



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale- Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

PROCEDURA DI FALLIMENTO

R.G. n.34/2023

Ditta:

S.S. Adriatica – TORTORETO (TE)



AGGIORNAMENTO

Elaborato N°1

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Giudice Delegato: Dott. Flavio CONCIATORI

Curatore:

Avv. Massimo DE LUCA

Dott. Maurizio FERRARI

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)

Controguerra li 01/07/2025

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
Corso Cerulli n.28 - 64100 - Teramo (TE) - 0861 /244543
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it



TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

Rif. 34/2023 Reg. Fall.

Procedura di Fallimento

con sede in Tortoreto - S.S. Adriatica

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, a quello dei Commercialisti ed Esperti Contabili al n.13/B e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale al n°221, veniva incaricato di assistere i Curatori Avv. Massimo De Luca e Dott. Maurizio Ferrari, per l'espletamento delle operazioni di AGGIORNAMENTO della valutazione dei immobili della società [REDACTED] con sede in Tortoreto, in caso di Vendita con la trascrizione della domanda Giudiziale

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.....	3
2- DATI CATASTALI.....	4
3- DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.....	4
4.1 Caratteristiche Costruttive.....	5





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

4.2 Provenienza	5
4.3 Situazione Edilizia	5
4.4 Conformità Urbanistica	6
4.5 Apprezamenti Generali	9
4- ATTI PREGIUDIZIEVOLI.....	9
4.1 Iscrizioni	9
4.2 Trascrizioni	9
4.3 Annotazioni	10
5- STIMA BENI IMMOBILI.....	10
5.1 Basi del Valore	10
5.2 Postulato della previsione e dell'ordinarietà	14
5.3 Analisi del Mercato Immobiliare	15
5.4 Analisi del Mercato di Riferimento	16
5.5 Descrizione segmento di Mercato	17
5.6 Stima con approccio	20
5.7 Valore di Mercato Immobiliare	23
5.8 Valore dei Rendimenti Immobiliari II° Trimestre 2021	23
5.9 Consistenza Commerciale	24
5.10 Parametri	25
5.11 Stima Marcket Approach	25
5.12 Stima Income Approach	26
5.13 Stima Metodo Coast Approach	27
6- CONCLUSIONI.....	39



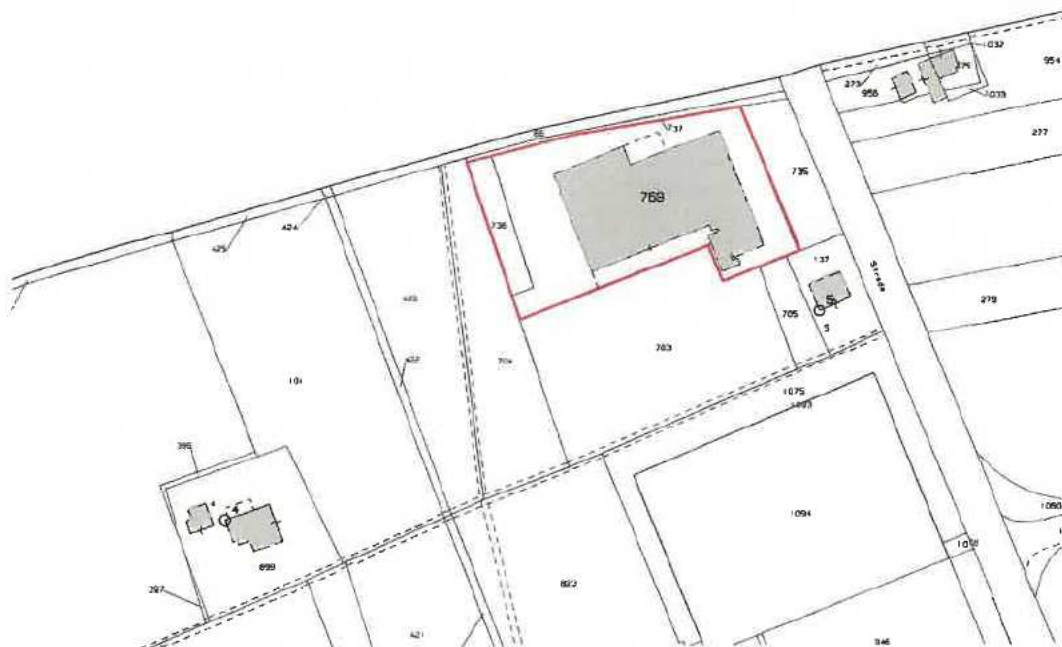
1. IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

La società [REDACTED] con sede in Tortoreto alla Via Nazionale, svolge l'attività di vendita di materiale edile.



2. DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare della società è siti nel Comune di Tortoreto, per **Diritti pari all'intero della piena proprietà su opificio** distinto nel N.C.E.U., al Fog. 32 – Part. 769 – Cat. D/8 – R. €. 21.800,00.





-3.- DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

Immobili siti in Tortoreto alla Via Nazionale, distinto nel N.C.E.U. - Fog. **32** - Part. **769**, in confine con proprietà De Dominicis Annalisa-Domenico, proprietà Comune di Tortoreto in più lati e Strada Comunale, salvo altri e/o variati.

L'**opificio** è sviluppato su due piani e precisamente:

- Piano terra, costituito da Area vendita/esposizione (Mq. 2415,00 circa), Servizi/spogliatoi (Mq. 126,00 circa), Locale Tecnico (Mq. 14,80 circa), Vano scala/ascensore (Mq. 27,50 circa), Pensilina Nord (Mq. 109,40 circa) Pensilina Sud (Mq. 300,00 circa), area esterna (Mq. 2.720,00 circa);
- Piano primo costituito da uffici/sala attesa/area operativa (Mq. 308,30 circa), Servizi (Mq. 17,00 circa), Vano scala/ascensore (Mq. 27,50 circa), locale tombato (Mq. 76,50 circa).

3.1 Caratteristiche Costruttive

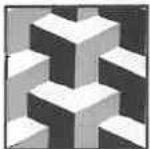
Il fabbricato ha struttura portante in prefabbricato, solaio in prefabbricato, tamponature esterne in prefabbricato e laterizio, interne in parte in laterizio ed in parte prefabbricate.

I pavimenti sono in parte in quarzo, in parte in gres/monocottura (uffici e servizi); gli infissi in alluminio, porte interne in legno tamburate ed impianto elettrico industriale nel locale vendita e sottotraccia negli uffici/servizi, impianto idro/termico a caldaia.

3.2 Provenienza:

L'immobile è pervenuto alla società [REDACTED] con atto pubblico Modifica denominazione - Notaio De Rosa del 21/12/2012 - rep. 47442, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 11/01/2013 al Reg. Part. 579.





3.3 Situazione Edilizia:

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

- Permesso di Costruire prot. N. 021388 del 15/10/2005;
- Variante al Permesso di Costruire in sanatoria prot. N. 129/2004 del 24/07/2004 e 13/07;
- Certificato di Agibilità richiesta con prot. n. 0240036 del 21/11/2005, rilasciata in data 23/03/2007 n.96
- Collaudo Servizio Genio Civile prot. 209273 del 02/12/2005 L.1086/71 095146 del 24/05/2005;
- D.I.A. prot. 011455 del 07/06/2005;
- Permesso di Costruire prot. N. 13/07 del 27/01/2007;
- Permesso di Costruire in Sanatoria 84/08 del 19/05/2008;
- 14/11/2007 parere contrario del Comando dei Vigili del Fuoco al rilascio del Certificato Prevenzione Incendi;
- S.C.I.A prot. n. 0004073 del 14/02/2011;
- Permesso di Costruire N. 16/11 del 11/02/2011 (domanda del 14/10/2010 prot. 24258 ampliamento e modifiche di edificio commerciale;
- C.I.L.A prot. 031579 del 16/10/2019 (Partizione funzionale per due attività);
- Certificato di Agibilità prot. 37864 del 16/12/2019;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

3.4 Conformità Edilizia

Il fabbricato non risulta conforme alla documentazione catastale e comunale in quanto una parte di piazzale che formano gli standard “Area Permeabile” risulta occupato da n.3 strutture realizzate con struttura in ferro e copertura in telo ed una con pannelli in assenza di titolo edilizio che concorrono alla formazione dell'indice di Superficie Coperta (SC) per complessivi **Mq. 496,00 circa**



Superficie Coperta : A= Mq. 136,00 B= Mq. 180,00 C= Mq. 180,00

Inoltre sono stati rilevati i seguenti abusi:

- **Chiusura della tettoia** sul lato nord per una Superficie Coperta di **Mq. 105,00 circa**





- Realizzazione di un corpo di fabbrica in ampliamento sul lato sud/est (4,20*2,10) per una Superficie Coperta di **Mq. 8,82**



Si fa presente, altresì che il corpo di fabbrica attualmente adibito a spogliatoi e servizi della palestra è stato realizzato con P.d.i.C. 7/11 a distanza inferiore a quella consentita dalle NTA del P.R.G.-

Dalla lettura della Relazione tecnica, questo ampliamento viene richiesto – in deroga alla normativa sulle distanze sulla base di una scrittura privata registrata – Notar Ciampini tra i proprietari della particella adiacente (Sig. De Dominicis) e la proprietà Ciprietti.

Da un'attenta lettura del titolo autorizzativo (*Allegato 2*) si evince che l'autorizzazione era stata concessa solo per la realizzazione della "TETTOIA" lato sud senza alcuna menzione del suddetto ampliamento che risulta – in mancanza di specifica autorizzazione in diffonità delle norme tecniche comunali. Infatti il tecnico progettista, riporta testualmente "*...da un punto di vista delle distanze il fabbricato esistente è già in parte realizzato a confine, in deroga specifica concessa dal confinante con atto pubblico già precedentemente acquisito agli atti del Comune. Così anche il*



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

posizionamento dei blocchi prefabbricati servizi-spogliatoi a piano terra sfruttano la citata concessione derogatoria sulle distanze...”
(Allegato N°3) Circostanza non applicabile in quanto l'autorizzazione concessa dai Sig.De Dominicis era PUNTUALMENTE RIFERITA ALLA TETTOIA e non già a tutte le edificazioni a distanza inferiore da realizzarsi successivamente sul confine con gli stessi. Pertanto occorre verificare tale circostanza in quanto se la scrittura privata non ricomprende anche queste strutture, il titolo edilizio risulta inficiato da dichiarazioni non applicabili alla suddetta costruzione che, di fatto, risulterebbe abusiva.

Conclusioni sul Punto

Il fabbricato risulta interessato da interventi di ampliamento della superficie coperta realizzate in assenza di regolare titolo in contrasto con gli standard urbanistici (Superficie copertura). Infatti, le strutture che non rientrano all'interno della verifica della SC dovranno essere sottoposte a demolizione. Allo stato attuale, in presenza di abusi, l'immobile non è commercializzabile.

3.5 Apprezamenti Generali:

L'immobile allo stato attuale risulta in discreto stato di conservazione. Occorre precisare che lo stesso risulta realizzato con struttura in ferro e copertura e tamponatura con pannelli sandwic senza la presenza di particolari finiture. Infatti all'interno si rileva la parziale presenza di controsoffitti (solo per la parte destinata a negozio) mentre per il resto risulta il tetto a vista con capriate e prive di controsoffitto.





-4.- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- 4.1 - Iscrizioni

➤ **Iscrizione del 23/11/2017 - Reg. Part. 2186 - Reg. Gen. 15275**

IPOTECA GIUDIZIALE

SENTENZA DI CONDANNA

Importo Totale - € 1.500.000,00

a favore COCCIA E LAMBONI S.R.L. - C.F. 01460090671

Contro [REDACTED]

Immobile sito in Tortoreto distinti N.C.E.U. Fog. 32 - Part. 769 - (Proprietà 1/1);

- 4.2 - Trascrizioni

➤ **Trascrizione del 29/06/2006 - Reg. Part. 7140 - Reg. Gen. 12181**

ATTO TRA VIVI

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

a favore [REDACTED] - *Servitù di distanza*

a favore [REDACTED] - *Servitù di distanza*

Immobile sito in Tortoreto distinti N.C.E.U. Fog. 32 - Part. 769 - (Proprietà 1/1);

Immobile sito in Tortoreto distinti N.C.T. Fog. 32 - Part. 769 - (Proprietà 1/1);

➤ **Trascrizione del 29/07/2016 - Reg. Part. 7037 - Reg. Gen. 10340**

DOMANDA GIUDIZIALE

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

a favore FALLIMENTO EUROEDIL S.R.L. - C.F. 01017810670

Contro [REDACTED]

Immobile sito in Tortoreto distinti N.C.E.U. Fog. 32 - Part. 769 - (Proprietà 1/1);

Immobile sito in Tortoreto distinti N.C.T. Fog. 32 - Part. 769 - (Proprietà 1/1);

➤ **Trascrizione del 25/03/2021 - Reg. Part. 3222 - Reg. Gen. 4524**

ATTO GIUDIZIARIO

DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

a favore CURATELA CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED]



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Contro [REDACTED]

Immobile sito in Tortoreto distinti N.C.E.U. Fog. 32 - Part. 769 - (Proprietà 1/1);

➤ **Trascrizione del 22/12/2023 - Reg. Part. 14696 - Reg. Gen. 20452**

ATTO GIUDIZIARIO

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore Massa dei Creditori [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile sito in Tortoreto distinti N.C.E.U. Fog. 32 - Part. 769 - (Proprietà 1/1);

- 4.3 - Annotazioni

-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 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.

5.1 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*



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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 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:





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

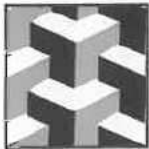
"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere 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 costrizioni 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





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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)

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





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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 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)

5.2 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



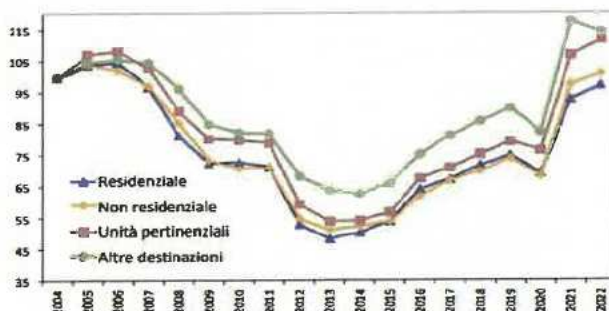


Dott. Geom. Gabriele Di Natale

frequenza si riscontrano in un particolare mercato.

5.3 Analisi del mercato immobiliare

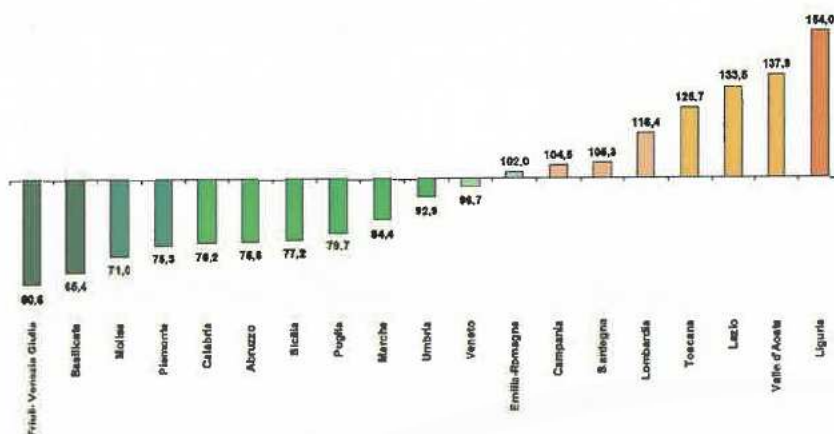
Il comparto uffici registra, per il secondo anno consecutivo, un segno positivo segnando un incremento, rispetto al 2021, del 7,6%. In termini assoluti, il numero di unità compravendute è pari a 13.378. Come evidenzia la Tabella 9, in tutte le macroaree territoriali si assiste ad un aumento del NTN. Si può notare, però, che l'entità delle variazioni è più marcata nelle aree del Centro-Nord, dove si oscilla tra il +6,6% del Nord Est e il +11,6% del Centro, mentre il Sud (+1,0%) e le Isole (+2,8%) mantengono una sostanziale stabilità. Su scala regionale, i dati più negativi arrivano da Puglia (-21,7%) e Calabria (-9,7%) al quale si contrappongono le realtà di Liguria e Campania che crescono rispettivamente del 65,7% e del 31,4%. In termini di intensità delle compravendite, misurata dall'IMI, le aree del Centro e del Nord si confermano le più dinamiche con tassi superiori al 2%; al contrario, il Sud e le Isole presentano tassi poco superiori all'1,5%. Tra le regioni con l'IMI più elevato spicca la Liguria che presenta un valore del 2,57% nonostante il suo mercato, in termini di NTN, abbia un peso solo del 2,6% sul totale nazionale. Da segnalare, per la Campania e il Lazio, una sostanziale differenza positiva rispetto all'IMI dello scorso anno, denotando per entrambe le regioni l'espansione delle compravendite verificatesi nel 2022.



ANDAMENTO IMI NAZIONALE PER AREA GEOGRAFICA -



Anche la serie storica dell'IMI¹, indica una scarsa intensità mobilità del mercato immobiliare, tranne che per le isole.



5.4 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;

¹ Rapporto tra il numero delle transazione normalizzate (NTN) e lo stock delle unità immobiliare.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering²;
- fase del mercato immobiliare.

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

5.5 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:

² 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 in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.





☐ ristrutturato

☐ seminuovo

☒ usato

☐ rudere

☐ Terreno

■ Caratteri domanda e offerta

Ipotetico lato acquirente

☒ Privato

☒ Società

☐ Cooperativa

☐ Ente

Lato venditore ☐ Privato

☒ Società

☐ Cooperativa

☐ Ente

■ Forma di mercato: ☐ Concorrenza monopolistica³

☒ Concorrenza monopolistica ristretta⁴ (lato domanda)

☐ Oligopolio⁵

☐ Monopolio⁶

³ 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.

⁴ Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

⁵ 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.

⁶ 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





☐ Monopolio bilaterale⁷

■ **Filtering**

☒ Assente

☐ Up

☐ Down

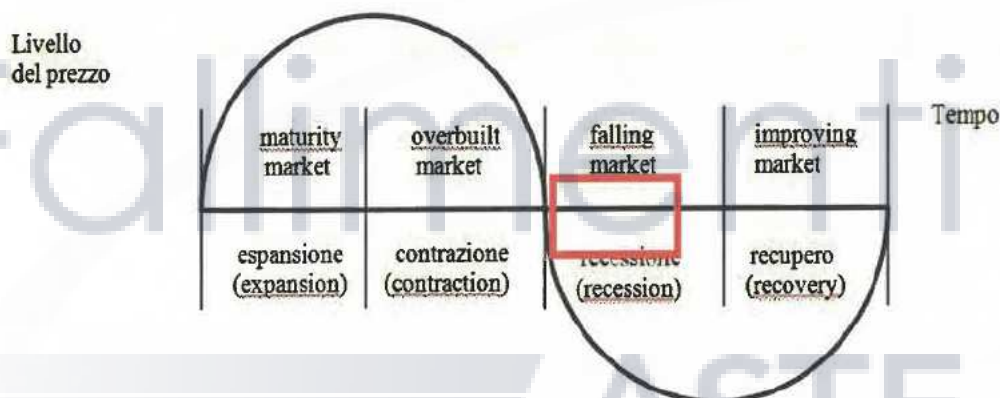
■ **Fase del mercato immobiliare**

☐ Recupero

☐ Espansione

☐ Contrazione

☒ Recessione: domanda scarsa (falling Market)



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

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.

⁷ 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 valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

formazione del prezzo non segue le regole di mercato ma si basa sulla capacità contrattuale delle parti.

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

5.6 Stima con approccio al mercato

Per la determinazione del valore dell'opificio commerciale si procederà con il metodo sintetico-comparativo.

---Comparabili

Ai fini della rilevazione dei comparabili si sono eseguite delle ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo rilevando i seguenti atti:

✚ Atto del Notaio Dott. Egidio Marra del 26/02/2015 – Rep. N. 72626 ad oggetto la compravendita di una porzione di un fabbricato con destinazione Negozio – ACQUA & SAPONE" sito in Tortoreto , S.S.

Adriatica e precisamente locale commerciale composto:

----al piano terra da ampio locale ad uso commerciale , locale ad magazzino, 2 wc , lastrico solare oltre ad area esclusiva lato ovest e due porzioni di area lato sud/est ;

Il fabbricato è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Tortoreto al foglio 29, particella 68, sub.26 categoria D/8, rendita catastale euro 18.074,00; con annessi i proporzionali diritti sulle aree esterne costituenti BNC ai sub. 40 e 26 individuate con il sub. 37 adibito ad accesso e con il sub.38 adibito a carico e scarico interno

Il prezzo di vendita è stato stabilito nella somma di € 700.000,00 (euro settecentomila/00) pari ad un prezzo unitario di circa €/mq 850.

