Fermo Amministrativo 26/02/2015 SOGET S.p.a. C.f. 01807790686 Importo €. 2.131,36
	Provvedimento di Fermo Amministrativo 25/01/2016 SOGET S.p.a. C.f. 01807790686 Importo €. 311,42
	Provvedimento di Fermo Amministrativo 10/01/2017 SOGET S.p.a. C.f. 01807790686 Importo €. 1.574,46
<b>VALORE €. 2.000,00</b>	





**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti



<b>AUTOVEICOLO</b>	
MODELLO	MAZDA PREMACY 1.8 I 16V
TARGA	CA718HS
TELAIO	JMZCP19F231324677
IMMATRICOLATO	31/07/2002
ALIMENTAZIONE	Benzina
GRAVAME	Provvedimento di Fermo Amministrativo 29/07/2010 EQUITALIA PRAGMA S.p.a. C.f. 00274230945 Importo €. 4.825,18
	Provvedimento di Fermo Amministrativo 29/07/2010 EQUITALIA PRAGMA S.p.a. C.f. 00274230945 Importo €. 1.916,76
<b>VALORE €. 1.200,00</b>	



Via G. D'Annunzio 69 - 64010 Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 – Fax 0861/817033 --338/3948580

C.F. DNTGRL67B27C972F --- P.I. 00786820670

[www.studiodynatale.it](http://www.studiodynatale.it) --- [info@studiodynatale.it](mailto:info@studiodynatale.it)

Pag.4/18

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



**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

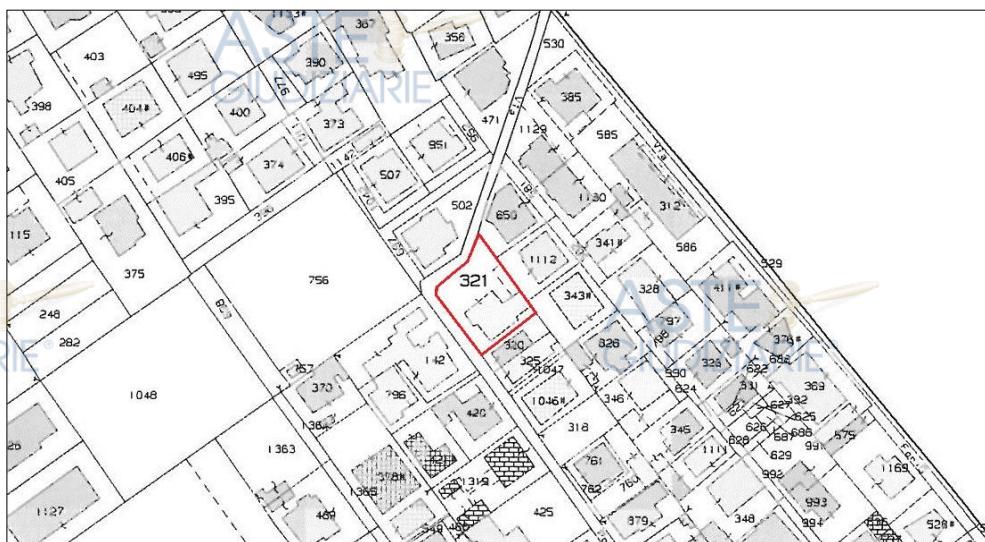


Il Valore Complessivo dei beni mobili della ditta individuale Di Marco Antonio – ammonta ad **€. 3.200,00**



### **-3.-DATI CATASTALI**

Gli immobili oggetto di stima, sono siti nel Comune di Giulianova al Foglio 21 – Particella 321 – Sub. 1-2.



#### **- 3.1 – Porzione di Fabbricato sito in Giulianova – Via Dei Pozzoni (Sub. 1)**

**Diritti pari ad ½ dell’intero della Piena Proprietà e diritti pari ad ½ della Nuda proprietà su Porzione di fabbricato,** distinti nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 21 – Part. 321 – Sub. 1 – Z.c. 2 – Cat. A/3 – Cl. 2 – Cons. 6 vani –Sup. Cat. 125 mq/120 mq – R. €. 220,01.



**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti



### - 3.2 – Porzione di Fabbricato sito in Giulianova – Via Dei Pozzoni (Sub. 2)

**Diritti pari ad 3/8 dell'intero della Piena Proprietà e diritti pari a 5/8 della Nuda proprietà su Porzione di fabbricato,** distinti nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. **21** – Part. **321** – Sub. **2** – Z.c. 2 – Cat. A/3 – Cl. 3 – Cons. 5 vani –Sup. Cat. 123 mq/118 mq – R. €. 214,33.

### - 4.– DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

#### - 4.1– Porzione di Fabbricato sito in Giulianova –Via Dei Pozzoni (Sub. 1)

**Porzione di fabbricato,** distinti nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. **21** – Part. **321** – Sub. **1**, l'appezzamento di terreno su cui insiste l'immobile, confina con proprietà Ruffini-Piccioni, proprietà Carusi Giacomo, con Strada Comunale Via Pozzoni, salvo altri e/o variati.

