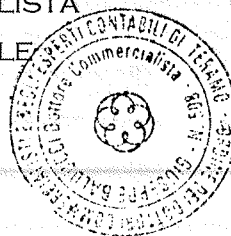


TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TERAMO

LA RELAZIONE GIURATA DI STIMA

A cura del  
Dott. Giuseppe BALDUCCI  
DOTTORE COMMERCIALISTA  
REVISORE CONTABILE



Società  
" **Notaresco Patrimonio Srl In Liquidazione** "

con sede in Notaresco (TE) Via Castello 6

P Iva 01678520675

## Indice

Premessa, oggetto ed obiettivi della valutazione richiesta.

Modalità di svolgimento dei lavori peritali.

Criteri di valutazione adottati.

Valutazione particolareggiata delle singole componenti.

Fatti di rilievo accaduti successivamente alla data di riferimento.

Conclusioni peritali.

Allegati.

Verbale di giuramento perizia.

PREMESSA, OGGETTO ED OBIETTIVI DELLA VALUTAZIONE RICHIESTA

Il sottoscritto **Dott. Giuseppe Balducci**, nato a Pineto (Te) il 26 Giugno 1968, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti della Provincia di Teramo al n.° 508, ed al n° 12579 del Registro dei Revisori Contabili con D.M. del 23/07/02 pubblicato sulla G.U. supplemento n.° 60 - IV Serie Speciale - del 30/07/02, con studio in Pineto (TE) alla Via C De Titta 21 è stato incaricato, con *Determinazione n° 530 del 23 novembre 2024* dell'Area Finanziaria, dell'Amministrazione Comunale di Notaresco (TE) di definire un Elaborato Peritale finalizzato alla valutazione del Patrimonio Netto della Società **Notaresco Patrimonio Srl in Liquidazione**, iscritta presso la Camera di Commercio di Teramo al n.° REA TE-143651 con P Iva 01678520675.

Il fine è di predisporre la perizia di stima, da asseverare con giuramento, relativa al capitale della stessa Notaresco Patrimonio Srl in Liquidazione, detenuto dal socio unico come in appresso riportato:

**COMUNE di Notaresco**, con sede in Via Castello 6 Notaresco (TE), cf 81000390674, titolare di una quota pari al 100% del capitale sociale ;

Ai fini del presente elaborato peritale, giovi a tal proposito premettere, che, il Comune di Notaresco, ha in progetto la volontà di cedere la partecipazione della intera quota detenuta della società oggetto della presente perizia e per la quale operazione verranno poste in essere tutte le previste fasi amministrative.

La società, ha originato la sua costituzione, dalla volontà di cartolarizzazione degli immobili detenuti dal Comune di Notaresco, si formalizza con atto a rogito Notaio Bissi Federico, in data 20/11/2007 e trova formale iscrizione presso la CCIAA in data 23/11/2007, con capitale sociale interamente versato di € 80.000,00.

Ha conseguito, negli anni, risultati derivanti dalla ordinaria gestione degli immobili propri con riflessi ed andamenti non sempre in equilibrio in termini di economicità e redditività, nonché, consequenzialmente, in termini squisitamente patrimoniali e finanziari.

Dall'analisi dei dati si evidenzia che, nonostante l'attuazione di corrette politiche di gestione, la stessa non ha potuto raggiungere adeguati livelli di soddisfazione in termini di marginalità produttiva.



In data 01 dicembre 2015, il Consiglio di Amministrazione ha accertato il verificarsi di causa di scioglimento e liquidazione, generatasi dalla perdita e/o riduzione del capitale sociale al di sotto del minimo legale, ed è stata portato a rogito il relativo Atto di Scioglimento e Liquidazione con iscrizione d'atto avvenuta in data 23 dicembre 2015.

Liquidatore è stato nominato il Dott. Mario Limoncelli già Amministratore della stessa.

In adempimento all'incarico conferitogli, il sottoscritto si è recato presso la sede della società per effettuare una ricognizione fisica delle attività oggetto della presente stima, acquisendo altresì, tutti i dati propedeutici alla rimessione del presente elaborato.