✚ Scrittura Privati locazione immobiliare Notaio Pietro Caserta del 18/06/2014 – Rep. 189141 ad oggetto la locazione di un fabbricato in





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Giulianova Strada Statale " Supermercato OASI" Fog.1 mappali 1439
sub.2 cat D/8 R.C. €. 35.878,00 e sub.3 C/1 R.C. €. 2.180,79 di un
immobile facente parte del fabbricato sito in Teramo (TE)-
superficie commerciale Mq.4.000,00 oltre ad una superficie di terreno
di Mq. 10.00,00 e per una superficie convenzionale di
Mq. $4.000,00 + 10.000/0.1 =$ Mq. 5.000,00 . Il canone annuo
convenuto in €. 400.000,00 per un canone al metro quadrato di :
----- €. $400.000,00 / 12/5.000 =$ €/mq. 6,67-----



Sono stai inoltre analizzati i seguenti annunci immobiliari:

www.idealista.it Vendesi a Tortoreto lungo la S.S. Adriatica in zona Industriale, Commerciale e Direzionale Complesso Immobiliare di circa Mq. 13.500 coperti complessivi disposti su più piani.

L'immobile ha un unico corpo di fabbrica composto da capannone e palazzina uffici...un piccolo corpo accessorio adibito ad autorimessa ed una corte perimetrale di circa Mq. 6.000,00 .

Prezzo richiesto Euro 4.500.000 pari ad un prezzo unitario di circa €/mq. 300





Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale



www.idealista.it Vendesi a Tortoreto fabbricato originario
Complesso Immobiliare di circa Mq. 800 oltre ad un soppalco di Mq.
140 con destinazione sala da ballo

Prezzo richiesto Euro 500.000 (al metro quadro €. 500 circa)

www.idealista.it Vendesi a Tortoreto due fabbricati commerciali da
Mq. 350 cadauno oltre ad un locale di 500mq con destinazione
magazzino --**Prezzo richiesto Euro 350.000 cadauno**



**5.7 – Valore di Mercato**

Ai fini dell'analisi degli elementi di raffronto vengono di seguito indicati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Teramo rilevati dall'ex Agenzia del Territorio, riferiti all'ultimo dato disponibile al 1° semestre 2023 e relativi alla zona OMI dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Anno 2020 – Semestre 2 Comune: TORTORETO (TE) Fascia: Semicentrale Zona: C2 Descrizione: LIDO: TRA LINEA FF.SS. E FASCIA S.S.16-ADRIATICA - VIA ABRUZZO, VIA CROCE, VIA TRENTO, VIA PAOLO VI, VIA GIOVANNI XXIII			Valori di mercato (€/mq)	
<i>Tipologia edilizia</i>	Stato	N/L	Min	Max
Capannoni industriali	N	L	430	640
Capannoni tipici	N ⁸	L	350	510
Laboratori	N	L	800	1200
Uffici	N	L	1300	1850
Negozi	N	L	1150	2200 ⁹
Magazzino	N	L	560	810

5.8 – Valore dei Rendimenti Immobiliari I° Trimestre 2023

Ai fini dell'analisi degli elementi di raffronto vengono di seguito indicati i dati dei rendimenti nel I trimestre 2023 il comparto residenziale ha offerto un rendimento lordo pari al 7,9%, in aumento rispetto al 7,4% con cui ha chiuso il 2022 e di un decimo di punto rispetto a un anno fa. Nonostante i continui rialzi degli ultimi mesi, i titoli di Stato decennali continuano a offrire un rendimento inferiore (4,3%). Lo segnala uno studio di Idealista, che ha messo in relazione i prezzi di vendita e affitto

⁸ N=Normale; O=Ottimo



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

di diversi prodotti immobiliari per calcolarne la redditività lorda (al lordo di imposte quali Imu e cedolare secca e delle spese di gestione). (percentuale lorda fonti idealista .it)

Da informazioni e rilievi effettuati presso negozi e centri commerciali in Provincia di Teramo (centro commerciale gran sasso, colonnella,) porta a stabilire che l'indice di redditività può essere ricompreso tra il 6/8%

5.9 Consistenza Commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguaglio¹⁰. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"¹¹ del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

- Opificio - Tortoreto Fog. 32 - Part. 769

Diritti pari all'intero della piena proprietà su opificio distinto nel N.C.E.U., al Fog. 32 - Part. 769 - Cat. D/8 - R. €. 21.800,00.

PIANO TERRA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
NEGOZIO	1.000,00	1,00	1.000,00
ESPOSIZIONE	1.415,00	0,70	990,5
SERVIZI/SPOGLIATOI	126,00	0,80	103,20
LOCALE TECNICO	14,80	0,40	5,92
PENSILINE ESTERNE	309,40	0,30	92,82

⁹ Rispetto ai dati 2022 il prezzo al mq. risulta diminuito del 4,34%

¹⁰ Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.

¹¹ Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

AREA ESTERNA	2.790,00	0,10	279,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			2.471,44
PIANO PRIMO	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
UFFICI	308,30	1,00	308,30
SERVIZI	17,00	0,80	13,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			2.793,34

5.10- Parametri:

Vetustà KV = 0,90

Stato di conservazione KC = 1,00 (Normale)

Tipo di Struttura e presenza di abusi = 0,9

Spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 1,00 (presente)

Tipo di procedura KP = 0,85 (Procedura Concorsuale)

Determinazione coefficiente globale

Il coefficiente totale di adeguamento (KTOT) del valore medio zonale risulta pari a:

$$KTOT = 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,85 \times 0,90 = 0,6885$$

5.11- Stima Marcket Approach

Il valore unitario dell'immobile oggetto di stima risulta quindi pari a:

Commerciale Valore Medio → €/mq 850,00 x 0,6885 = Euro 585,22 mq

ed in cifra tonda €/mq **585,00**

Valore immobile

Applicando alle suddette superfici commerciali i valori unitari riferiti all'unità a destinazione residenziale si ha che il valore complessivo dell'opificio commerciale è pari a:

$$Mq 2.793,34 \times €/mq 585,00 = € 1.634.103,90$$





Il Valore Complessivo del compendio Immobiliare della società Area 325 S.r.l. ammontano ad **€. 1.634.000,00**

5.12 Stima Income Approach

Al fine di verificare la coerenza delle scelte effettuate e di trovare una conferma delle valutazioni ottenute, si riporta di seguito una metodologia basata sulla capitalizzazione del reddito futuro pari al canone medio di locazione ritraibile del complesso immobiliare oggetto di valutazione secondo la formula della rendita perpetua .

Pertanto , la formula è seguente:

$$W=R/i$$

Dove:

W- è il valore del complesso immobiliare;

R- è il canone di locazione ritraibile dall'immobile;

i- è il tasso attualizzazione del reddito;

Per quanto riguarda la stima del canone di locazione è stata utilizzata la banca dati delle quotazioni immobiliari (Banca Omi) e quella del Borsino Immobiliare relativamente alla zona di Tortoreto dove è sito l'immobile oggetto di stima.

Prudenzialmente , dopo una a serie di verifiche/valutazioni in ordine alla corrispondente destinazione degli immobili , si ritiene congruo il canone di affitto annuo in €. 130.000,00 .

Per quanto riguarda il tasso di attualizzazione del reddito (i) viene considerato il rendimento medio di mercato per immobili con la stessa destinazione d'uso (negozi/etcc..) pari ad una percentuale media del





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

7% come dai rapporti annuali dei borsini immobiliari e da informazioni assunte presso strutture commerciali in zona.

Pertanto, applicando la formula della rendita perpetua, il valore complessivo dell'immobile è pari a:

$$---\text{€. } 130.000,00/7.7\% = \dots\dots\dots \text{€. } 1.688.311,68$$

Arr. €. 1.688.000,00

Il risultato ottenuto tramite l'applicazione di tale metodo di controllo rappresenta, pertanto, un ulteriore elemento di conferma della congruità e della ragionevolezza della valutazione.

5.13-Stima Metodo Coast Approach

Ai fini della verifica del valore stimato con il metodo sintetico-comparativo e quello con approccio al reddito si esegue di seguito un ulteriore procedimento di stima, quello con approccio al costo.

Occorre rilevare che l'approccio al costo si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato di uso.

Pertanto la formula da adottare sarà la seguente:

$$V = Kr \times \text{coeff. dpr}$$

dove Kr identifica il costo di ricostruzione a nuovo.

In questo tipo di stima la vera differenza è quella dovuta al valore dell'area dove sorge il fabbricato in quanto generalmente i prezzi di costruzione sono abbastanza omogenei per tipologia costruttiva e pertanto, in due immobili di pari consistenza, l'elemento capace di





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

portare ad una differenza di valore è la loro ubicazione in zone più o meno favorevoli.

Nel manuale operativo delle stime immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si evidenzia che di norma si ricorre al procedimento del costo di produzione o di riproduzione deprezzato per la valutazione di immobili per i quali:

- ✓ sia impossibile far ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita rilevabili;
- ✓ vi sia scarsa disponibilità di dati e/o eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- ✓ sia impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

In aggiunta il manuale afferma che le tipologie immobiliari per le quali è più frequente la necessità di ricorrere a tale procedimento possono essere sinteticamente raggruppate come segue:

- ✓ immobili a destinazione non ordinaria non apprezzata dal mercato (stabilimenti industriali, scuole, residenze collettive, ospedali, caserme e simili);
- ✓ immobili a destinazione non ordinaria usualmente apprezzata dal mercato (alberghi, centri commerciali, centri sportivi, cliniche, stabilimenti termali e simili).

Ai fini della stima del costo di ricostruzione deprezzato si utilizzerà l'algoritmo riportato nel Manuale operativo delle stime immobiliari dell'Agenzia del Territorio, di seguito indicato:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$

ove i simboli assumono i seguenti significati:





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Valore di Mercato		V _M	stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato		
CA Costi dell'Area		CAA	Costo di Acquisto dell'Area		
diretti e indiretti		OAA	Oneri Acquisto Area		
Cc Costi di Costruzione diretti e Indiretti	CTC	COI	Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area		
	Costo Tecnico di	CSC	Costo di costruzione Superfici Coperte		
	Costruzione	CSE	Costo di sistemazione delle Superfici Esterne		
	Cic Costi Indiretti di Costruzione	OUPS	Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria	Ou Oneri di Urbanizzazione	
		OCC	Contributi Concessori sul costo di costruzione		
		OP	Oneri Professionali	Cg Costi di Gestione dell'operazione	
		OAL	Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi		
		SG	Spese Generali		
		Sc	Spese di Commercializzazione		
	OF Oneri Finanziari		OFA	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'Area	
			OFC	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di Costruzione	
UP Utile del Promotore		UPA	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti dell'Area		
		UPC	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti di Costruzione		
Δ Deprezzamento		ΔDF	Deprezzamento per Deterioramento Fisico Deprezzamento per		
		ΔOF	Obsolescenza Funzionale Deprezzamento per Obsolescenza		
		ΔOE	Economica		

➤ Costo dell'area diretti ed indiretti

In linea generale il costo dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva dell'edificio da stimare (più l'eventuale cubatura residua realizzabile).





Costo di acquisto dell'area

Nel caso specifico il lotto su cui sorge l'opificio commerciale aveva in sede di realizzazione una superficie complessiva di mq 7.523 al lordo delle aree cedute.

VALUTAZIONI TECNICHE

DATI TECNICI DI P.R.E.

ZONA "D" - Settore "DE" - ARTIGIANI, COMMERCIALI, DIREZIONALI DI NUOVA FORMAZIONE - Art. 29 N.T.A.
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE = 0.80 MQ./MQ. (ABITAZIONI MAX 25%)

SUPERFICIE COPERTA = 40 %

ALTEZZA MASSIMA = 14.50 ML.

AREA IN CESSIONE PER INFRASTRUTTURE PRIMARIE E SECONDARIE 25 %

AREA PERMEABILE = 30%

SUPERFICIE FONDIARIA DEL LOTTO = 7.523,00 MQ.

AREA PERMEABILE: 7.523,00 MQ. * 30% = 2.256,90 MQ.

SUPERFICIE EDIFICABILE: 7.523,00 MQ. * 0.80 MQ./MQ. = 6.018,00 MQ. MQ.

SUPERFICIE COPERTA: 7.523,00 MQ. * 40% = 3.009,20 MQ.

DATI TECNICI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA: $64,00 \times 32,00 + 12,00 \times 14,50 + 2,40 \times 2,30 + 0,90 \times 1,60 + 2,40 \times 4,10 + 7,50 \times 27,50 = 2.445,05$ MQ.

SUPERFICIE EDIFICABILE:

PIANO TERRA: $64,00 \times 32,00 + 12,00 \times 14,50 + 2,40 \times 2,30 + 0,90 \times 1,60 + 2,40 \times 4,10 + 7,50 \times 27,50 = 2.238,80$ MQ.

A DETRARRE VANO SCALA ED ASCENSORE: $3,60 \times 6,70 = -24,12$ MQ.

A DETRARRE VANO CENTRALE TERMICA: $3,65 \times 3,80 = -13,87$ MQ.

PIANO PRIMO: $12,00 \times 14,50 + 31,60 \times 7,60 = 415,68$ MQ.

A DETRARRE VANO SCALA ED ASCENSORE: $3,60 \times 6,70 = -24,12$ MQ.

SOMMARIO: $\rightarrow 2.592,37$ MQ.

$2.592,37$ MQ. < $6.018,00$ MQ.

Da analisi effettuate il valore medio delle aree commerciali in comune di Tortoreto ed in zone limitrofe, tra l'altro più favorevoli per l'insediamento di attività commerciali si attesta intorno ai 120/150 €/mq. Nel caso specifico si applicherà un valore unitario pari ad Euro 135 al mq che tiene conto della irregolare conformazione planimetrica delle aree di proprietà, della localizzazione delle stesse in una zona densamente abitata che mal si presta per l'impianto di una nuove attività industriali e per il fatto che parte dell'area edificabile ricade in zona morfologicamente di difficile utilizzazione.

Pertanto il costo complessivo dell'area risulta pari a:

$$\text{Mq. } 7.523 \times \text{€/mq } 135 = \text{Euro } 1.015.605,00$$



Oneri acquisto area

L'operazione di acquisizione dell'area è gravata di:

- oneri fiscali, comprendenti:
 - ✓ I.V.A., costo recuperabile da parte del promotore al momento della vendita dell'immobile;
 - ✓ imposta di registro, non recuperabile, con aliquota del 9% del prezzo di acquisto dei terreni edificabili;
- oneri di mediazione: variabili – secondo la letteratura del settore – fra l'1% e il 4% del prezzo e corrisposti al cosiddetto "segnalatore" in una o due soluzioni tra preliminare e atto pubblico d'acquisto e comunque non oltre 6 mesi dal rogito;
- oneri notarili;

Nel caso in questione si ritiene ragionevole applicare per la determinazione dei costi indiretti un'aliquota pari al 12% sul valore dell'area.

Ne consegue che i costi indiretti ammontano a:

$$€ 1.015.605,00 \times 12\% = \text{Euro } 121.872,60$$

Pertanto la somma dei costi diretti ed indiretti per l'acquisto dell'area risulta pari a:

$$€ 1.015.605,00 + € 121.872,60 = \text{Euro } 1.137.477,60$$

➤ **Costo tecnico di ricostruzione e relativi oneri indiretti**

Il costo tecnico di ricostruzione e relativi oneri indiretti è dato dalla somma dei seguenti fattori produttivi:

- Costi diretti di costruzione delle superfici coperte
- Costi indiretti di costruzione

Costi di Costruzione





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Al fine di reperire i costi di costruzione si è consultato il prezzario delle tipologie edilizie redatto dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti Milano, edito dalla DEI, edizione 2019 (rilevamento prezzi 2013). Nella considerazione delle tipologia costruttiva dell'opificio commerciale da stimare si sono rilevati i seguenti costi di costruzione:

✓ E6. Capannone classe 5000 - Copertura doppia pendenza H 6,50:

- Costo unitario € /mq 329,00

✓ E8. Capannone industriale completo comprendente capannone industriale, palazzina uffici e servizi aziendali, sistemazioni esterne:

- Costo capannone € /mq 233,00
- Costo uffici e servizi aziendali € /mq 1.036,00
- Costo delle opere esterne € /mq 37,00

Inoltre si sono consultati degli operatori locali sui costi costruzione di opifici simili che hanno indicato un costo pari ad **Euro 200 al mq**

Nel caso in esame, considerate la tipologia e le dimensioni dell'immobile da stimare, le sue caratteristiche tecnico-costruttive, applicheremo un costo di costruzione unitario per il capannone pari ad **Euro 300,00 al mq**, di **Euro 130,00 al mq** per le tettoie, di **Euro 750,00 al mq** per gli uffici, di **Euro 40,00 al mq** per le sistemazioni esterne e di Euro 30,00 al mq per le aree oggetto di cessione.

Costi Indiretti di Costruzione

I Costi indiretti di costruzione sono costituiti dagli oneri di urbanizzazione (O_U) e dai Costi di gestione dell'operazione (C_G).

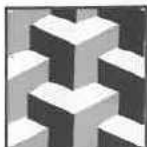
Gli oneri di urbanizzazione sono suddivisi in:

O_{UPS} Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

O_{CC} Contributi concessori sul costo di costruzione

I costi di gestione dell'operazione sono suddivisi in:





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

O_P Onorari professionali

C_{AL} Costi per allacciamenti ai pubblici servizi

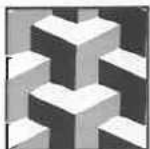
S_G Spese generali

S_C Spese commercializzazione

COSTI DIRETTI ED INDIRETTI DI COSTRUZIONE OPIFICIO COMMERCIALE				
TIPOLOGIA COSTO/ONERI	Aliquota	Quantità	Prezzo unitario	Costo
Capannone		Mq 2.555,60	€/mq 300	€ 766.680,00
Tettoie		Mq 309,40	€/mq 130	€ 40.222,00
Uffici		Mq 325,30	€/mq 750	€ 243.975,00
Sistemazioni esterne piazzale		Mq 2.790	€/mq 40	€ 111.600,00
Sistemazione aree oggetto di cessione		Mq. 1881	€/mq 30	€ 56.430,00
COSTI DIRETTI				€ 1.218.907,00
Oneri urbanizzazione primaria e secondaria				€ 21.000,00
Contributi concessori sul costo di costruzione				€ 60.000,00
Onorari professionali su capannone	8%			€ 84.070,16
Onorari professionali su sistemazioni esterne	4%			€ 6.721,20
Spese allacci	2%			€ 21.017,54
Spese generali	2%			€ 25.998,14
Spese di commercializzazione	1%			€ 14.167,14
COSTI INDIRETTI				€ 232.974,18
TOTALE				€ 1.451.881,18

➤ Oneri finanziari

Gli oneri finanziari coincidono con il costo del denaro, ovvero con il costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione. Di regola una parte degli interessi decorre dal momento dell'acquisto dell'area ed una parte dall'inizio dei lavori.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Quale tasso di interesse solitamente si applica quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso Eurirs (per operazioni maggiori di un anno) o Euribor (per operazioni inferiori ad un anno) vigente, maggiorato dello spread di mercato. Nel caso in esame trattandosi di bene strumentale all'attività e non di un investimento immobiliare, gli interessi non vengono conteggiati.

➤ Utile del promotore

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile all'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto finito. L'utile dell'imprenditore viene espresso in percentuale e calcolato per una quota (U_{PA}) sui costi diretti e indiretti dell'area (costo di acquisto, oneri di trasferimento e relativi oneri finanziari) e per una quota (U_{PC}) sui costi diretti ed indiretti di costruzione (costo tecnico di costruzione, costi di gestione e relativi oneri finanziari).

In considerazione del segmento di mercato di riferimento (opifici commerciali a reddito) si può ipotizzare un utile massimo del 10%.

Pertanto, per quanto sopra riportato, si ha che l'utile del promotore è pari a: $(€ 1.451.881,18 + € 1.137.477,60) \times 10\% = € 268.963,43$

➤ Deprezzamento

Dal manuale operativo delle stime immobiliari dell'Agenzia del Territorio si evince che in generale il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di tre fattori :

- deterioramento fisico (Physical Deterioration);
- obsolescenza funzionale (Functional Obsolescence)
- obsolescenza economica (External Obsolescence).





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

L'obsolescenza funzionale rappresenta la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ad esempio:

- modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori,
- modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti e alle soluzioni tecniche (cambiamenti negli standard o nelle norme tecniche).

L'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima, e per sua natura può coinvolgere anche l'area, contrariamente agli altri tipi di deprezzamento, che riguardano solo l'edificio.

Deterioramento fisico

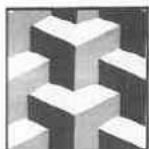
Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) per effetti del tempo e dell'usura (vetustà).

Per la determinazione del deterioramento fisico si può utilizzare la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili, la quale calcola il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna categoria (o componente) dell'immobile:

$$\Delta_1 = \sum i \left[\left((A_i + 20)^2 / 140 \right) - 2,86 \right] \times \gamma_i \times V_n$$

dove, per ogni categoria di componenti edilizi è:





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

$$A_i = (t_i / n_i) \times 100$$

n_i = vita utile economica della i -esima categoria di opere del fabbricato (intesa non come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione e il deperimento totale, bensì come il tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore).

t_i = età apparente della i -esima categoria di opere del fabbricato (intesa come età legata alle condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della realizzazione e l'epoca della valutazione);

γ_i = incidenza percentuale del costo della i -esima categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo.

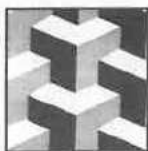
In generale per i componenti di lungo consumo dell'immobile che hanno lunga vita utile come fondazioni, strutture, murature ecc. si può considerare una vita utile di 50/70 anni, per quelli di medio consumo (impianti, tubature, fognature ecc) una vita utile pari a 30 e componenti di rapido consumo (pavimenti, intonaci, pittura, piastrelle ecc.) pari a 20. Nel caso in esame adotteremo per la tipologia strutturale scelta nella costruzione dell'opificio commerciale una vita utile di 50 anni.