La porzione di fabbricato, posta al piano terra, costituita da abitazione della superficie di Mq. 114,00 circa ( ingresso, soggiorno, cucina, retro, bagno, due camere da letto, portico Mq. 10,00 circa), fondaco della superficie di Mq. 24,00 circa e tettoia della superficie di Mq. 13,00 circa.

#### - Caratteristiche Costruttive

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in muratura, la pavimentazione interna in ceramica monocottura. I divisori interni sono realizzati in muratura. Gli infissi esterni in legno con tapparelle in pvc. Gli impianti necessità di verifica nel rispetto delle norme vigenti.

L'intera area esterna, risulta in parte pavimentata e recintata con piante.

#### - Apprezzamenti Generali:

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



**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti



### - 4.2 – Porzione di Fabbricato sito in Giulianova – Via Dei Pozzoni (Sub. 2)

**Porzione di fabbricato**, distinti nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 21 – Part. 321 – Sub. 2, l’appezzamento di terreno su cui insiste l’immobile, confina con proprietà Ruffini-Piccioni, proprietà Carusi Giacomo, con Strada Comunale Via Pozzoni, salvo altri e/o variati.

La porzione di fabbricato, posta al piano primo, accessibile mediante scala esterna, della superficie di Mq. 118,00 circa costituita da ingresso, soggiorno, cucina, retro, bagno, due camere da letto, balconi della superficie di Mq. 14,80 circa.

### - Caratteristiche Costruttive

L’immobile è stato realizzato con struttura portante in muratura, la pavimentazione interna in ceramica monocottura. I divisorii interni sono realizzati in muratura. Gli infissi esterni in legno con tapparelle in pvc. Gli impianti necessità di verifica nel rispetto delle norme vigenti.

### - Apprezzamenti Generali:

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

### - 5 - PROVENIENZA:

Le porzioni di fabbricato, sono pervenute al Sig. XXXX in virtù dei seguenti atti:

- Denuncia di successione del 27/09/1991 – N. 12 Vol. 236, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 27/02/1995 al Reg. Part. 1761;



**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti



- Atto di donazione Notaio XXXX del 13/02/2002 – Rep. 236243, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 22/02/2002 al Reg. Part. 1981.

### **- 6 - REGOLARITÀ EDILIZIA:**

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

➤ Autorizzazione di Abitabilità del 12/07/1959;

➤ Licenza di Costruzione Prot. 19556 del 09/01/1967 – autorizzazione a costruire fabbricato di civile abitazione;

➤ Licenza di Costruzione Prot. 9605 del 30/08/1968 – Sopraelevazione casa di civile abitazione;

➤ Autorizzazione di Abitabilità del 09/05/1970;

➤ Concessione Edilizia in Sanatoria n. 865 del 19/03/1992;

➤ Concessione Edilizia n. 35680/99 del 19/04/2000 – Realizzazione di un terrazzo a rifacimento di un balcone a servizio di fabbricato civile;

➤ Denuncia di Inizio Attività Prot. 4283 del 05/02/2004 – Lavori di miglioramento per una diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra di fabbricato urbano sito in Via Marracini n. 25.

### **- 7 - ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

#### **- 7.1 - Iscrizioni**

➤ Iscrizione del 14/09/1999 - Reg. Part. 2661 - Reg. Gen. 11511

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - £. 264.000.000

Favore XXXX



**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti



Contro XXXX

*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Foglio 21- Part. 321 – Sub. 1 -Proprietà 1/2*

➤ **Iscrizione del 06/08/2002 - Reg. Part. 1922 - Reg. Gen. 12156**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - €. 166.000,00

Favore XXXX

Contro XXXX

*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Foglio 21- Part. 321 – Sub. 1 -Proprietà 1/2*

➤ **Iscrizione del 02/09/2010 - Reg. Part. 3929 - Reg. Gen. 14651**

IPOTECA LEGALE

ISCRIZIONE A NORMA ART. 77 DPR 602/77 - €. 30.000,00

Favore XXXX

Contro XXXX

*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Foglio 21- Part. 321 – Sub. 1 -Proprietà 1/2*

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**  
- 7.2 - Trascrizioni



➤ **Trascrizione del 30/11/2016 - Reg. Part. 10484 - Reg. Gen. 15467**

ATTO GIUDIZIARIO

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Favore XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Foglio 21- Part. 321 – Sub. 1 -Proprietà 1/2*

*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Foglio 21- Part. 321 – Sub. 1 -Nuda Proprietà ½*

*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Foglio 21- Part. 321 – Sub. 2 -Proprietà 3/8*

*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Foglio 21- Part. 321 – Sub. 2 -Nuda Proprietà 5/8*



## **-8 – STIMA BENI IMMOBILI**

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

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

Appare opportuno , al fine far ben comprendere la situazione immobiliare - *dei fabbricati industriali*- in cui versa l'intera vallata del Tronto, 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.

Viene segnalata anche una situazione di stallo degli immobili di nuova costruzione, nonché una grande offerta sia in ambito privato che in quello giudiziario di fabbricati a destinazione industriale ed artigianale ( nel raggio



**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti



di un chilometro abbiamo una disponibilità di in vendita di diversi capannoni per una superficie di Mq. 50.000,00 di superficie).-.