Per quanto concerne la tenuta della contabilità, in modalità "ordinaria", sono stati utilizzati sia le informazioni extra-contabili forniti dal Liquidatore Dott. Limoncelli che dal Responsabile Area Finanziaria del Comune di Notaresco, sia i dati di contabilità, adoperati allo scrivente, dall'ufficio amministrativo, cui va rivolto un particolare ringraziamento per la qualificata e partecipata collaborazione offerta.

La presente perizia è stata articolata secondo una pianificazione logica, metodica e sistemica, precisando che il contenuto informativo richiesto dall'articolo CC 2343 e 2465 trova, nei vari punti sopra elencati, specifica rispondenza al dettato normativo.



## MODALITA' DI SVOLGIMENTO DEI LAVORI PERITALI.

In merito alle modalità di svolgimento dei lavori peritali, il sottoscritto, dopo contatti preliminari occorsi con il Liquidatore Mario Limoncelli, con il responsabile dell'Area Finanziaria Dott. Franco Maggitti, con l'addetto all'ufficio contabilità, ha posto in essere le seguenti operazioni:

- ha effettuato una ricognizione, come fatto cenno, nelle sedi legale ed operativa, prendendo cognizione delle preliminari operazioni da effettuare;
- ha effettuato la visura camerale storica, presso il Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio Gran Sasso D'Italia, allo scopo di disporre di dati storici, documenti e certificazioni;
- ha analizzato in dettaglio le varie poste patrimoniali con il supporto delle informazioni contabili messi a disposizione;
- ha, inoltre, effettuato il riscontro fisico di tutti gli immobili presenti negli elaborati catastali;
- ha acquisito ulteriori dati contabili, documenti aziendali non contabili (copie rogiti notarili, dichiarazioni fiscali, contratti vari) ed ogni altra informazione utile alla stesura della perizia in oggetto.



**- CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI.**

Per quanto concerne la **valorizzazione delle componenti patrimoniali**, si rendono necessarie sintetiche precisazioni sul **criterio generale adottato** e sulle **single metodologie applicate**, ciò non solo per una migliore e completa cognizione della quantificazione patrimoniale conclusiva, ma anche in relazione alla specifica previsione del Codice Civile che pone appunto un obbligo in tal senso.

Il criterio generale prescelto é quello **“misto patrimoniale - reddituale con eventuale stima autonoma delle componenti intangibili”**; *le motivazioni sottese alla scelta dianzi formalizzata, risiedono nel contenuto intrinseco del metodo esposto, ovvero il pieno rispetto del criterio ispiratore della ragioneria codificata, riconducibile al principio della PRUDENZA.*

Ad ulteriore supporto della metodologia adottata, va considerato attentamente come la stessa risponda ai presupposti della presente stima, finalizzati ad una valorizzazione puntuale del valore della stessa società che trova espressione nella rideterminazione del valore delle singole quote patrimoniali .

Per i motivi suesposti, risulta opportuno esprimere le singole componenti attive e passive che formano il patrimonio aziendale a **valori correnti, opportunamente decurtati in ragione della loro senescenza ed obsolescenza, dei pesi giuridici che su essi beni si rilevano ed in generale della loro eventuale utilità gestionale futura**, riservando, invece, al solo eventuale valore immateriale, in altre trattazioni **“avviamento”**, una stima autonoma.

In particolare l'individuazione del **“valore corrente”** per le poste patrimoniali é avvenuta:

- a) in taluni casi mediante acquisizione del dato contabile opportunamente integrato e/o rettificato per riconciliazione temporale alla data di riferimento, e quindi eventualmente depurato delle quantità e componenti ritenute inesistenti o prive di valore peritale;
- b) nel caso in esame, tenendo in considerazione la particolarità dei beni oggetto di conferimento, non trattandosi di conferimento di azienda o di ramo di azienda con fasi specifiche di processi produttivi, nè del conferimento di crediti o di *assets* materiali



produttivi o immateriali, lo scrivente si rimette, ad ausilio di valutazione, alle perizie tecniche estimative degli immobili detenuti ed adoperate da CTU del Tribunale di Teramo a seguito di attribuzione di incarichi, loro conferiti, per le Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Teramo n° 156/2021: Esperto estimatore Geom Osvaldo REGINELLI ; ed Esecuzione Immobiliare 104/2024 : Esperto Estimatore Arch Barbara DI MARCO.