Si stabiliscono le seguenti incidenze percentuali delle tre categorie di opere:

- Strutture 70%;
- Finiture 20%.
- Impianti 10%;

Poiché l'età apparente del complesso industriale è di circa anni 20 anni, sostituendo i valori nella formula sopra riportata si ha che il deterioramento fisico risulta pari a:





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Deprezzamento		Età Apparente (t)	Vita utile (n)	A = t/n %	Incidenza γ	quota δ
Strutture	$\delta_S = [(A_S + 20)^2/140 - 2,86] \gamma_S$	20	50	34%	70%	16,00%
Finiture	$\delta_F = [(A_F + 20)^2/140 - 2,86] \gamma_F$	20	20	85%	20%	20,00%
Impianti	$\delta_I = [(A_I + 20)^2/140 - 2,86] \gamma_I$	20	30	56,67%	10%	6,67%
Quota deprezzamento totale $\delta_{TOT} = \delta_S + \delta_F + \delta_I$						42,67%

Si precisa che la percentuale di deprezzamento verrà applicata unicamente sui costi diretti ed indiretti di costruzione e non sui costi dell'area, la quale sottende a differenti regole di deprezzamento.

Di conseguenza il deterioramento fisico per il fabbricato ammonta a:

VOCE	Importo	Percentuale deterioramento	Deprezzamento per vetustà
Costi diretti e indiretti di costruzione	€ 1.451.881,18	42,67%	€ 619.517,70

- **Obsolescenza funzionale**

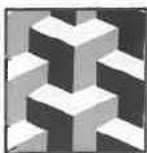
Il fabbricato ha un buon grado di adattabilità. Occorre comunque rilevare che su tali superfici il potenziale acquirente o locatario ha necessità di imprimere caratteristiche proprie e pertanto si ritiene ragionevole applicare un deprezzamento pari al 10% sui costi diretti ed indiretti di costruzione relativi al solo opificio escludendo quelli riferiti alla sistemazione esterna ed agli oneri professionali relativi alla sola area:

VOCE	Importo	Percentuale deprezzamento	Obsolescenza funzionale
Costi diretti e indiretti di costruzione opificio	€ 1.277.129,98	20%	€ 255.426,00

Tale valore corrisponderà al costo dei lavori di adattamento della struttura ad esigenze proprie di ogni attività commerciale.

- **Obsolescenza economica**

Come già precisato l'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima e per sua natura può coinvolgere anche



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

l'area, contrariamente agli altri tipi di deprezzamento, che riguardano solo l'edificio.

Nel caso in esame non si rilevano fenomeni di filtering per la zona in esame che possa determinare una obsolescenza economica indotta.

- **Riepilogo deprezzamenti**

Deprezzamenti	
Δ Deterioramento fisico	€ 619.517,70
Δ Obsolescenza funzionale	€ 255.426,00
Δ Obsolescenza economica	
Totale deprezzamento	€ 874.943,70

Valore analitico-ricostruttivo

Riepilogando i dati si ha che il costo di ricostruzione deprezzato ammonta a:

Costo di ricostruzione a nuovo:		
- Costi dell'Area diretti ed indiretti	C _A	€ 1.137.477,60
- Costi di Costruzione diretti ed indiretti	C _C	€ 1.451.881,18
- Oneri finanziari	O _F	€ 100.275,51
- Utile del promotore	U _P	€ 268.963,43
TOTALE Costo di ricostruzione a nuovo		€ 2.958.597,72
Deprezzamenti		€ 874.943,70
Costo di ricostruzione deprezzato		€ 2.083.654,02
In cifra tonda		€ 2.084.000,00

Occorre comunque considerare che la stima viene redatta nell'ambito di una procedura concorsuale che impone una scarsa attività di marketing e l'assenza della garanzia per vizi il tutto stimabile in un deprezzamento del 25% sul valore di mercato effettivo., oltrechè il ripristino della conformità urbanistica ed edilizia stimabile in un deprezzamento del 5% calcolato sui costi diretti ascrivibili al solo opificio commerciale.



Altro aspetto di rilievo è rappresentato dalla presenza della trascrizione della domanda giudiziale " trascrizione del 29 luglio 2016, per domanda di revocatoria sul 50% dell'immobile " che a tutt'oggi non risulta ancora cancellata.

COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO		€ 2.084.000,00
Ripristino situazione di conformità urbanistica ed edilizia	10% su € 1.050.877,00	-€ 105.087,70
Procedura concorsuale (vendita forzata)	25% su € 2.084.000,00	-€ 521.000,00
Incidenza trascrizione domanda Giudiziale che ne limita la sua normale commerciabilità in funzione di un vincolo a tutt'oggi irrisolto che ne impedisce, nel caso di acquisto ricorrendo al sistema bancario, la concessione di Mutuo/Leasing, etcc... 1.451.912,30*-30%		-€ 435.573,69
VALORE DI VENDITA FORZATA IN BASE AL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO		€ 1.016.338,61
In cifra tonda		€ 1.016.400,00

6. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto riportati nei capitoli precedenti, si è giunti alle seguenti conclusioni:

I tre valori trovati con il metodo analitico-ricostruttivo, sintetico-comparativo e con approccio al reddito vanno riconciliati, per giungere ad una stima dell'opificio in esame. Ne consegue che il più probabile valore dell'immobile oggetto della presente stima è pari a:

$$(\text{€ } 1.634.000,00 + \text{€ } 1.688.000,00 + \text{€ } 1.016.400,00 +) / 3 = \dots\dots 1.142.800,00$$

Arr. € 1.143.000,00



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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 01/07/2025

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)

Fallimenti e
ASTE





Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

VISURE CONSERVATORIA RR.II.

ASTE



Direzione Provinciale di TERAMO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 14/03/2024 Ora 08:40:03
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T27000 del 14/03/2024

per denominazione

Richiedente DNTGRL

Dati della richiesta

Denominazione:

Tipo di formalità:

Tutte

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

02/03/1987 al

13/03/2024

Periodo recuperato e validato dal

01/01/1975 al

28/02/1987

Elenco omonimi

1. MASSA DEI CREDITORI SOCIETA' [REDACTED]
Con sede in
Codice fiscale
2. CURATELA CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED]
Con sede in TORTORETO (TE)
Codice fiscale
3. [REDACTED]
Con sede in TORTORETO (TE)
Codice fiscale

000000000001

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/01/2013 - Registro Particolare 579 Registro Generale 670
Pubblico ufficiale DE ROSA TERESA Repertorio 47442/20409 del 21/12/2012
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Immobili siti in TORTORETO(TE)
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/05/2015 - Registro Particolare 4445 Registro Generale 6073
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 248611/63182 del 08/05/2015
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI CONTRATTO PRELIMINARE
Immobili siti in ALBA ADRIATICA(TE)

Direzione Provinciale di TERAMO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 14/03/2024 Ora 08:40:03
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T27000 del 14/03/2024

per denominazione
Richiedente DNTGRL

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 20/05/2016 - Registro Particolare 1027 Registro Generale 6993
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 5157 del 25/03/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in TORTORETO(TE)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 175 del 23/01/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2016 - Registro Particolare 7037 Registro Generale 10340
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 325/2016 del 22/07/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in TORTORETO(TE)
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/2017 - Registro Particolare 2186 Registro Generale 15275
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 1837/17 del 03/10/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Immobili siti in TORTORETO(TE)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/03/2021 - Registro Particolare 3222 Registro Generale 4524
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 9 del 11/03/2021
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Immobili siti in TORTORETO(TE)
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 22/12/2023 - Registro Particolare 14969 Registro Generale 20452
Pubblico ufficiale TRIBUNALE TERAMO Repertorio 129 del 19/07/2023
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in TORTORETO(TE)
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di TERAMO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 02/08/2021 Ora 16:02:33
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T232989 del 02/08/2021

per immobile

Richiedente DNTGRL

Dati della richiesta

Immobile : Comune di TORTORETO (TE)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 32 - Particella 769
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/03/1987 al 02/08/2021

Elenco immobili

Comune di TORTORETO (TE) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0032 Particella 00769 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 14/12/2005 - Registro Particolare 4247 Registro Generale 21181
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 216586/41686 del 13/12/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2070 del 20/07/2006 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Comunicazione n. 1217 del 02/09/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/07/2013.
Cancellazione totale eseguita in data 02/09/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
2. TRASCRIZIONE del 29/06/2006 - Registro Particolare 7140 Registro Generale 12181
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 219963 del 21/06/2006
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Nota disponibile in formato elettronico
Servente
3. TRASCRIZIONE del 11/01/2013 - Registro Particolare 579 Registro Generale 670
Pubblico ufficiale DE ROSA TERESA Repertorio 47442/20409 del 21/12/2012
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 20/05/2016 - Registro Particolare 1027 Registro Generale 6993



Direzione Provinciale di TERAMO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 02/08/2021 Ora 16:02:33
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente DNTGRL

Ispezione n. T232989 del 02/08/2021

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 5157 del 25/03/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 175 del 23/01/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. TRASCRIZIONE del 29/07/2016 - Registro Particolare 7037 Registro Generale 10340
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 325/2016 del 22/07/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 23/11/2017 - Registro Particolare 2186 Registro Generale 15275
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 1837/17 del 03/10/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 25/03/2021 - Registro Particolare 3222 Registro Generale 4524
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 9 del 11/03/2021
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di TERAMO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 02/08/2021 Ora 15:58:08
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T230585 del 02/08/2021

per denominazione
Richiedente DNTGRL

Dati della richiesta

Denominazione: [REDACTED]
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 02/03/1987 al 02/08/2021

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1979 al 28/02/1987

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1979

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. CURATELA CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED]
Con sede in TORTORETO (TE)
Codice fiscale [REDACTED]
2. [REDACTED]
Con sede in TORTORETO (TE)
Codice fiscale [REDACTED]

00000000001

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 02/03/1987 al 02/08/2021 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1979 al 28/02/1987

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/01/2013 - Registro Particolare 579 Registro Generale 670
Pubblico ufficiale DE ROSA TERESA Repertorio 47442/20409 del 21/12/2012
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Immobili siti in TORTORETO(TE)
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di TERAMO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 02/08/2021 Ora 15:58:08
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T230585 del 02/08/2021

per denominazione
Richiedente DNTGRL

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/05/2015 - Registro Particolare 4445 Registro Generale 6073
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 248611/63182 del 08/05/2015
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI CONTRATTO PRELIMINARE
Immobili siti in ALBA ADRIATICA(TE)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 20/05/2016 - Registro Particolare 1027 Registro Generale 6993
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 5157 del 25/03/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in TORTORETO(TE)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 175 del 23/01/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2016 - Registro Particolare 7037 Registro Generale 10340
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 325/2016 del 22/07/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in TORTORETO(TE)
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/2017 - Registro Particolare 2186 Registro Generale 15275
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 1837/17 del 03/10/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Immobili siti in TORTORETO(TE)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/03/2021 - Registro Particolare 3222 Registro Generale 4524
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 9 del 11/03/2021
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Immobili siti in TORTORETO(TE)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1979
Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.



Ispezione telematica

n. T1 230585 del 02/08/2021

Inizio ispezione 02/08/2021 15:57:55

Tassa versata € 3,60

Richiedente DNTGRL

Nota di trascrizione

Registro generale n. 670

Registro particolare n. 579

Presentazione n. 7 del 11/01/2013

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 21/12/2012
Notaio DE ROSA TERESA
Sede CASTELLALTO (TE)

Numero di repertorio 47442/20409
Codice fiscale DRS TRS 66B58 B860 X

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 115 CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	L307 - TORTORETO (TE)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 32	Particella	769	Subalterno -
Natura	D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI	Consistenza	-	
Indirizzo	VIA NAZIONALE ADRIATICA			N. civico SNC

Immobile n. 2

Comune	L307 - TORTORETO (TE)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	32 Particella 769	Subalterno	-	
Natura	EU - ENTE URBANO	Consistenza	56 are 42 centiare	
Indirizzo	VIA NAZIONALE ADRIATICA			N. civico -

Ispezione telematica

n. T1 230585 del 02/08/2021

Inizio ispezione 02/08/2021 15:57:55

Richiedente DNTGRL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 670

Registro particolare n. 579

Presentazione n. 7 del 11/01/2013

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede TORTORETO (TE)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede ALBA ADRIATICA (TE)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

CON VERBALE IN DATA 21 DICEMBRE 2012 A ROGITO DEL NOTAIO TERESA DE ROSA, NOTAIO IN CASTELLALTO, REP. 47442 RACC. 20409 LA SOCIETA' [REDACTED] DELIBERA DI MODIFICARE LA DENOMINAZIONE SOCIALE IN [REDACTED] NEL MEDESIMO VERBALE LA SOCIETA' DELIBERA DI AUMENTARE IL CAPITALE DA EURO 10.920,00 AD EURO 13.650,00. LA QUOTA DI AUMENTO SOTTOSCRITTA DALLA SOCIETA' [REDACTED] VIENE LIBERATA MEDIANTE CONFERIMENTO DEL RAMO D'AZIENDA DALLA STESSA DETENUTO COMPRENSIVO DEGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B. AI FINI DELLA VOLTURA E TRASCRIZIONE NEI PUBBLICI REGISTRI SI DA ATTO CHE NEL PATRIMONIO AZIENDALE CONFERITO SONO COMPRESI I BENI IMMOBILI DESCRITTI NELLA MENZIONATA PERIZIA: 1) - DIRITTI PARI AD 1/2 (UN MEZZO) DI UN LOCALE COMMERCIALE SITO IN TORTORETO (TE), VIA NAZIONALE ADRIATICA SNC, RIPORTATO NEL N.C.E.U. AL FOGLIO N.32, PARTICELLA 769 CATEGORIA D/8 R.C. EURO 21.764,00 E NEL NUOVO CATASTO TERRENI AL FOGLIO N.32, PARTICELLA 769 ENTE URBANO A.56 CA.42 AI SENSI DEL COMMA 1-BIS DELL'ART.29 DELLA LEGGE N.52 DEL 1985 COME INTERPRETATO E MODIFICATO DALLA LEGGE 30 LUGLIO 2010 N.122, LA PARTE CONFERENTE, QUALE ATTUALE INTESTATARIA DICHIARA CHE I SOPRA RIPORTATI DATI CATASTALI PER QUANTO CONCERNE LE PORZIONI IMMOBILIARI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO SONO CONFORMI ALLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI E CHE LE PLANIMETRIE RAPPRESENTANTI GRAFICAMENTE I SUDDETTI CESPITI RISULTANO EFFETTIVAMENTE DEPOSITATE IN CATASTO E SONO CONFORMI ALLO STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI. IO NOTAIO DO' ATTO, ALTRESI', DELLA CORRISPONDENZA TRA L'INTESTAZIONE CATASTALE RIFERIBILE ALLA PARTE CONFERENTE, COME NEL PRESENTE ATTO COSTITUITA, E CONFERMO LA SUA CONFORMITA' CON LE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI. SI AUTORIZZANO I COMPETENTI UFFICI AD EFFETTUARE LA VOLTURA E A SOSTITUIRE L'INTESTAZIONE CATASTALE DI DETTI BENI CON QUELLA DI [REDACTED] E LA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO ALL'UFFICIO DEL TERRITORIO DI TERAMO DANDO ATTO CHE NON VI E' TITOLO PER L'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA LEGALE.

Ispezione telematica

	n. T1 230585 del 02/08/2021
	Inizio ispezione 02/08/2021 15:57:55
Richiedente DNTGRL	Tassa versata € 3,60
Nota di trascrizione	UTC: 2015-05-12T19:38:30.602946+02:00
Registro generale n. 6073	
Registro particolare n. 4445	Presentazione n. 41 del 13/05/2015
Piano T	

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede TORTORETO (TE)
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale REAL SOLEIL S.R.L.
Sede ALBA ADRIATICA (TE)
Codice fiscale 01562560670
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale LA PORTA DEL SOLE COOPERATIVA EDILIZIA A R.L.
Sede ALBA ADRIATICA (TE)
Codice fiscale 01050330677
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di -

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA SOCIETA' "REAL SOLEIL S.R.L." IN LIQUIDAZIONE, CON IL CONSENSO RESO ESPRESSAMENTE DALLA SOCIETA' "LA PORTA DEL SOLE COOPERATIVA EDILIZIA A R.L.", HA CEDUTO, A TITOLO DI COMPRAVENDITA, ALLA SOCIETA' [REDACTED] CHE, A TAL TITOLO, HA ACCETTATO IL CONTRATTO PRELIMINARE DI CUI ALL'ARTICOLO DUE (2) DEL TRASCRIVENDO ATTO. PER EFFETTO DELLA TRASCRIVENDA CESSIONE, PERTANTO, LA SOCIETA' [REDACTED] SUBENTRA NELL'INTERA POSIZIONE CONTRATTUALE DELLA SOCIETA' CEDENTE "REAL SOLEIL S.R.L." IN LIQUIDAZIONE E QUINDI, NEI DIRITTI DI CREDITO, NEGLI OBBLIGHI E NEI DIRITTI POTESTATIVI, NELLE ASPETTATIVE, NELLE ECCEZIONI ED AZIONI CONTRATTUALI SPETTANTI ALLA MEDESIMA "REAL SOLEIL S.R.L." IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO CEDUTO. IL SUBINGRESSO NELL'INTEGRALE POSIZIONE CONTRATTUALE COMPORTA, IN PARTICOLARE, IL TRASFERIMENTO DALLA SOCIETA' "REAL SOLEIL S.R.L." IN LIQUIDAZIONE ALLA SOCIETA' [REDACTED] DEL DIRITTO DI RENDERSI ACQUIRENTE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI MEGLIO IN QUADRO "B" CATASTALMENTE INDIVIDUATE AL FOGLIO 3 CON LA PARTICELLA 1615/40 E 1615/41, PER IL PREZZO DI EURO

Ispezione telematica

	n. T1 230585 del 02/08/2021
	Inizio ispezione 02/08/2021 15:57:55
Richiedente DNTGRL	Tassa versata € 3,60
Nota di trascrizione	UTC: 2015-05-12T19:38:30.602946+02:00
Registro generale n. 6073	
Registro particolare n. 4445	Presentazione n. 41 del 13/05/2015

CENTOSETTANTACINQUEMILADUECENTOTRENTOTTO E CENTESIMI OTTANTOTTO (EURO 175.238,88). CON EFFETTO DALLA DATA DEL TRASCRIVENDO ATTO, IL SUBINGRESSO DELLA SOCIETA' CESSIONARIA [REDACTED] IN LUOGO DELLA SOCIETA' CEDENTE "REAL SOLEIL S.R.L." IN LIQUIDAZIONE, COMPORTA, PER ESPRESSA PATTUIZIONE E CON IL CONSENSO DEL CONTRAENTE CEDUTO, LA LIBERAZIONE DELLA SOCIETA' CEDENTE DALLE SUE OBBLIGAZIONI NEI CONFRONTI DELLA PARTE CEDUTA, PRECISATO CHE TALE EFFETTO LIBERATORIO CONCERNE LE SOLE PRESTAZIONI CHE DIVERRANNO ESIGIBILI A DECORRERE DALLA DATA DEL TRASCRIVENDO ATTO. LA SOCIETA' CEDENTE, HA GARANTITO A TUTTI GLI EFFETTI LA VALIDITA' E L'EFFICACIA DEL CONTRATTO CEDUTO, MA NON RISPONDE DELL'ADEMPIMENTO DEL CONTRATTO STESSO NE' DELLA SOLVIBILITA' DELLA PARTE CESSIONARIA. IL CONTRAENTE CEDUTO SOCIETA' "LA PORTA DEL SOLE COOPERATIVA EDILIZIA A R.L.", POTRA' OPPORRE ALLA SOCIETA' CESSIONARIA [REDACTED] TUTTE LE ECCEZIONI FONDATE SUL CONTRATTO CEDUTO E SUL TRASCRIVENDO CONTRATTO, ESCLUSE QUELLE RELATIVE AD ALTRI RAPPORTI CON IL CEDENTE. LA SOCIETA' CESSIONARIA [REDACTED] POTRA' OPPORRE AL CONTRAENTE CEDUTO TUTTE LE ECCEZIONI FONDATE SUL CONTRATTO CEDUTO E SUL TRASCRIVENDO CONTRATTO; RELATIVAMENTE AL CONTRATTO CEDUTO POTRA' PROPORRE TUTTE LE IMPUGNATIVE CONTRATTUALI. LA SOCIETA' CESSIONARIA NON POTRA' INVECE OPPORRE LE ECCEZIONI FONDATE SU RAPPORTI TRA CEDENTE E CEDUTO DIVERSI DAL CONTRATTO TRASFERITO, NE' LE ECCEZIONI FONDATE SU ALTRI RAPPORTI CON LA SOCIETA' CEDENTE. LE PARTI, HANNO CONVENUTO DI SUBORDINARE L'EFFICACIA DELLA TRASCRIVENDA CESSIONE DI CONTRATTO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 1353 C.C., ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA DELLA CANCELLAZIONE DELLE IPOTECHE GRAVANTI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PRELIMINARE ENTRO E NON OLTRE IL TERMINE DI TRE ANNI DALLA DATA DEL TRASCRIVENDO ATTO. A SEGUITO DELL'AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA SARA' DOVUTO IL PREZZO COME IN APPRESSO PATTUITO. PIU' PRECISAMENTE, LE PARTI, HANNO CONVENUTO CHE LA SOCIETA' CESSIONARIA SIA OBBLIGATA A PAGARE IL PREZZO AL MOMENTO DELLA STIPULA DELL'ATTO DI ACCERTAMENTO DELL'AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE, NON POTENDO QUINDI ESSERE COSTITUITA IN MORA PRIMA DI TALE DATA. A SEGUITO DELL'AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA, LE PARTI SI SONO OBBLIGATE A RICHIEDERE L'ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE DELLA CONDIZIONE MEDESIMA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 2668 TERZO COMMA C.C., E A TAL UOPO LA SOCIETA' CEDENTE SI E' OBBLIGATA A SOTTOSCRIVERE, ENTRO TRENTA GIORNI DALL'AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE, APPOSITO ATTO NOTARILE DAL QUALE CONSTI L'AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE MEDESIMA. GLI EFFETTI DELL'AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE RETROAGIRANNO ALLA DATA DEL TRASCRIVENDO ATTO PER TUTTE LE CONSEGUENZE UTILI ED ONEROSE, DOVENDOSI, QUINDI, IN TAL CASO, CONSIDERARE LA SOCIETA' CESSIONARIA, TITOLARE DELLA POSIZIONE CONTRATTUALE SIN DALLA DATA DEL TRASCRIVENDO ATTO. NELL'IPOTESI IN CUI L'ATTO DI FRAZIONAMENTO E DI SVINCOLO DAL'IPOTECA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO NON DOVESSE PERFEZIONARSI ENTRO IL TERMINE DI TRE ANNI, COME SOPRA CONVENUTO, LA CONDIZIONE SI INTENDERA' SENZ'ALTRO MANCATA, RIMANENDO SCiolTE LE PARTI CONTRAENTI DAL TRASCRIVENDO CONTRATTO, A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE. LA SOCIETA' CESSIONARIA, SI E' OBBLIGATA A SOTTOSCRIVERE APPOSITO ATTO IN FORMA AUTENTICA DA CUI CONSTI CHE LA CONDIZIONE SOSPENSIVA E' MANCATA, AL FINE DI OTTENERE L'ANNOTAMENTO DI TALE CIRCOSTANZA A MARGINE DELLA TRASCRIZIONE.