Da segnalare che i tempi medi di attesa per la vendita di un immobile sono aumentati negli ultimi tempi a 8/12 mesi e che il valore medio degli stessi, compravenduti, è diminuito del 40-50%. In particolare sono stabili , ovvero in leggero rialzo, i prezzi delle localizzazioni più richieste, mentre rimangono invariati se non in calo quelli degli immobili periferici e di scarsa qualità. Da ciò potrebbe derivare un interesse, a prezzi molto contenuti, per gli investimenti soprattutto orientati nel recupero edilizio. Risultano , invece, in costante diminuzione le compravendite di immobili terziari e soprattutto di seconde case. Anche i prezzi delle compravendite registrano un andamento contraddittorio e, in certi casi, con variazioni rilevanti. Tale tendenza di mercato si è registrata anche nelle zone semicentrali e periferiche dovute ad una offerta tendenzialmente in aumento, a fronte di una domanda in diminuzione dovuta all'attuale periodo economico.

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

Nel caso in esame il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più



probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata” nell’ambito di procedure esecutive.

**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 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*



**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti



*promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione”, concetto ripreso poi dall’ABI nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”.*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) viene definito come di seguito:

*“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 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)*

*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)*



Pertanto per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prenderanno in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

### **Postulato della previsione e dell'ordinarietà**

Ai fini della stima appare 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.

Agli effetti dell'espropriazione, l'art. 568 del Codice di Procedura Civile, come modificato dal recente D.L. 27.06.2015, dispone che "*il valore degli immobili è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per*



*metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”*

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:

#### 8.1 – Porzione di Fabbricato sito in Giulianova – Via Dei Pozzoni (Sub. 1)

**Diritti pari ad ½ dell'intero della Piena Proprietà e diritti pari ad ½ della Nuda proprietà su Porzione di fabbricato,** distinti nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 21 – Part. 321 – Sub. 1 – Z.c. 2 – Cat. A/3 – Cl. 2 – Cons. 6 vani – Sup. Cat. 125 mq/120 mq – R. €. 220,01.

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Abitazione	321/1	114,00 mq	€. 500,00	€. 57.000,00
Portico		10,00 mq	€. 200,00	€. 2.000,00
Fondaco		24,00 mq	€. 250,00	€. 6.000,00
Tettoia		13,00 mq	€. 150,00	€. 1.650,00
			<b>VALORE</b>	<b>€. 66.950,00</b>

**VALORE ½ Piena Proprietà → €. 66.950,00/2 = €. 33.475,00**



**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti



USUFRUTTUARIO ANNI 69 → 45% → €. 33.475,00 x 45% = €. 15.063,75

€. 33.475,00 - €. 15.063,75 = €. 18.411,25

**VALORE ½ Nuda Proprietà → €. 18.411,25**

€. 33.475,00 + €. 18.411,25 = €. 51.886,25



**QUOTA XXXX → €. 51.886,25**



8.2 – Porzione di Fabbricato sito in Giulianova – Via Dei Pozzoni (Sub. 2)



**Diritti pari ad 3/8 dell'intero della Piena Proprietà e diritti pari a 5/8 della Nuda proprietà su Porzione di fabbricato, distinti nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 21 – Part. 321 – Sub. 2 – Z.c. 2 – Cat. A/3 – Cl. 3 – Cons. 5 vani – Sup. Cat. 123 mq/118 mq – R. €. 214,33.**



	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Abitazione	321/2	118,00 mq	€. 700,00	€. 82.600,00
Balcone		14,80 mq	€. 250,00	€. 3.700,00
				<b>VALORE</b> <b>€. 86.300,00</b>

**VALORE 3/8 Piena Proprietà → €. 86.300,00 x 3/8 = €. 32.362,50**

€. 86.300,00 - €. 32.362,50 = €. 53.937,50

USUFRUTTUARIO 4/8 ANNI 69 → 45% → €. 43.150,00 x 45% = €. 19.417,50

USUFRUTTUARIO 1/8 ANNI 82 → 25% → €. 10.787,50 x 25% = €. 2.696,87

€. 53.937,50 - €. 19.417,50 - €. 2.696,87 = €. 31.823,13

**VALORE 5/8 Nuda Proprietà → €. 31.823,13**

€. 32.362,50 + €. 31.823,13 = €. 64.185,63

**QUOTA XXXX → €. 64.185,63**





**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti



Il Valore Complessivo dei beni immobili della ditta individuale Di Marco Antonio – ammonta ad **€. 135.563,13**

## **-6.- RIEPILOGO GENERALE**

6.1 BENI MOBILI ..... €. 3.200,00

6.4 BENI IMMOBILI..... €. 135.563,13

Il Valore Complessivo dei beni mobili ed immobili della ditta individuale Di Marco Antonio – ammonta ad **€. 138.763,13**

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatomi, il sottoscritto rassegna la presente relazione peritale, ringraziando per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto sussunto.

Controguerra lì 20/07/2017

IL C.T.U.

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