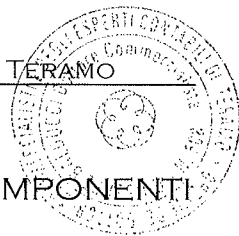
L'art 2465 richiede che l'esperto incaricato della redazione della stima, predisponga una relazione contenente la descrizione dei beni oggetto di valutazione, i criteri di valutazione adottati ed il valore da essi attribuito; il legislatore non ha indicato quali criteri l'esperto debba seguire, nella intenzione, "leggasi presupposto", che lo stesso esperto debba avvalersi di "norme tecniche di generale accettazione" in materia di valutazione dei beni.

Nel caso specifico per la valutazione di soli beni immobili, che in sostanza rappresentano quasi l'intero attivo della società oggetto di perizia, il sottoscritto perito si affida all'esperienza ed ai calcoli dei tecnici menzionati che, nell'attingere da esperienze tecniche maturate in anni di esperienza, probante, e, considerando la contingenza ed il mercato attuale, hanno predisposto le necessarie *Perizie di Stima*, ritenute confacenti allo scopo di valorizzare i beni oggetto dell'operazione.

A corroborazione del detto lavoro le perizie di stima di entrambi i tecnici comunali vengono allegati al presente elaborato quale parte integrante in quanto si ritiene possano rappresentare l'effettivo valore ad oggi dei beni aziendali della Notaresco Patrimonio Srl in Liquidazione :

Perizia Geom Osvaldo Reginelli del 09/07/2023 (Allegato 1)

Perizia Arch Barbara Di Marco del 21/09/2024 (Allegato 2)



- VALUTAZIONE PARTICOLAREGGIATA DELLE SINGOLE COMPONENTI PATRIMONIALI.

ATTIVITA'

- IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Prima di procedere alla valutazione particolareggiata delle singole poste componenti l'attivo patrimoniale, ai fini di una trattazione esaustiva e conforme ai dettami degli articoli del Codice Civile, occorre evidenziare i principi ispiratori che si sono utilizzati nella presente relazione di stima oltre quelli dettati dalla comparazione e riferimento alle stime tecniche, riferite agli immobili, adoperati dai CTU sopra nominati.

Si intende precisare, in proposito, che il principio generale di valutazione adottabile, è quello in virtù del quale, gli eventuali beni strumentali vanno valutati in base al costo di ricostruzione a nuovo, inteso come il costo necessario per costruire od acquistare gli stessi beni basandosi su tecnologie e materiali correnti, in modo tale che essi siano in grado di rimpiazzare quelli attualmente in uso presso l'azienda, mantenendo la medesima capacità produttiva e resa. Una volta stimato il costo di riproduzione a nuovo, si deve procedere ad una serie di rettifiche atte a riflettere la senescenza fisica, l'obsolescenza tecnologica e quella funzionale.

In base agli stessi principi, per taluni cespiti, tuttavia, si può derogare al principio cardine, adottando quello del *valore contabile* e cioè, *del costo storico di realizzazione o acquisizione*, ritenendo compensato con sufficiente approssimazione il deperimento fisico e tecnologico dai fondi di ammortamento, **proprio per la impossibilità di definire con attendibilità il costo di ricostruzione o riproduzione attuale**, considerando privo di significatività il valore di mercato di un bene, la cui utilità, sussiste solo in relazione all'uso aziendale cui attualmente è destinato.

Tale criterio, esteso anche ai beni di recentissima acquisizione, determina una sostanziale coincidenza tra il valore contabile ed il costo di acquisto.

Per altri invece, per i quali il valore contabile è praticamente nullo, può ritenere di attribuire comunque un **valore presunto in considerazione della effettiva utilità e vita residua degli**





stessi nella attività di impresa, valore stimato attraverso abbattimento forfetario del costo storico.

I dati sono evidenziati con il saldo di loro riferimento contabile al **30 settembre 2024** come evidenziato nel Prospetto Contabile di Bilancio riportato . (Allegato 3 )

### Voci afferenti alla categoria suesposta

Si porta a nota che nel presente elaborato vengono riportati solo i valori di macrocategoria derivati dalla lettura e analisi del libro cespiti .

### RIMANENZE FINALI

La esposta macrocategoria evidenzia l'unica voce di beni cui porre determinazione.