Ispezione telematica

n. T1 230585 del 02/08/2021

Inizio ispezione 02/08/2021 15:57:55

Tassa versata € 3,60

Richiedente DNTGRL

Nota di iscrizione

Registro generale n. 15275

Registro particolare n. 2186

Presentazione n. 7 del 23/11/2017

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 03/10/2017
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO
Sede TERAMO (TE)

Numero di repertorio 1837/17
Codice fiscale 800 028 50677

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0283 SENTENZA DI CONDANNA
Capitale € 943.800,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese € 11.472,00 Totale € 1.500.000,00

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente AVV. ANTONIO LESSIANI
Indirizzo VIA G. D'ANNUNZIO N.39

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L307 - TORTORETO (TE)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 32 Particella 769 Subalterno -
Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -
PER ESIGENZE COMMERCIALI
Indirizzo VIA NAZIONALE N. civico SNC
Piano T-1

Ispezione telematica

n. T1 230585 del 02/08/2021

Inizio ispezione 02/08/2021 15:57:55

Tassa versata € 3,60

Richiedente DNTGRL

Nota di iscrizione

Registro generale n. 15275

Registro particolare n. 2186

Presentazione n. 7 del 23/11/2017

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede TERAMO (TE)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/1

CURATELA FALLIMENTARE

Domicilio ipotecario eletto

1 Per il diritto di PROPRIETA'

VIA G. D'ANNUNZIO N.39

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede TORTORETO (TE)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/1

1 Per il diritto di PROPRIETA'

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Ispezione telematica

n. T1 230585 del 02/08/2021

Inizio ispezione 02/08/2021 15:57:55

Tassa versata € 3,60

Richiedente DNTGRL

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10340

Registro particolare n. 7037

Presentazione n. 13 del 29/07/2016

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 22/07/2016

Numero di repertorio 325/2016

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI

Codice fiscale 800 028 50677

TERAMO

Sede TERAMO (TE)

Dati relativi alla convenzione

Specie DOMANDA GIUDIZIALE

Descrizione 519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente AVV. PIETRO REFERZA

Indirizzo CORSO CERULLI, 31 - TERAMO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L307 - TORTORETO (TE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 32

Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI

PER ESIGENZE COMMERCIALI

Indirizzo VIA NAZIONALE ADRIATICA

Particella 769

Consistenza -

Subalterno -

N. civico -

Immobile n. 2

Comune L307 - TORTORETO (TE)

Catasto TERRENI

Foglio 32 Particella 769

Natura EU - ENTE URBANO

Subalterno -

Consistenza 56 are 42 centiare

Ispezione telematica

n. T1 230585 del 02/08/2021

Inizio ispezione 02/08/2021 15:57:55

Tassa versata € 3,60

Richiedente DNTGRL

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10340

Registro particolare n. 7037

Presentazione n. 13 del 29/07/2016

Indirizzo VIA NAZIONALE ADRIATICA

N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale FALLIMENTO [REDACTED]

Sede ALBA ADRIATICA (TE)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede TORTORETO (TE)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA PRESENTE DOMANDA GIUDIZIALE PER: 1. ACCOGLIERE LA DOMANDA REVOCATORIA ORDINARIA PROPOSTA DALLA CURATELA, AI SENSI DEGLI ART. 66 L. F. E 2901 C.C., E DICHIARARE INEFFICACE, NEI CONFRONTI DEL FALLIMENTO, L'ATTO IN DATA 21 DICEMBRE 2012, AUTENTICATO NELLE FIRME PER NOTAR DE ROSA REP. 47442, CON IL QUALE EUROEDIL SRL HA CONFERITO AD [REDACTED] IL RAMO DI AZIENDA NEL QUALE SONO INCLUSI I BENI MOBILI, IMMOBILI, CREDITI E RAPPORTI DESCRITTI IN PRECEDENZA. 2. DICHIARARE IN PARTICOLARE CHE L'INEFFICACIA, ED IL CONSEGUENTE EFFETTO RESTITUTORIO, RIGUARDA ANCHE I BENI IMMOBILI, CONSISTENTI NEI DIRITTI PARI AD 1/2 DI UN LOCALE COMMERCIALE SITO IN TORTORETO ALLA VIA NAZIONALE ADRIATICA SNC, CENSITO IN N.C.E.U. AL FOGLIO N. 32, PARTICELLA 769 E NEL N.C.T. AL FOGLIO 32, PARTICELLA 769 ENTE URBANO A.56 CA 42.

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale € 294,00
Imposta ipotecaria € 200,00
Tassa ipotecaria € 35,00

Imposta di bollo € 59,00
Sanzioni amministrative

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 3488
Protocollo di richiesta TE 16334/1 del 2021

Il Conservatore
Conservatore DI **FRONISIO DAMIANO**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 11/03/2021
Autorità emittente TRIBUNALE DI TERAMO
Sede TERAMO (TE)

Numero di repertorio 9
Codice fiscale 800 028 50677

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 603 DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente GEOM. GABRIELE DI NATALE
Codice fiscale DNT GRL 67B27 C972 F

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L307 - TORTORETO (TE)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 32
Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI

Particella 769 Subalterno -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale CURATELA CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED]
Sede TORTORETO (TE)
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede TORTORETO (TE)
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ispezione telematica

n. T1 232989 del 02/08/2021

Inizio ispezione 02/08/2021 16:02:26

Richiedente DNTGRL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12181

Registro particolare n. 7140

Presentazione n. 47 del 29/06/2006

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA		
Data	21/06/2006	Numero di repertorio	219963
Notaio	CIAMPINI BIAGIO	Codice fiscale	CMP BGI 50L24 I318 D
Sede	SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	123 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali	4	Soggetti a favore	5	Soggetti contro	5
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	Fondo	Dominante			
Comune	L307 - TORTORETO	(TE)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	32	Particella	769	Subalterno -
Natura	D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI		Consistenza	-	
Indirizzo	VIA NAZIONALE ADRIATICA				N. civico -
Piano	T				

Immobile n. 2	Fondo	Dominante			
Comune	L307 - TORTORETO	(TE)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	32	Particella	769	Subalterno	-
Natura	EU - ENTE URBANO			Consistenza	56 are 42 centiare
Indirizzo	VIA NAZIONALE ADRIATICA				N. civico -

Ispezione telematica

n. T1 232989 del 02/08/2021

Inizio ispezione 02/08/2021 16:02:26

Richiedente DNTGRL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12181

Registro particolare n. 7140

Presentazione n. 47 del 29/06/2006

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1	Fondo	Servente	
Comune	L307 - TORTORETO	(TE)	
Catasto	TERRENI		
Foglio	32 Particella	703	Subalterno -
Natura	T - TERRENO		Consistenza 52 are 18 centiare
Indirizzo	VIA NAZIONALE ADRIATICA		N. civico -

Immobile n. 2	Fondo	Servente	
Comune	L307 - TORTORETO	(TE)	
Catasto	TERRENI		
Foglio	32 Particella	705	Subalterno -
Natura	T - TERRENO		Consistenza 4 are 83 centiare
Indirizzo	VIA NAZIONALE ADRIATICA		N. civico -

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1	Fondo	Servente	
Comune	L307 - TORTORETO	(TE)	
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio	32 Particella	769 Subalterno -
Natura	D8 - FABBRICATI COSTRUITI		Consistenza -
	PER ESIGENZE COMMERCIALI		
Indirizzo	VIA NAZIONALE ADRIATICA		N. civico -
Piano	T		

Immobile n. 2	Fondo	Servente	
Comune	L307 - TORTORETO	(TE)	
Catasto	TERRENI		
Foglio	32 Particella	769	Subalterno -
Natura	EU - ENTE URBANO		Consistenza 56 are 42 centiare
Indirizzo	VIA NAZIONALE ADRIATICA		N. civico -

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1	Fondo	Dominante	
Comune	L307 - TORTORETO	(TE)	
Catasto	TERRENI		
Foglio	32 Particella	703	Subalterno -
Natura	T - TERRENO		Consistenza 52 are 18 centiare
Indirizzo	VIA NAZIONALE ADRIATICA		N. civico -

Ispezione telematica

n. T1 232989 del 02/08/2021

Inizio ispezione 02/08/2021 16:02:26

Richiedente DNTGRL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12181

Registro particolare n. 7140

Presentazione n. 47 del 29/06/2006

Immobile n. 2	Fondo	Dominante	
Comune	L307 - TORTORETO	(TE)	
Catasto	TERRENI		
Foglio	32 Particella	705	Subalterno -
Natura	T - TERRENO		Consistenza 4 are 83 centiare
Indirizzo	VIA NAZIONALE ADRIATICA		N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED] (TE)
Sede TORTORETO
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SERVITU' DI DISTANZA
Per la quota di -

Soggetto n. 2 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED] (TE)
Sede ALBA ADRIATICA
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SERVITU' DI DISTANZA
Per la quota di -

Soggetto n. 3 In qualità di -
Cognome FERRI Nome CLAUDINA
Nata il 23/12/1918 a TORTORETO (TE)
Sesso F Codice fiscale FRR CDN 18T63 L307 A
Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di SERVITU' DI DISTANZA
Per la quota di -

Soggetto n. 4 In qualità di -
Cognome DE DOMINICIS Nome ANNALISA
Nata il 03/12/1942 a TORTORETO (TE)
Sesso F Codice fiscale DDM NLS 42T43 L307 E
Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di SERVITU' DI DISTANZA
Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 5 In qualità di -
Cognome DE DOMINICIS Nome DOMENICO
Nato il 16/08/1946 a TORTORETO (TE)
Sesso M Codice fiscale DDM DNC 46M16 L307 H
Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di SERVITU' DI DISTANZA
Per la quota di - In regime di BENE PERSONALE

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome FERRI Nome CLAUDINA
Nata il 23/12/1918 a TORTORETO (TE)

Ispezione telematica

n. T1 232989 del 02/08/2021

Inizio ispezione 02/08/2021 16:02:26

Tassa versata € 3,60

Richiedente DNTGRL

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12181

Registro particolare n. 7140

Presentazione n. 47 del 29/06/2006

Sesso F Codice fiscale FRR CDN 18T63 L307 A

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di SERVITU' DI DISTANZA

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome DE DOMINICIS

Nome DOMENICO

Nato il 16/08/1946 a TORTORETO (TE)

Sesso M Codice fiscale DDM DNC 46M16 L307 H

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di SERVITU' DI DISTANZA

Per la quota di - In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome DE DOMINICIS

Nome ANNALISA

Nata il 03/12/1942 a TORTORETO (TE)

Sesso F Codice fiscale DDM NLS 42T43 L307 E

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di SERVITU' DI DISTANZA

Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 4 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede TORTORETO (TE)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di SERVITU' DI DISTANZA

Per la quota di -

Soggetto n. 5 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede ALBA ADRIATICA (TE)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di SERVITU' DI DISTANZA

Per la quota di -

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ispezione telematica

	n. T1 230585 del 02/08/2021
	Inizio ispezione 02/08/2021 15:57:55
Richiedente DNTGRL	Tassa versata € 3,60
Nota di trascrizione	UTC: 2015-05-12T19:38:30.602946+02:00
Registro generale n. 6073	
Registro particolare n. 4445	Presentazione n. 41 del 13/05/2015

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	
Data	08/05/2015	Numero di repertorio 248611/63182
Notaio	CIAMPINI BIAGIO	Codice fiscale CMP BGI 50L24 I318 D
Sede	SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE)	

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI	
Descrizione	100 CESSIONE DI CONTRATTO PRELIMINARE	
Voltura catastale automatica	NO	
Presenza di condizione	SI	Presenza di termini di efficacia dell'atto -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 2
-------------------	---------------------	-------------------

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	A125 - ALBA ADRIATICA (TE)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 3	Particella 1615	Subalterno 41
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza	107 metri quadri
Indirizzo	VIA DEL CONCORDATO		N. civico SNC
Piano	T		

Immobile n. 2

Comune	A125 - ALBA ADRIATICA (TE)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 3	Particella 1615	Subalterno 40
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	47 metri quadri
Indirizzo	VIA DEL CONCORDATO		N. civico SNC



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 02/08/2021

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED] Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TERAMO
Soggetto individuato	[REDACTED] con sede in TORTORETO C.F.: [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di TORTORETO(Codice L307) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio 32	Particella 769	Sub	Zona	Micro	Categoria D/8	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro 21.800,00	Indirizzo Dati derivanti da VIA NAZIONALE n. 182 piano; T-1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/09/2020 protocollo n. TE0061659 in atti dal 22/09/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38813.1/2020)	Dati ulteriori Annotazione Notifica
					Cens. 1	Zona							
1													

Immobile 1: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: effettuata il 22/04/2021 con prot. n. TE0091787/2020 del 31/12/20

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] con sede in TORTORETO	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		[REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2012 protocollo n. TE0067067 Voltura in atti dal 13/11/2017 Repertorio n.: 47442 Rogante: DE ROSA Sede: TERAMO Registrazione: [REDACTED] UU Sede: GIULIANOVA Volume: 9990 n. 219 del 09/01/2013 MODIFICA DENOMINAZIONE REP.47442 (n. 7158.1/2017)				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Teramo

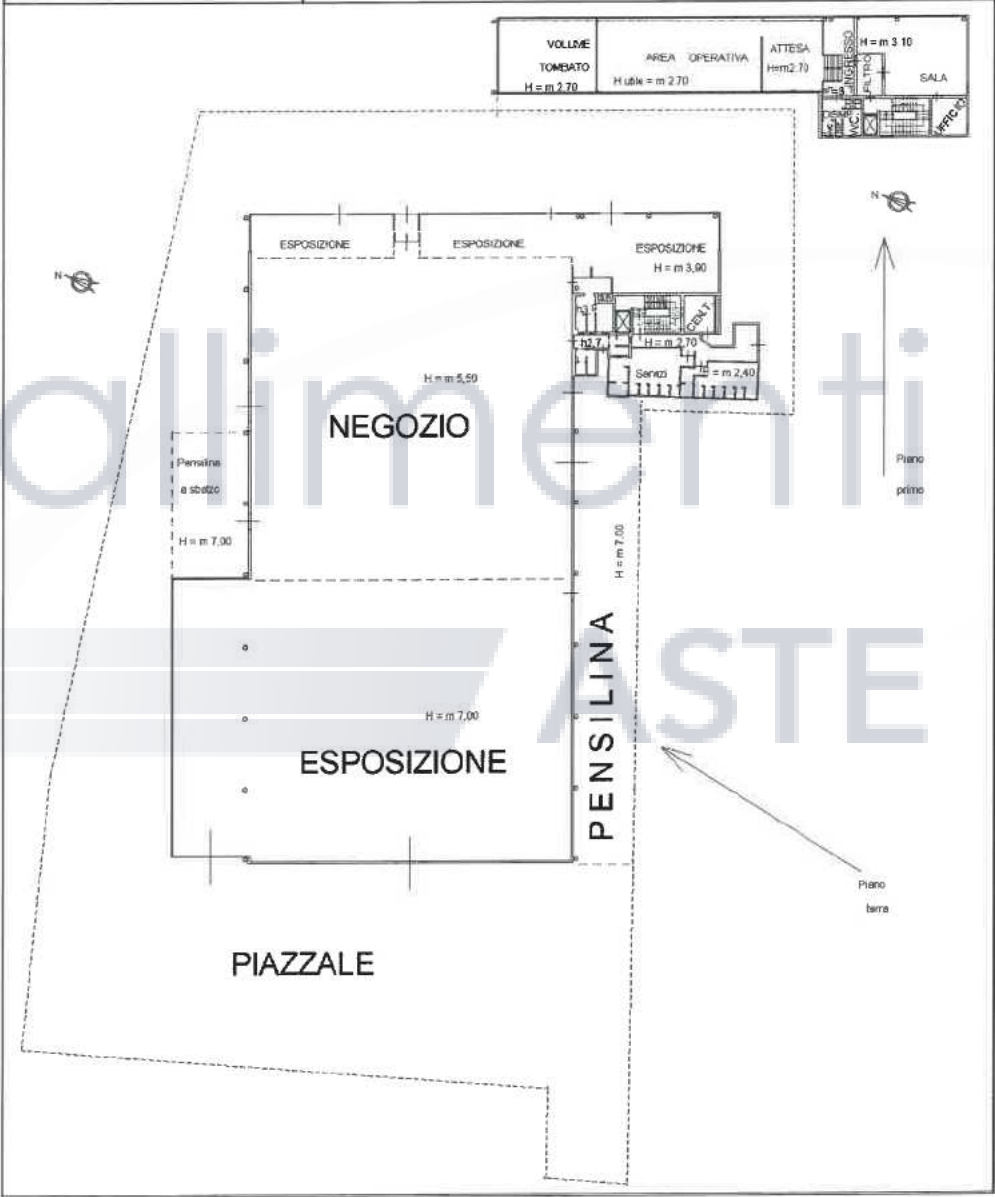
Dichiarazione protocollo n. TE0069501 del 10/12/2019
Comune di Tortoreto
Via Nazionale

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 32
Particella: 769
Subalterno:

Compilata da:
Di Salvatore Filippo Claudio
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Teramo N. 600

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1: 500







Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

TITOLI EDILIZI





COMUNE DI TORTORETO (TE)

PIAZZA LIBERTÀ, 12 - 64018 TORTORETO (TE) - Tel. 0861.785.1 - Fax 0861.78.86.46 - C.F. e Part. IVA 00173630674
E-Mail: urbanistica@comune.tortoreto.te.it

DIPARTIMENTO ASSETTO DEL TERRITORIO - URBANISTICA
SETTORE N°7 - URBANISTICA ED EDILIZIA

COMUNE DI TORTORETO
135
46-02/11 03/03/11
M

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 16/11

PRATICA EDILE N. 74/F

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista la domanda presentata in data 04-10-2010, prot.n. 24528, dalle Soc.:

██████████ con sede in Alba Adriatica (TE), Via Dei Ludi, C.F.: ██████████ e ██████████
██████████ con sede in Tortoreto (TE), Contrada Prato, C.F.: ██████████ - Legale
Rappresentante Sig. ██████████

tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da:

CIARAMELLANO Arch. Umberto, C.F. CRMMRT75C20L103X;

il permesso di costruire per eseguire, in Via Nazionale, sul terreno distinto in catasto al foglio 32, mappale 769 i lavori di:

AMPLIAMENTO E MODIFICHE INTERNE DI EDIFICIO COMMERCIALE - ESPOSIZIONE - UFFICI;

Accertato che il richiedente ha titolo, ai sensi di legge, per ottenere il permesso di costruire;

*Visto il parere favorevole espresso in data 28-10-2010 dal tecnico istruttore Architetto
Massimo DI DOMENICO, C.F. DDMMSM69T08E058U;*

*Visto il parere della ASL - Dipartimento di Prevenzione - Servizio di Igiene,
Epidemiologia e Sanità Pubblica - Distretto Sanitario di Base Val Vibrata - Nereto, in data
19.10.2010 prot.n. 4572, agli atti;*

Visti i vigenti Regolamenti in materia di edilizia e di igiene;

Visti gli artt. 13-15 e 20 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380;

*Visto che in base al vigente strumento urbanistico (P.R.E.), l'area interessata dall'intervento
ha la seguente destinazione d'uso: ZONA D - SOTTOZONA D6 ARTIGIANALI COMMERCIALI
DIREZIONALI DI NUOVA FORMAZIONE;*

Dato atto che la sopracitata Ditta ha assolto gli obblighi di cui all'art.16 del DPR 380/01:

Urbanizzazione I^: accertati € 0

Urbanizzazione II^: accertati € 0

Costo di costruzione: accertati e pagati € 849,98

(Bonifico n. CRO 58285810511 del 11.02.2011 di complessivi €.849,98);

*Visto l'Attestato (prot.n.77960 del 10.02.2011 - ID 180.11) di avvenuto deposito - presso la
Provincia di Teramo_V Settore Urbanistica Pianificazione Territoriale Difesa del Suolo_Servizi Ex Genio
Civile - della Denuncia dei Lavori ai sensi della Legge Regionale 138/96 - "Norme per le Costruzioni in
zone Sismiche della Regione Abruzzo";*

*Visto che non è dovuto parere preventivo del Comando Vigili del Fuoco di Teramo, giusta
dichiarazione del tecnico incaricato in data 07.02.2011, prot.n.3768 del 10.02.2011, agli atti*

Richiamato l'obbligo di uniformarsi alle seguenti:

A) PRESCRIZIONI E AVVERTENZE GENERALI:

1. Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
2. I diritti dei terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
3. Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici. Per eventuali occupazioni di aree pubbliche o manomissioni del suolo pubblico è necessario richiedere l'apposita autorizzazione comunale. A lavoro ultimato, le aree e spazi pubblici debbono essere restituite nel pristino stato.
4. Il luogo destinato alla costruzione deve essere chiuso con assiti lungo i lati prospicienti vie, aree e spazi pubblici nel rispetto delle norme del vigente codice della strada.
5. I lavori dovranno essere eseguiti in conformità al progetto approvato ed alle prescrizioni contenute nel presente permesso di Costruire. In caso

contrario si applicheranno le norme di cui al D.P.R. 380/01. Ogni variante deve essere preventivamente autorizzata, salvo i casi previsti dalla vigente normativa in materia di varianti in corso d'opera. Il titolare del permesso, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili dell'osservanza delle norme generali di leggi e regolamenti, nonché delle modalità e condizioni fissate nella concessione.

6. **Prima dell'inizio dei lavori, il concessionario dovrà:**

- a. Collocare all'esterno del cantiere, ben visibile, una tabella indicante: Ditta proprietaria, Impresa, Progettista, Direttore dei lavori, estremi della concessione. In mancanza sarà applicata la sanzione di cui all'ordinanza sindacale n. 1/89;
 - b. Comunicare per iscritto la data di inizio lavori, con indicazione dell'Impresa assuntrice e direttore lavori;
 - c. Depositare, ove dovuto, il progetto di cui al D.M. 22 gennaio 2008 n°37 (ex L.46/90);
 - d. Denunciare al Genio Civile, ove ricorra il caso, le opere in c.a., ai sensi della L.1086/71;
 - e. Chiedere all'Ufficio tecnico comunale, ove necessario, l'allineamento stradale e gli eventuali rilievi sul fabbricato.
7. E' fatto obbligo di rispettare le norme vigenti in materia di sicurezza antincendio, degli impianti termici ed elettrici, superamento ed eliminazione barriere architettoniche e norme tecniche di progettazione e collaudo edifici,
8. Nel corso dei lavori dovranno essere rispettate tutte le normative ambientali applicabili, con particolare riferimento alle prescrizioni derivanti dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i.
9. E' fatto obbligo di comunicare la data di fine lavori, e richiedere su apposita modulistica il certificato di agibilità, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 24 e 25 del DPR n.380/2001.
10. Negli edifici residenziali di nuova costruzione la superficie minima da adibire a parcheggi dovrà essere pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione. In ogni caso, nell'ambito del lotto di pertinenza, ad ogni unità abitativa dovrà corrispondere obbligatoriamente almeno un posto auto il cui vincolo pertinenziale dovrà risultare negli atti pubblici. Nessuna unità immobiliare potrà essere compravenduta disgiunta da detta obbligatoria pertinenza a parcheggio. Ogni posto auto dovrà avere la seguente dimensione planimetrica minima: mt. 2,50x 5,00 .
11. Qualora la pubblica fognatura non possa essere raggiunta in quanto l'allaccio comporta l'attraversamento di terreni privati, l'utente sulla base di idonea dichiarazione, può essere autorizzato ad utilizzare uno dei sistemi di smaltimento previsti dalla normativa vigente a condizione che l'edificio sia munito di regolare concessione edilizia.(L.R.60/01)

L'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive comporta l'applicabilità delle sanzioni previste dal D.P.R. 380/2001.

B) PRESCRIZIONI PARTICOLARI: //

CONCEDE

Alle Soc. [REDACTED] sopra generalizzate;

di eseguire i lavori indicati in premessa sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale, di sicurezza del lavoro, in conformità al progetto esaminato in data 28-10-2010 ed allegato al presente permesso per formarne parte integrante e sostanziale e secondo la perfetta regola d'arte e con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni, condizioni e avvertenze sopra riportate.

I lavori dovranno essere iniziati entro UN ANNO DALLA DATA DEL PRESENTE, pena la decadenza, ed ultimati entro TRE ANNI DALLA DATA DI INIZIO LAVORI, salvo proroga ai sensi dell'art.15, comma 2, del D.P.R. 380/01.

"La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito e' subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione." (Comma 3, art.15, D.P.R. 380/01)

Restano salvi ed impregiudicati i diritti, le azioni e le ragioni che competono tanto al Comune che a terzi, per effetto di disposizioni di legge, di regolamenti generali o locali, di convenzioni particolari o per altre cause.

Tortoreto, li 11 FEB 2011



**SETTORE 7
URBANISTICA - EDILIZIA**
Il Responsabile del Servizio
Arch. Massimo Di Domenico

Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi _____, l'originale della presente concessione con n. _____ allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è stato subordinato.

IL DICHIARANTE



SETTORE 7
URBANISTICA - EDILIZIA
Il Responsabile del Servizio
Arch. Massimo Di Domenico

Al Signor SINDACO
e per competenza Al Settore Edilizia ed Urbanistica

COMUNE DI TORTORETO (TE)



Oggetto: PROGETTO DI INTEGRAZIONI E MODIFICHE IN ESISTENTE STRUTTURA COMMERCIALE SPECIALISTICA ED ESPOSIZIONE, CON SUPERFICIE MAGGIORE DI 400 MQ, PER INSERIMENTO SEDE DI UNA ASSOCIAZIONE SPORTIVA DILETTANTISTICA E DI PROMOZIONE SOCIALE.

Proprietà:



Ubicazione: TORTORETO (TE) – Via Nazionale S.S. 16, Km 405,203

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il progetto prevede l'utilizzo del primo piano della struttura commerciale esistente, avente originaria destinazione ad uffici, come sede di Associazione Sportiva Dilettantistica e di Promozione Sociale, con integrazione, al piano terra, di ingresso, servizi WC docce e spogliatoi mediante il posizionamento di n°2 strutture monoblocco specializzate prefabbricate, con il raccordo a mezzo di modeste opere murarie al fabbricato esistente, per la creazione dell'ingresso e dei necessari disimpegni.

Il progetto prevede quindi un modesto ampliamento a piano terra, quasi esclusivamente a mezzo di strutture specializzate monoblocco prefabbricate, a meno di piccole opere murarie di raccordo al fabbricato esistente, nonché il parziale cambio di destinazione d'uso del primo piano che in parte minore conserva la destinazione d'uso originaria ad ufficio e per la restante maggior parte la cambia in sede di associazione sportiva dilettantistica e di promozione sociale, con gli usi specifici di spazio per attività ginnica, pronto soccorso, magazzino attrezzature sportive e servizi igienici.

Il primo piano comunica con i servizi ingresso, spogliatoi e servizi igienici a piano terra mediante scala interna già esistente.

Ai fini del rispetto della normativa antincendio il progetto prevede anche la realizzazione di una scala di servizio antincendio posizionata all'angolo Nord-Est del complesso e al servizio della nuova destinazione d'uso prevista a primo piano.

Il tutto con caratteristiche di piena rispondenza alle **Linee guida Palestre non Agonistiche per max 100 persone** emanate dall' Azienda Unità Sanitaria Locale – Dipartimento di Prevenzione – Ufficio Igiene, Epidemiologia e Sanità Pubblica di Pescara.

Infatti il progetto prevede:

- Assenza totale di locali interrati;
- Altezza dei vani principali $\geq$ a 2,70 ml , con utilizzo di macchine ed attrezzature fisse;
- Altezza dei vani servizi igienici ed accessori $\geq$ a 2,40 ml;
- Area a primo piano adibita ad esercizi ginnici della superficie totale di mq 340,70, che, rapportata al n° massimo di presenze contemporanee previsto, di 50 persone, garantisce uno standard di mq 6,8 per persona, molto maggiore di quello minimo previsto di mq 3 a persona;
- Nei locali a primo piano, destinati alle attività di esercizi ginnici (mq 340,70) è assicurata la ventilazione naturale, con un rapporto Ra pari a $1/5,13 > 1/8$, fornita da una superficie finestrata di $(21,5+11,70) \times 2 = 66,40\text{mq}$
- Nei servizi igienici, docce e spogliatoi sia a piano terra che a primo piano, è assicurata, oltre ad una ventilazione naturale minima, la ventilazione artificiale in grado di garantire almeno n° 10 ricambi orari;
- I pavimenti e i rivestimenti delle strutture specializzate prefabbricate costituenti WC e docce-spogliatoio di uomini e donne a piano terra, sono certificati idonei all'origine;
- I pavimenti e rivestimenti dei servizi di disimpegno e raccordo a piano terra eseguiti in opera sono in ceramica monocottura o gres porcellanato;
- I pavimenti e rivestimenti del locale destinato all'esercizio ginnico a primo piano sono in linoleum e ceramica monocottura;
- I servizi igienici sono in numero di 4 di cui 2 a piano terra e 2 a primo piano, uno dei quali per persone diversamente abili;
- Le docce sono in numero di 10, pari a una ogni 10 persone, così come prescritto;
- Le due diverse zone docce-spogliatoio, per uomini e donne, sono dotati ognuna di n° 5 termoventilatori o asciugacapelli, pari quindi al numero delle docce, come prescritto;
- Le aree destinate a spogliatoi sono in totale di $4,8 \times 12,6 = \text{mq } 60,48$. Per le 50 presenze previste è prescritto il n° minimo di mq di: $6+45 = 51\text{mq}$;
- Un armadietto di pronto soccorso, contenente presidi medico-chirurgici di primo intervento, sarà collocato nell'apposito locale idoneo posto al primo piano, in adiacenza dell'area destinata all'esercizio ginnico;
- Sempre a primo piano, in apposito locale è previsto il deposito delle attrezzature sportive.
- Ai fini della sicurezza antincendio sono previste n° 2 diverse e idonee vie di esodo, una a lato nord e una a lato sud e verranno apposti tutti segnali e i presidi previsti dalle norme;

- Gli impianti, elettrico e idro-termo-sanitari, saranno realizzati e rispondenti alla normativa vigente.
- I nuovi servizi igienici e docce, realizzati a piano terra con strutture specializzate prefabbricate, sono collegati alle fognature, all'acquedotto e a tutti gli altri servizi pubblici al servizio del fabbricato esistente

Dal punto di vista delle superfici e dei volumi la nuova configurazione risponde ai limiti delle norme di zona del PRE, così come verificato ed evidenziato nei calcoli di verifica allegati alle tavole di progetto.

Dal punto di vista delle distanze il fabbricato esistente è già in parte realizzato a confine, in deroga specifica concessa dal confinante con atto pubblico già precedentemente acquisito agli atti del Comune. Così anche il posizionamento dei blocchi prefabbricati servizi-spogliatoi a piano terra sfruttano la citata concessione derogatoria sulle distanze.

Tanto si relaziona per esporre le caratteristiche dell'intervento, ai fini dell'acquisizione del Parere Igienico Sanitario, necessario ai fini dell'espressione del parere favorevole da parte del Comune di Tortoreto.

Tortoreto, li 29.09.2010



Il Tecnico Progettista Incaricato
Dott. Arch. Umberto CiarameLLano

Umberto CiarameLLano

Ordine degli
Architetti
Planificatori
Poes. e Iglisti
e Cons. atori
PROV. "A DI FRAMO

Umberto
CIARAMELLANO

N. 751

Sez. A/a
Architetto

07/11

PROVINCIA DI TERAMO

Comune di TORTORETO

Integrazioni e modifiche in esistente struttura
commerciale specialistica ed esposizione con
superficie maggiore di 400mq per
**INSERIMENTO SEDE DI ASSOCIAZIONE
SPORTIVA DILETTANTISTICA E DI
PROMOZIONE SOCIALE**

Via Nazionale S.S. 16 km 405,203

PROPRIETA':

[REDACTED] Via Prato 71 64018 Tortoreto (TE)
[REDACTED] Via dei Ludi 9 64011 Alba Adriatica (TE)

Allegato alla S.C.I.A. N. 02/11
Prot. 4043 del 14.02.11

VARIANTE

Tav. UNICA

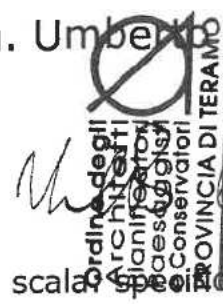
STUDIO TECNICO
Ingg. Roberto e Luigi Di Giovanni
Viale C.Colombo, 128
64020 - S.Nicolò a T. (TE)

Dott.Arch. Umberto Ciaramellano

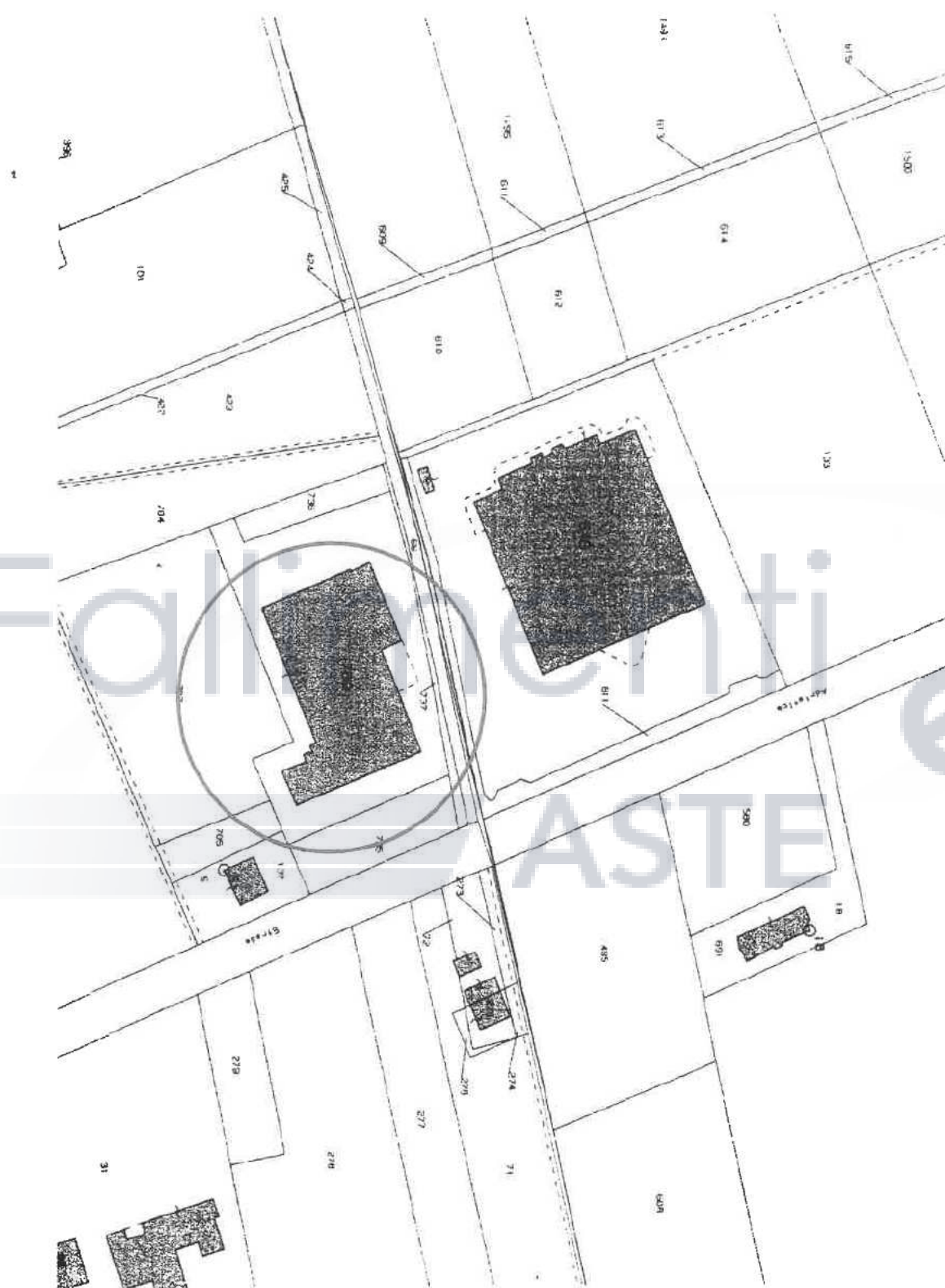
Tortoreto, li

 **Umberto
CIARAMELLANO
N. 751
Sez. A/a
Architetto**

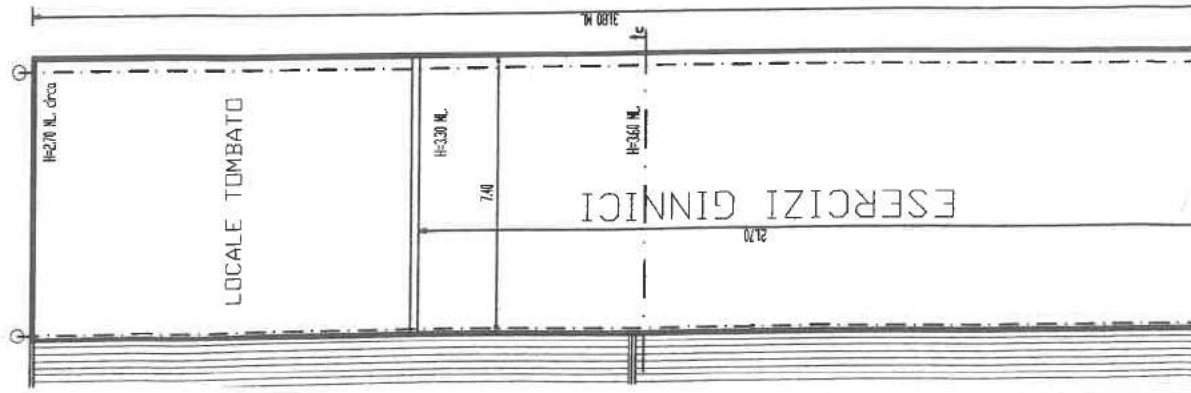


 **Umberto
CIARAMELLANO
N. 751
Sez. A/a
Architetto**
scala specificata nel elaborato

Stralcio di planimetria catastale scala 1:2000



COMUNE DI TORTORETO
Foglio N. 32, Porticello N.769
Superficie 7.523,00 Mq.



VALUTAZIONI TECNICHE

DATI TECNICI DI P.R.E.

ZONA "D" - Sottosono "D6"-ARTIGIANALI, COMMERCIALI, DIREZIONALI DI NUOVA FORMAZIONE- Art. 29 N.I.A.
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE = 0.80 MQ./MQ. (ABITAZIONI MAX 25%)
SUPERFICIE COPERTA = 40 %
ALTEZZA MASSIMA = 14.50 ML.
AREE IN CESSIONE PER INFRASTRUTTURE PRIMARIE E SECONDARIE = 25 %
AREA PERMEABILE = 30%
SUPERFICIE FONDARIA DEL LOTTO = 7.523,00 MQ.
AREA PERMEABILE: 7.523,00 MQ. * 30% = 2.256,90 MQ.
SUPERFICIE EDIFICABILE: 7.523,00 MQ. * 0.80 MQ./MQ. = 6.018,00 MQ. MQ.
SUPERFICIE COPERTA: 7.523,00 MQ. * 40% = 3.009,20 MQ.

DATI TECNICI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA: $64,00 \times 32,00 + 12,00 \times 14,50 + 7,50 \times 27,50 + 52,00 \times (6,10 + 6,80) / 2 + (8,10 + 0,60 + 43,55 + 15,30 + 19,65 + 0,40) = 2.851,25$ MQ.
SUPERFICIE EDIFICABILE:
PIANO TERRA: $64,00 \times 32,00 + 12,00 \times 14,50 + 2,40 \times 2,30 + 0,90 \times 1,60 + 2,40 \times 4,10 + 7,50 \times 27,50 + 87,60 = 2.532,90$ MQ.
A DETRARRE VANO SCALA ED ASCENSORE: $3,60 \times 6,70 = 24,12$ MQ.
A DETRARRE VANO CENTRALE TERMICA: $3,65 \times 3,80 = 13,87$ MQ.
PIANO PRIMO: $12,00 \times 14,70 + 31,80 \times 7,60 = 418,08$ MQ.
A DETRARRE VANO SCALA ED ASCENSORE: $3,60 \times 6,70 = 24,12$ MQ.
SOMMANO $2.888,87$ MQ. $< 6.018,00$ MQ.

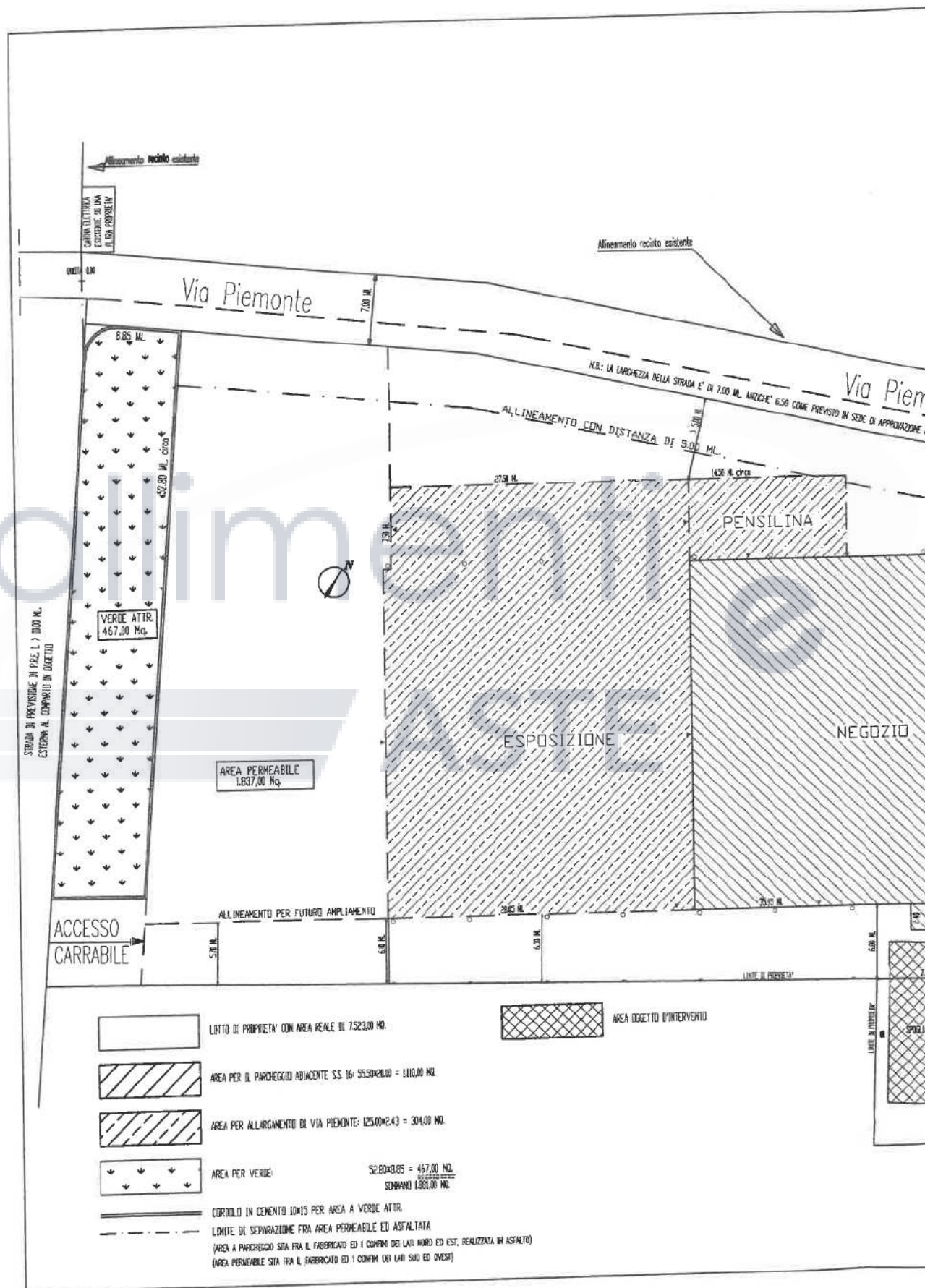
SUPERFICIE A PORTICO: $52,00 \times (6,10 + 6,80) / 2 - 2,40 \times 2,30 - 1,60 \times 0,90 - 2,40 \times 4,10 = 318,60$ MQ.
SUPERFICIE MAX A PORTICO: $2.763,65$ MQ. * 30% = 829,10 MQ.
 $318,60$ MQ. $< 829,10$ MQ.

ALTEZZA DEL FABBRICATO IN PROGETTO = 7.85 CIRCA ML.
 7.85 ML. < 14.50 ML.

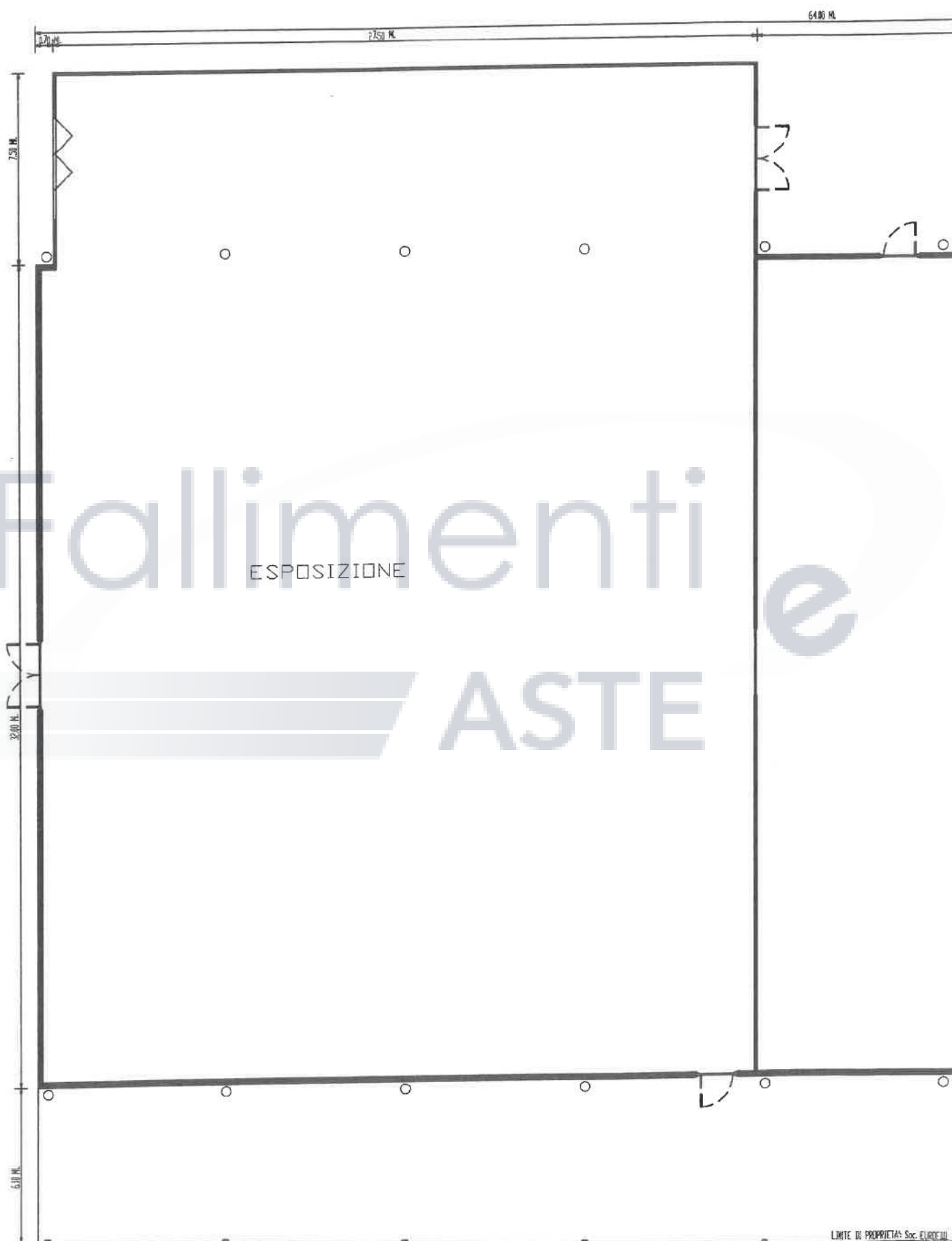
AREA PERMEABILE = $7.523,00 - 1.100,00 - 2.852,22 = 3.570,78$ MQ.
(AREA DEL LOTTO DETRATTA DELLA SUPERFICIE COPERTE E DEL PARCHEGGIO)
 $3.570,78$ MQ. $> 2.256,90$ MQ.

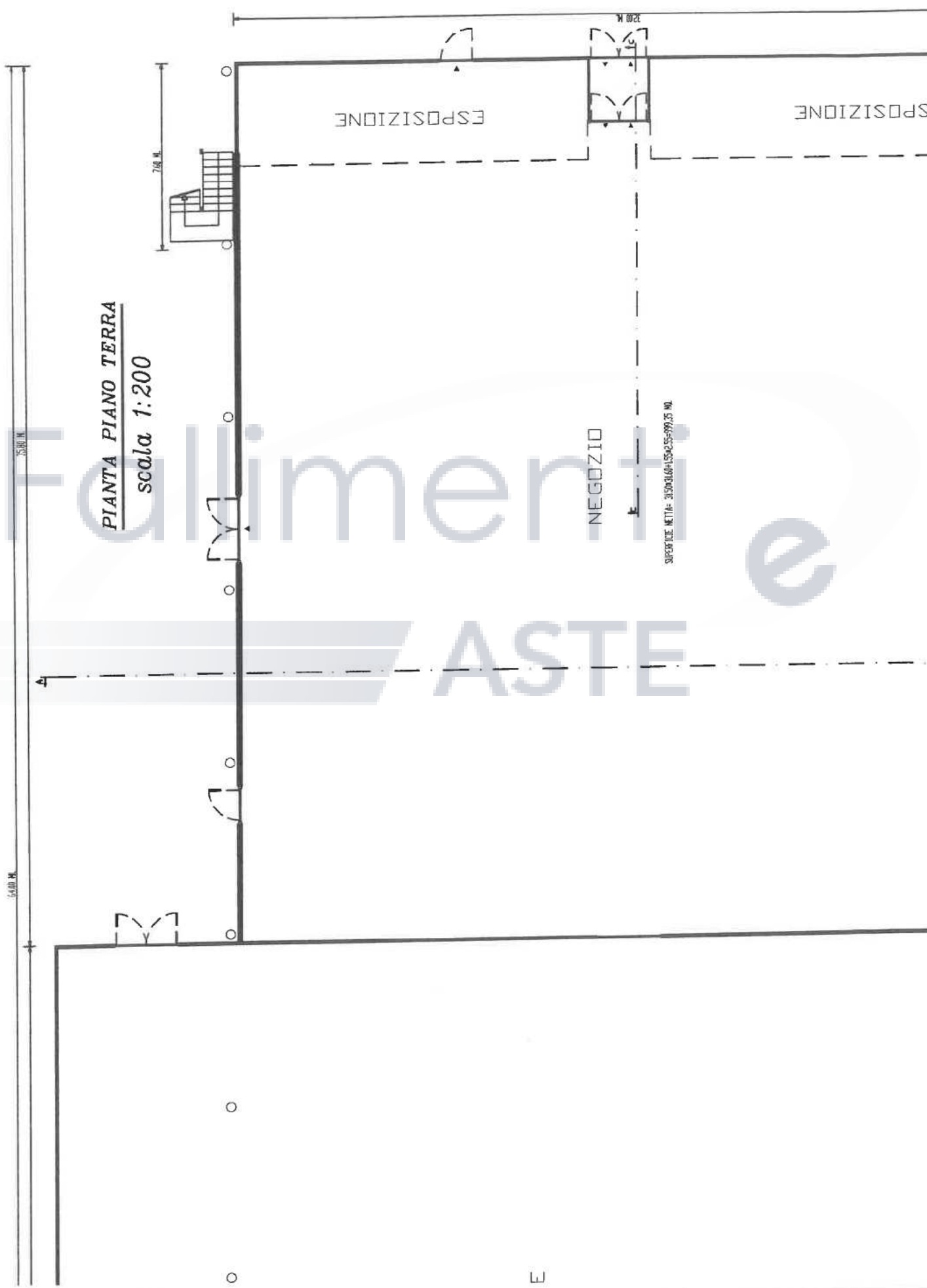
VOLUME COMPLESSIVO:

Aree di ampliamento [.....]



ANTE





PIANTA PIANO TERRA
scala 1:200

NEGOZIO

SUPERFICIE NETTA = 350,81 m² + 150,25 m² = 501,06 m²

ESPOSIZIONE

ESPOSIZIONE

15.40 M

15.00 M

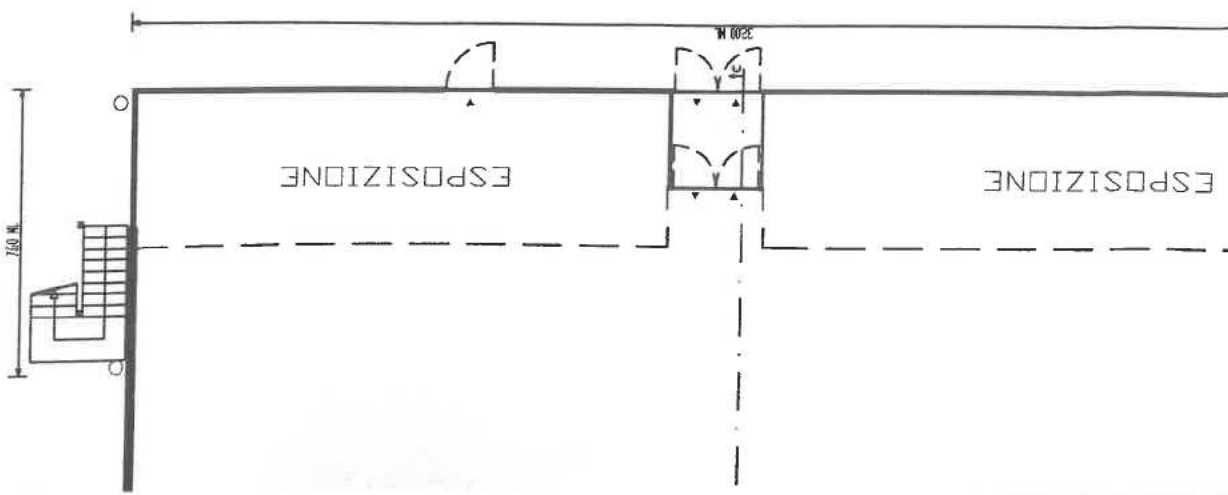
2.00 M

3.00 M

A-A

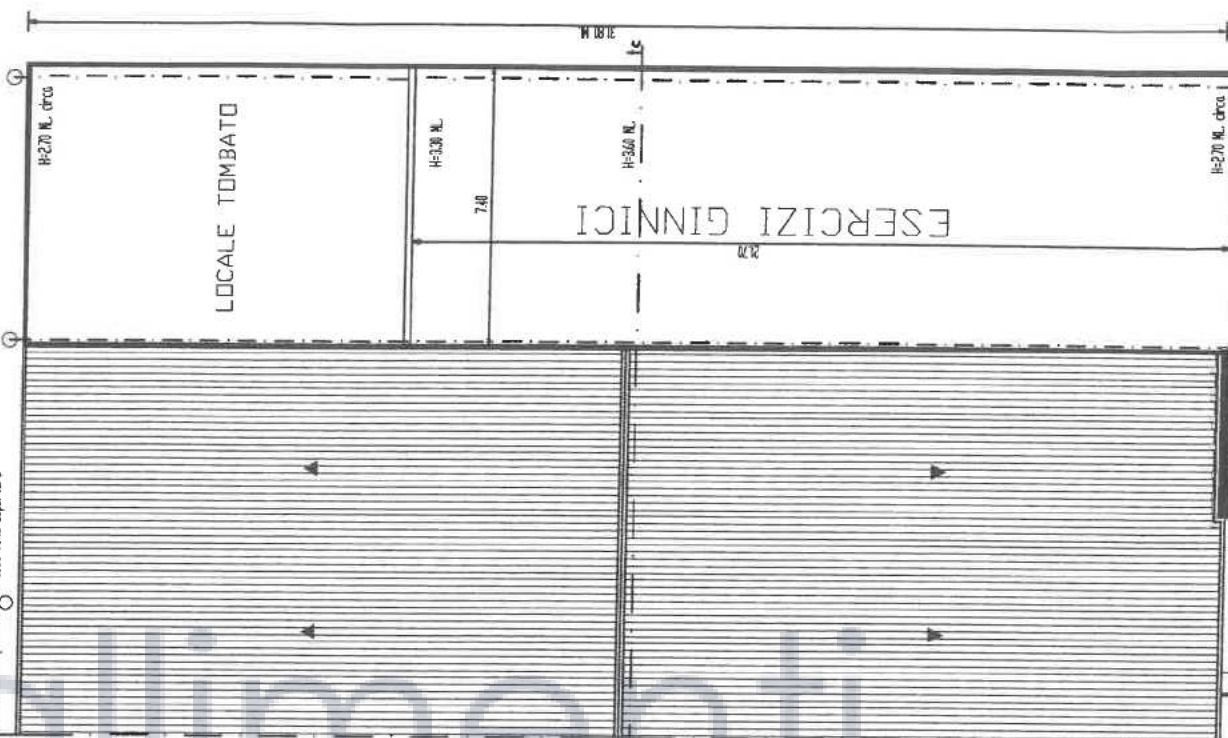
E

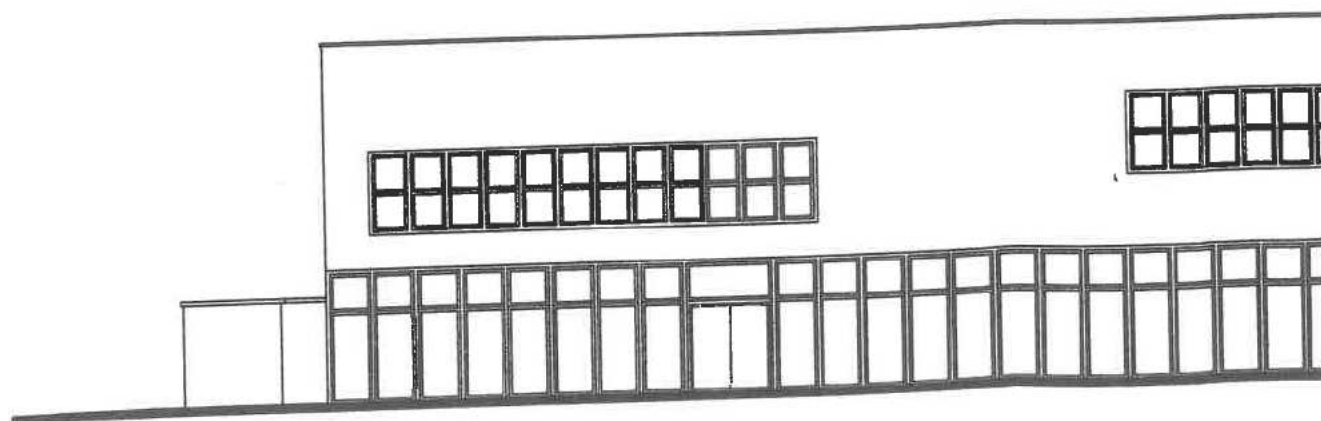
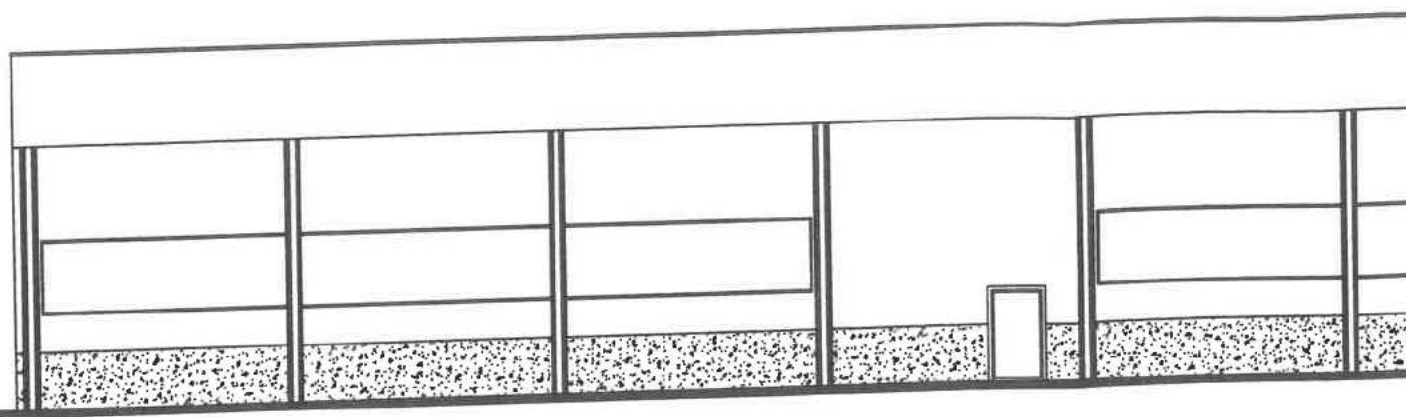
RA

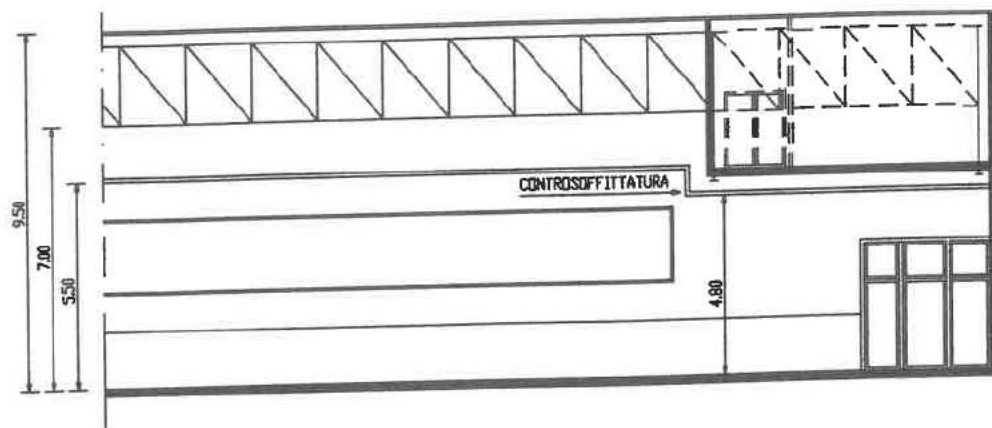


PIANTA PIANO PRIMO

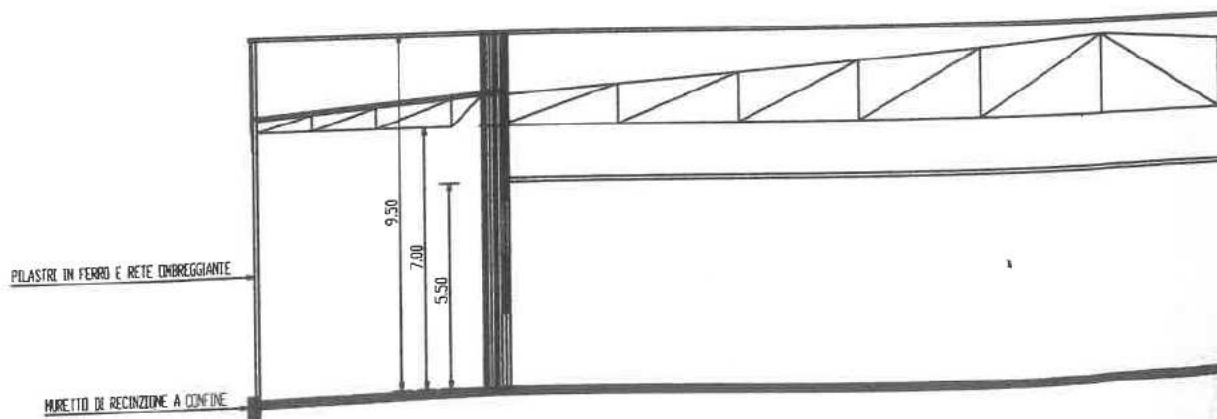
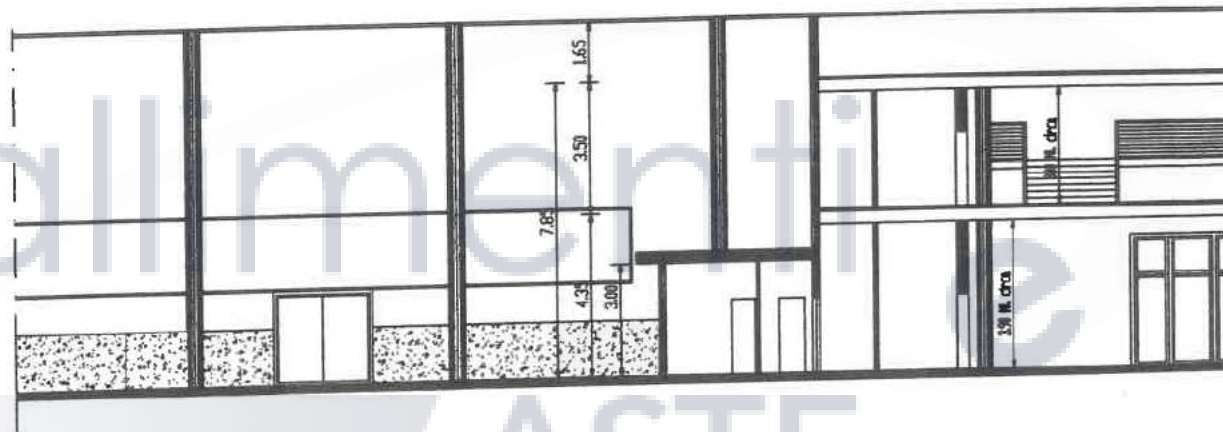
scala 1:200
Le altezze riportate sono quelle all'interno della copertura



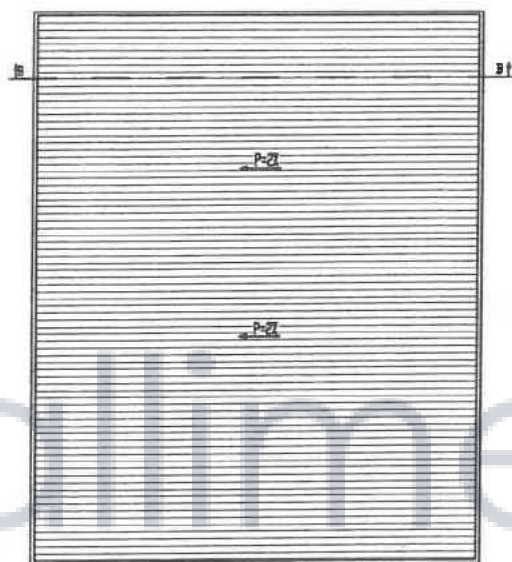
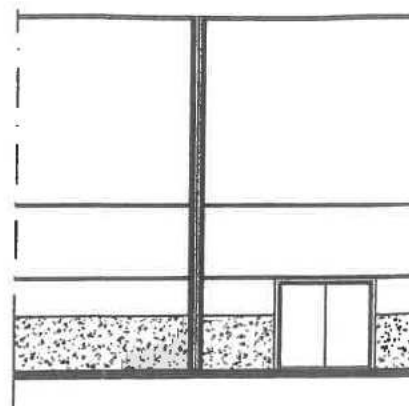
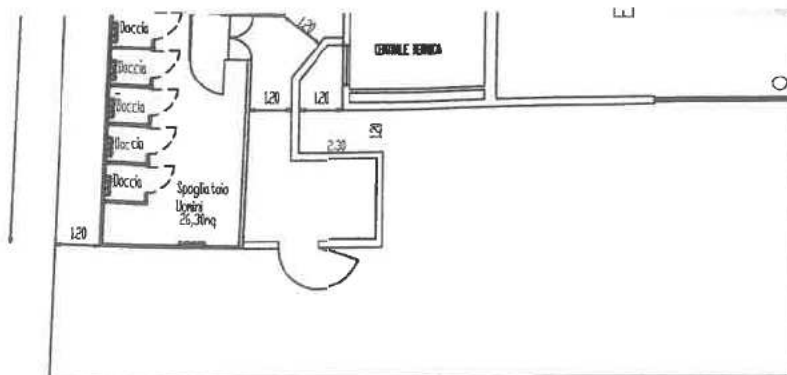




SEZIONE C-C
scala 1:200



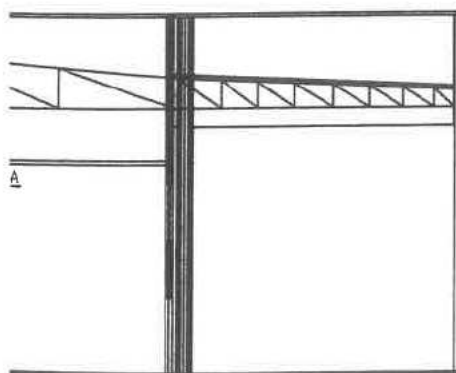
OGGETTO DI SANATORIA
COME DA PROGETTO APPROVATO
PROPRIETA' DE DOMINICIS Donerico, ANNALISA e FERREI Claudia
PROPRIETA' Soc. BRICO 2000 srl e Soc. EUROEDIL srl



Area 2 =

PIANTA COPERTURA

scala 1:200
ZONA UFFICI E SERVIZI



SEZIONE A-A

scala 1:200

Via Nazionale 4 - 64019 TORTORETO Lido (TERAMO)
(N.C.F. PDL LGU 49P15 L307W) - (Tel. 0861-786833-786223)

COMMITTENTI: - con sede in Via del Ludi 9-64011 ALBA ADRIATICA (TE)-

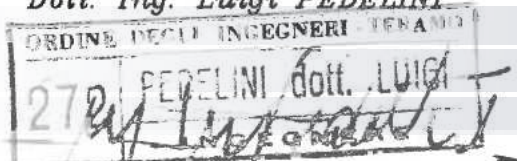
con sede in Via Prato 71 - 64018 TORTORETO (TE) -

"PRECEDENTE PERMESSO DI COSTRUIRE N. 129/2004 del 24 Luglio 2004"

ZONA D-Sottozona D6, art. 29 della N.U. del P.R.E., ARTIGIANALI, COMMERCIALI DIREZIONALI, DI NUOVA FORMAZIONE

I RICHIEDENTI

Dott. Ing. Luigi PEDELINI



TAV. N. 1 V
SCALA 1 : 200

P.1-LT. 0 - 0.20 - COLORE NERO
P.2-LT. 0 - 0.30 - COLORE NERO
P.3-LT. 0 - 0.50 - COLORE NERO
P.4-LT. 0 - 0.70 - COLORE NERO

15 OTT. 2005

Protocollo N. 021388

Allegato alla concessione edilizia

N. 13 del 27 GEN 2007



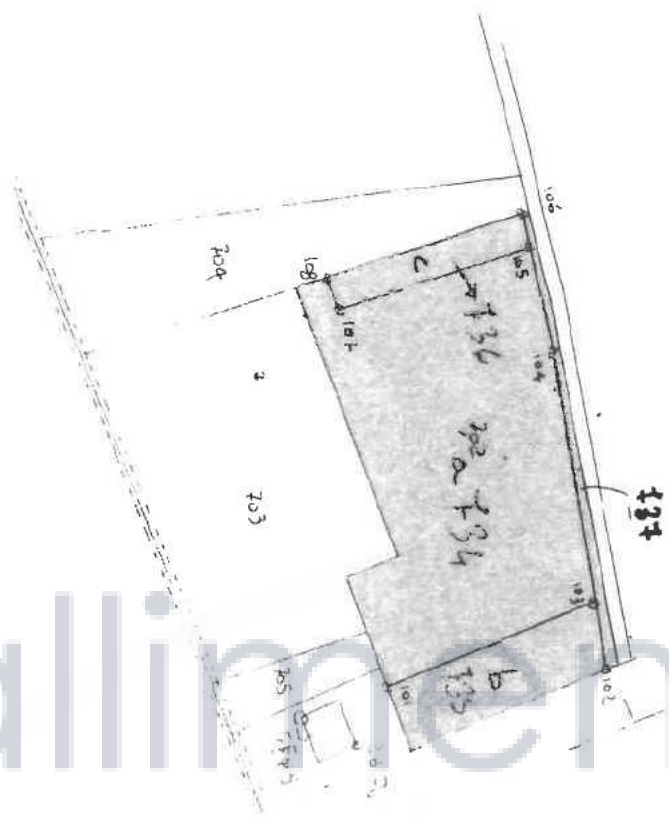
SETTORE 10
URBANISTICA EDILIZIA-DEMANIO
Il Responsabile del Servizio
Luigi Branciaroli



AZIENDA ULSS 1405 TERZIO
DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE
SERVIZIO DI IGIENE EPIDEMIOLOGIA
E SANITÀ PUBBLICA

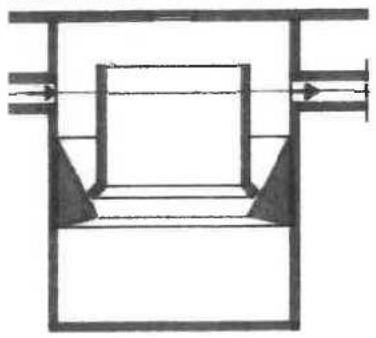
16-12-25

Lotto di proprietà
COMUNE DI TORTORETO
Foglio N. 32, Particella N. 734 735 736 737
Superficie 7.523,00 Mq.

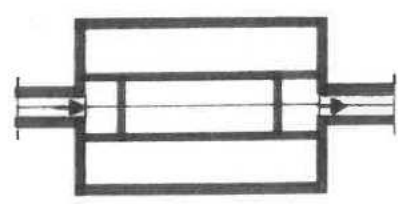


STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE (Scala 1 : 2.000)

SCHEMA FOSSA BIOLOGICA
(FORMA RETTANGOLARE O CIRCOLARE)



SEZIONE



PIANTA

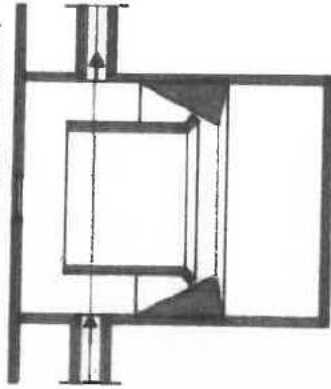
SCHEMA FOSSA BIOLOGICA

- BOTTINO CHIUSO
- ◻ POZZETTO DI ISPEZIONE
- ◻ FOSSA BIOLOGICA

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE (Scala 1 : 2.000)

SCHEMA FOSSA BIOLOGICA

(FORMA RETTANGOLARE O CIRCOLARE)



SEZIONE

○ BOTTINO CHIUSO

□ POZZETTO DI ISPEZIONE

□ FOSSA BIOLOGICA



PIANTA

SCHEMA FOSSA BIOLOGICA

VALUTAZIONI TECNICHE

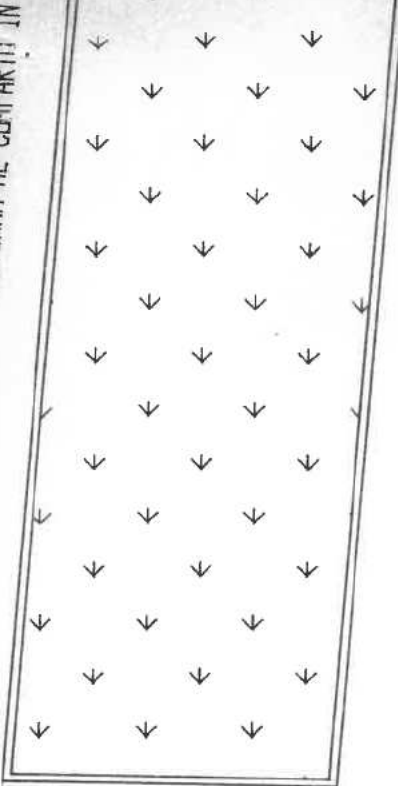
DATI TECNICI DI P.R.E.

ZONA "D" - Sottosono "D6" -ARTIGIANALI, COMMERCIALI, DIREZIONALI DI NUOVA FORMAZIONE- Art. 29 N.I.A.
 INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE = 0.80 MQ./MQ. (ABITAZIONI MAX 25%)
 SUPERFICIE COPERTA = 40 %
 ALTEZZA MASSIMA = 14.50 ML.
 AREE IN CESSIONE PER INFRASTRUTTURE PRIMARIE E SECONDARIE = 25 %
 AREA PERMEABILE = 30%
 SUPERFICIE FONDARIA DEL LOTTO = 7.523,00 MQ.
 AREA PERMEABILE: 7.523,00 MQ. * 30% = 2.256,90 MQ.
 SUPERFICIE EDIFICABILE: 7.523,00 MQ. * 0.80 MQ./MQ. = 6.018,00 MQ. MQ.
 SUPERFICIE COPERTA: 7.523,00 MQ. * 40% = 3.009,20 MQ.

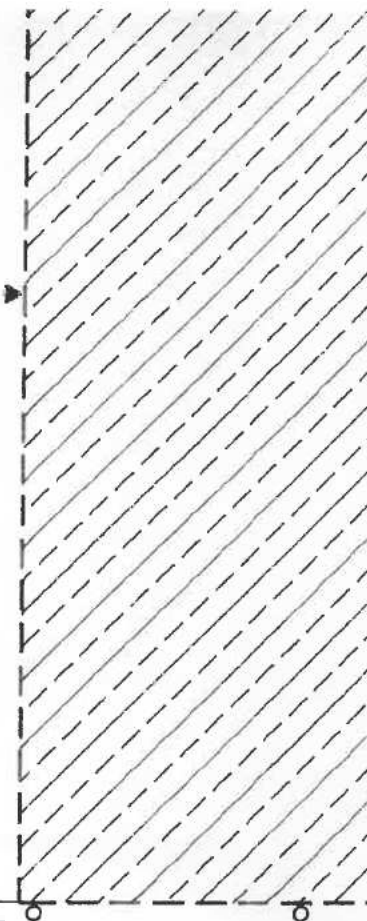
STRADA DI PREVISIONE DI P.R.E. L > 10.00 ML.
 ESTERNA AL COMPARTO IN OGGETTO

VERDE ATTR
 467,00 Mg.

ESTERNA AL COMPARTO IN



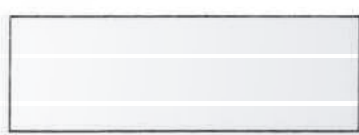
AREA PERMEABILE
1.837,00 Mq.



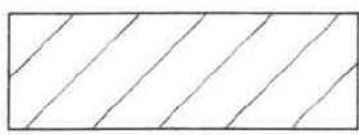
ACCESSO
CARRABILE

ALLINEAMENTO PER FUTURO AMPLIAMENTO

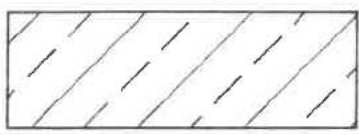
5,70 Ml.



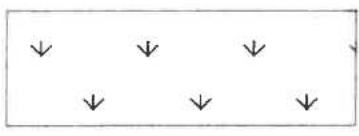
LOTTO DI PROPRIETA' CON AREA REALE DI 7.523,00 MQ.



AREA PER IL PARCHEGGIO ADIACENTE S.S. 16: $55,50 \times 20,00 = 1.110,00$ MQ.



AREA PER ALLARGAMENTO DI VIA PIEMONTE: $125,00 \times 2,43 = 304,00$ MQ.



AREA PER VERDE:

$52,80 \times 8,85 = 467,00$ MQ.
SOMMANDO 1.881,00 MQ.



CORDOLO IN CEMENTO 10x15 PER AREA A VERDE ATTR.



LIMITE DI SEPARAZIONE FRA AREA PERMEABILE ED ASFALTATA

(AREA A PARCHEGGIO SITA FRA IL FABBRICATO ED I CONFINI DEI LATI NORD ED EST, REALIZZATA

(AREA PERMEABILE SITA FRA IL FABBRICATO ED I CONFINI DEI LATI SUD ED OVEST)

ESPOSIZIONE

AMPLIAMENTO

28,05 ML.

6,30 ML.

35,95

LIMITE DI PR

EALE DI 7.523,00 MQ.

ITE S.S. 16: $55,50 \times 20,00 = 1.110,00$ MQ.

PIEMONTE: $125,00 \times 2,43 = 304,00$ MQ.

$52,80 \times 8,85 = 467,00$ MQ.

SOMMAND 1.881,00 MQ.

R AREA A VERDE ATTR.

AREA PERMEABILE ED ASFALTATA

BBRICATO ED I CONFINI DEI LATI NORD ED EST, REALIZZATA IN ASFALTO)

ALLINEAMENTO CON DISTANZA D

27.50 M.

7.50 M.



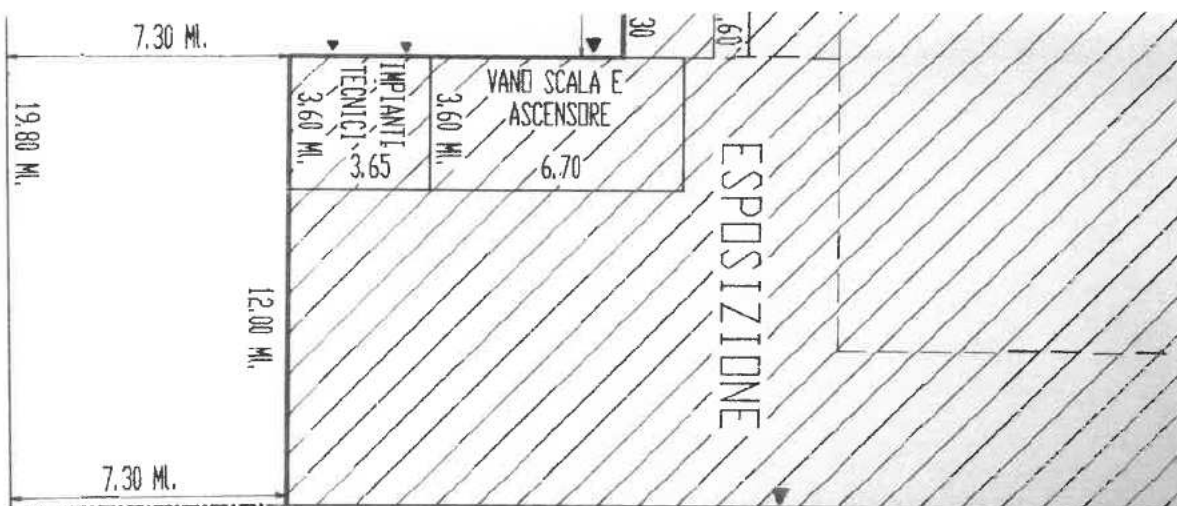
Fallimenti e
ESPOSIZIONE
ASTE

AREA PERMEABILE
1.837,00 Mq.

ALLINEAMENTO PER FUTURO AMPLIAMENTO

28.05 M.

6.30 M.



PARCHEGGIO
1.005,00 MQ.

PARCHEGGIO
PUBBLICO
1.110,00 MQ.

QUOTA 0.00
+

LARG. ACC. = 5.00 ML.



PROGR. KM. 405,203

St

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Luigi PEDELINI

Via Nazionale 4 - 64019 TORTORETO Lido (TERAMO)
(N.C.F. PDL LGU 49P15 L307W) - (Tel. 0861-786833-786223)

COMUNE DI TORTORETO (Provincia di TERAMO)

COMMITTENTI: [REDACTED] con sede in Via del Lucil 9-64011 ALBA ADRIATICA (TE)-[REDACTED]
[REDACTED] con sede in Via Prato 71 - 64018 TORTORETO (TE)-[REDACTED]

VARIANTE: "AMPLIAMENTO PIANO TERRA E PRIMO, DI UN EDIFICIO COMMERCIALE, ESPOSIZIONE, UFFICI, ECC."

"PRECEDENTE PERMESSO DI COSTRUIRE N. 129/2004 del 24 Luglio 2004"

ZONA D-Sottozona D6, art. 29 della N.U. del P.R.E., ARTIGIANALI, COMMERCIALI DIREZIONALI, DI NUOVA FORMAZIONE

IL TECNICO INCARICATO

RICHIEDENTI

Dott. Ing. Luigi PEDELINI
ORDINE DEGLI INGEGNERI - TERAMO

272 PEDELINI dott. LUIGI

FILE NAME
CIPRIAV2

DENOMINAZIONE
PIANTA PIANO TERRA, PRIMO E COPERTURA

TAV. N. 2 V
SCALA 1 : 100

P.1-LT. 0 - 0.20 - COLORE NERO _____
P.2-LT. 0 - 0.30 - COLORE NERO _____
P.3-LT. 0 - 0.50 - COLORE NERO _____
P.4-LT. 0 - 0.70 - COLORE NERO _____

COMUNE DI TORTORETO

15 OTT. 2005

Protocollo N. 021388

Allegato alla concessione edilizia
N. 13 del 27 GEN 2007

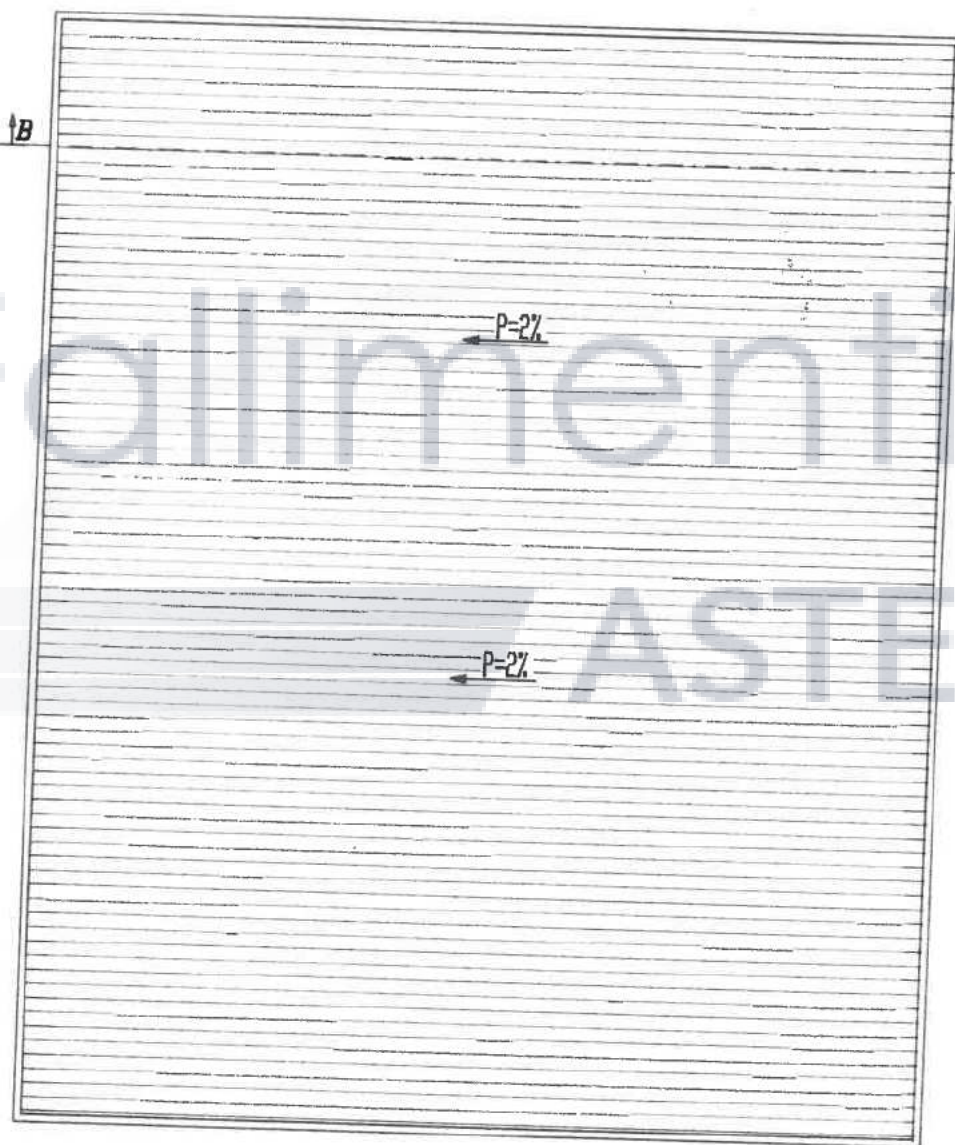


SETTORE 10
URBANISTICA-EDILIZIA DEMANIO
Il Responsabile del Servizio
Luigi Branciaroli



AZIENDA U.S.L. 106 TERAMO
DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE
SERVIZIO DI IGIENE EPIDEMIOLOGIA
E SANITÀ PUBBLICA

VISTO SI ESPRIME PARERE FAVORABILE
DATA 16/10/25
Firma: [Signature]



PIANTA COPERTURA

ZONA UFFICI E SERVIZI

0.70 ML.

27.50 ML.

7.50 ML.

Fallimenti e ASTE

ESPOSIZIONE

ESPOSIZIONE

32.00 ML.

Fallimenti e
ASTE

VERIFICA SUPERFICIE FINESTRATA						
PIANO TERRA						
AMBIENTE	DIMENSIONI (ML.)	AREA NETTA (MQ.)	AREA NETTA/8 (MQ.)	SUPERFICIE FINESTRATA	AREA NETTA (MQ.)	N
NEG.+ESP.	35.75*31.65+7.80*14.55	1.244,98	155,62	26.70*2.00+18.50*2.00+46.40*3.50+2*3.70*3.50	278,70	V
SPOG. UOMINI	1.15*1.15	1.32	0.17	0.60*0.70	0.42	V
W.C. UOMINI	2.40*0.85	2.04	0.26	0.60*0.60	0.42	V

8

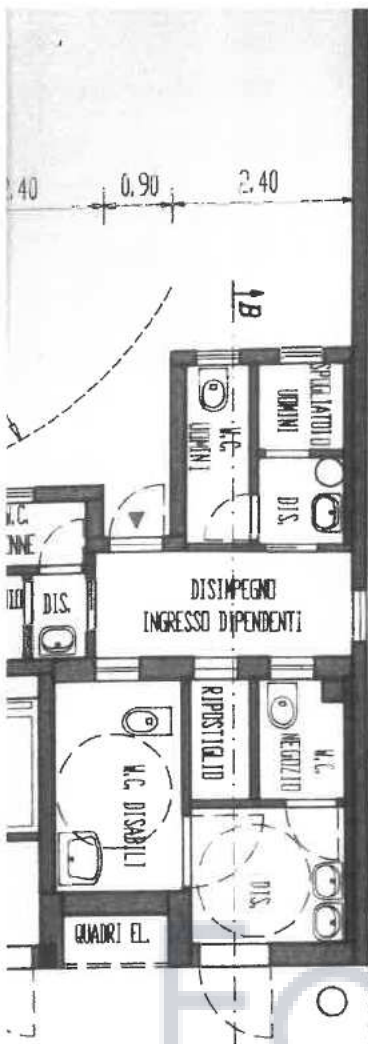
NEGOZIO

to

SUPERFICIE NETTA= 31.50x31.60+1.55x2.55=999,35 MQ.

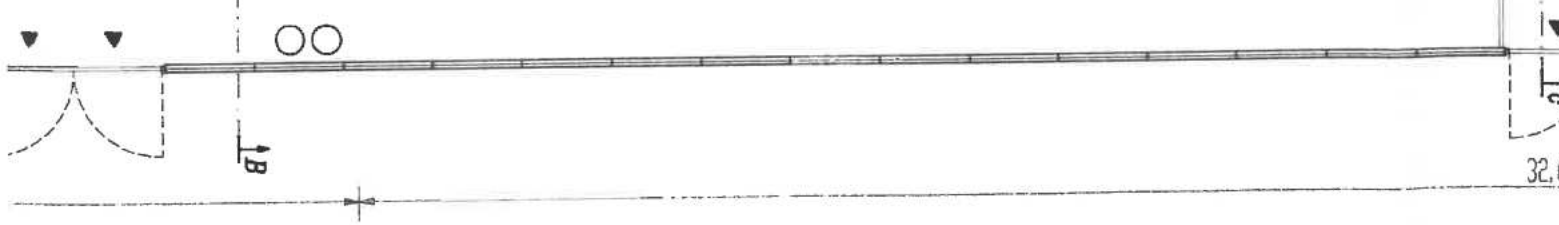
Fallimenti e
ASTE

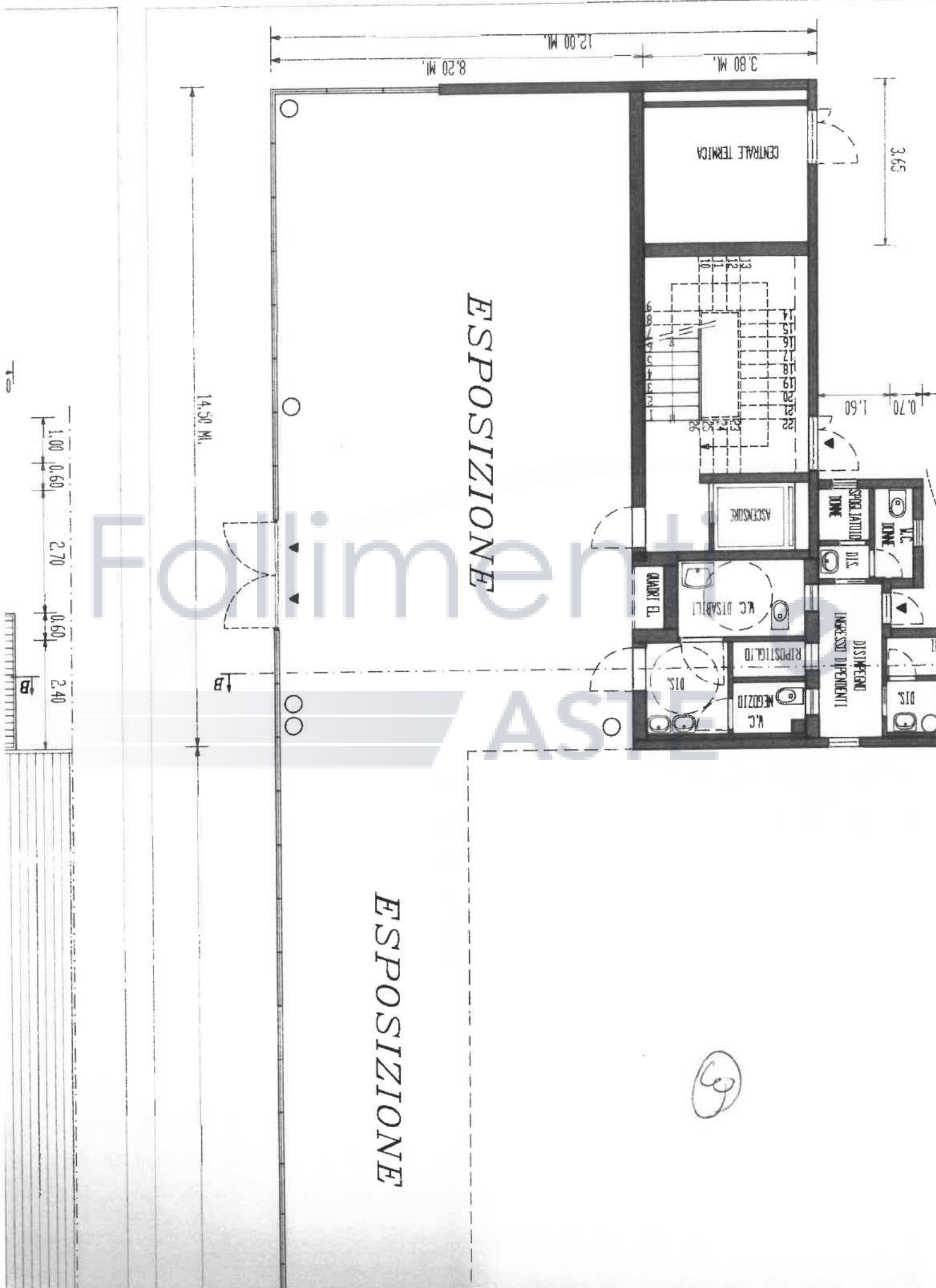
UPERFICIE NETTA= 31,50+31,60+1,55+2,55=99,35 MQ.



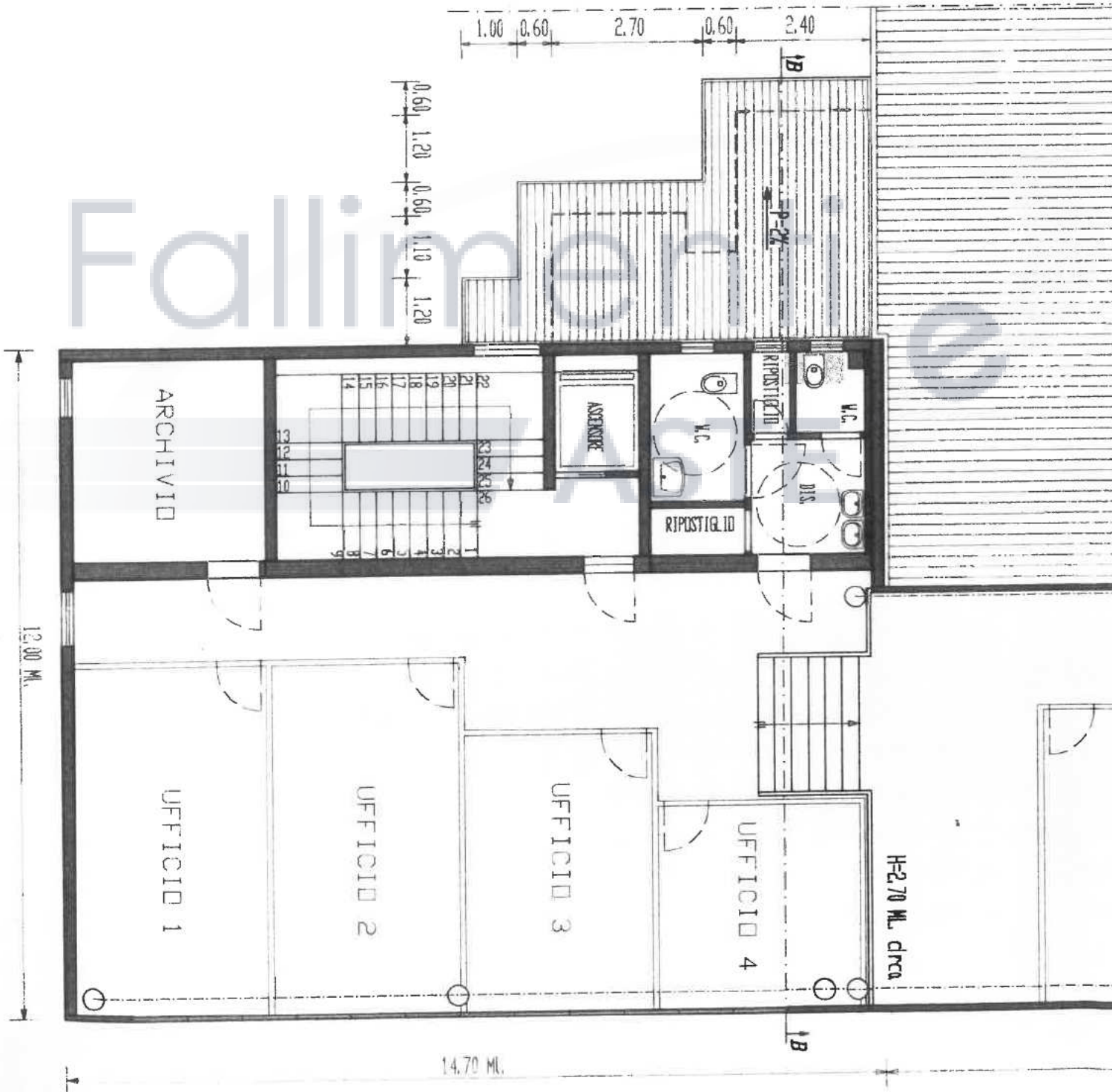
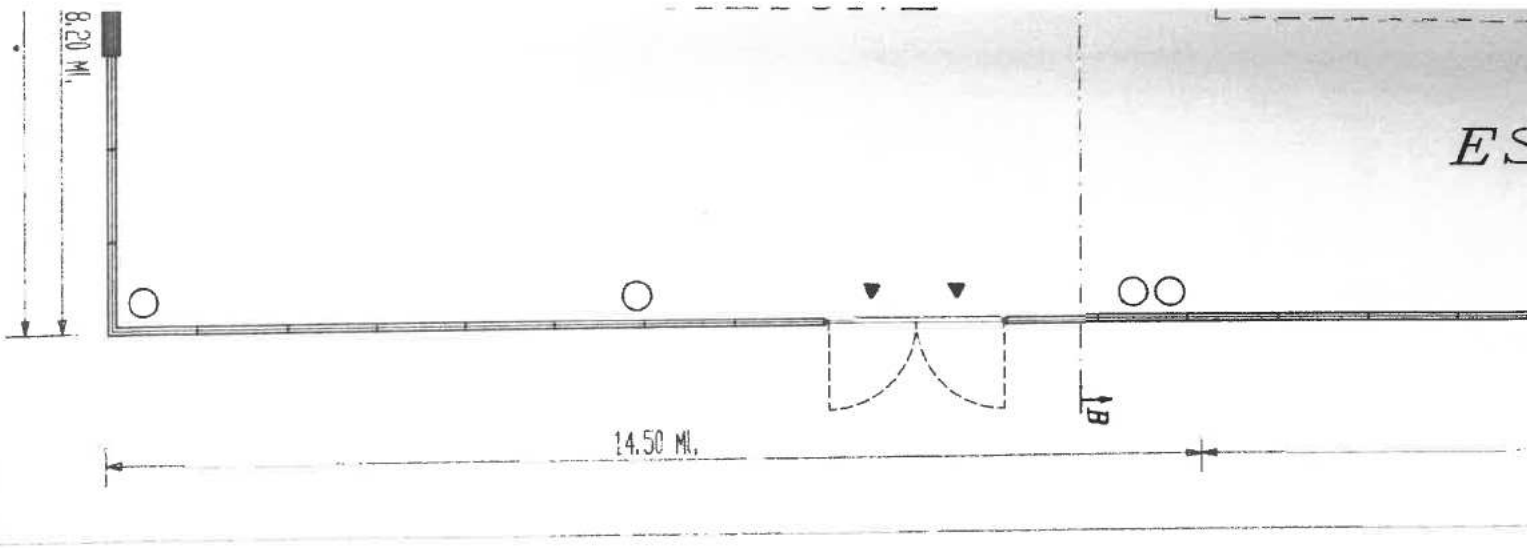
NE

ASTE
ESPOSIZIONE

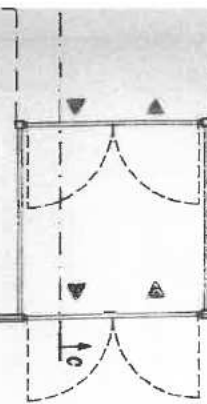




ES



ESPOSIZIONE



32.00 ML.

1c

Fallimenti e
ASTE



H=3.30 ML.

UFFICIO 6

H=3.60 ML.

UFFICIO 5

ATTESA

1c

31.80 ML.