Evidenzia i beni al cui scambio con vendita e/o è diretta la attività di impresa individuata come "Core Business " della società in perizia e come in appresso dettagliati:

- *Porzione di edificio a destinazione Servizi Pubblici ed Uffici ubicato in Notaresco (TE) Via Duca Degli Abruzzi Piano T - 1 , porzione di fabbricato storico disposto su due livelli composta da: PT con androne, locali ripostiglio, 3 aule , corridoio, locali pluriuso servizi, cucina e disimpegno con annessa corte, P1 con vano scala di accesso, ingresso , 7 locali ufficio ,corridoio ,ripostigli e servizi.*

*Il tutto meglio classato al NCEU Comune di Notaresco :*

*Fg 22 Part 659 Sub2 Cat B/1 Consistenza 1693 Superficie catastale 373mq Rendita € 1.836,16*

*Fg 22 Part 659 Sub3 Cat A/10 Classe 2 Cons 10 Superficie catastale 369 mq Rendita € 2.909,2*

Il detto bene, come riferito è stato oggetto di perizia dell' Esperto Estimatore Geom *Oswaldo Reginelli* , nominato dal **Tribunale di Teramo** per la procedura **Es Imm 156/2021**.

Il valore ad esso attribuito con perizia del 09 luglio 2023 è di € **332.000,00**



- *Porzione di fabbricato ubicato al piano seminterrato e composto da 5 locali plurisolo, 4 ripostigli, un servizio igienico, un locale di servizio, un locale di sgombero, un locale tecnico e un locale tombato, avente categoria catastale B1*

*Il tutto meglio classato al NCEU Comune di Notaresco :*

*Fg 22 Part 659 Sub4 Cat B/1 Cl U Cons 1080 Sup cat 362 mq Rendita € 1.171,32 Piano S1*

*Il detto bene, come riferito è stato oggetto di perizia dell' Esperto Estimatore Arch Barbara Di Marco, nominato dal Tribunale di Teramo per la procedura Es Imm 104/2024.*

Il valore ad esso attribuito con perizia del 21 settembre 2024 è di € 197.000,00

*Sulla scorta di quanto riportato nella descrizione delle metodologie di valutazione, si espone il valore complessivo afferente la categoria citata, ammonta a :*

$$€ 332.000,00 + € 197.000,00 = € 529.000,00$$

Gli esposti beni sono indicati in bilancio a valore contabile di € 216.000,00, lo scrivente perito pertanto determina la rettifica dello stesso valore, basandosi sulle quotazioni dei beni determinate dai CTU del Tribunale di Teramo

$$\text{Rettifica} = 529.000,00 - 216.000,00 = 313.000,00$$

#### Disponibilità c/c banca e V Istituti

Libretto Deposito BPA	€	722.86
Totale Banca	€	722.86

Rilevano le posizioni di disponibilità attiva sul conto corrente /Libretto deposito

*Il Valore complessivo afferente la categoria citata, ammonta, sulla scorta di quanto detto, a complessivi € 722.86*

**Erario C/Ritenute su c/c € 11,41**



## Ratei e Risconti

La detta categoria misura i proventi e gli oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria o documentale, essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi ed oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione di tempo, nel caso in esame si rilevano ratei e risconti aventi durata superiore a 5 anni e riferiti alla assicurazione sul mutuo

**Risconti Attivi € 1.417,90**

## IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

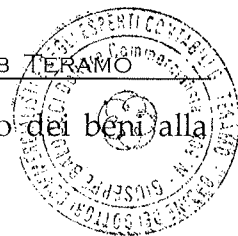
Il sottoscritto redattore della presente perizia, non rileva poste contabili o elementi patrimoniali che possano essere imputate alla categoria delle Immobilizzazioni Immateriali. I "beni" immateriali vengono definiti dalla dottrina aziendale sia come le spese ed i costi sostenuti in fase di Start up per la attivazione, ed in fase di Grow up per il consolidamento della posizione in mercato della società, sia e soprattutto come quell'insieme di risorse, che nel caso di determinazione del valore di avviamento, sono basate sulle informazioni di cui le imprese sono dotate e che possono essere interne od esterne.

Il classico esempio di informazioni interne è costituito dal **Know-how** professionale, mentre un esempio di informazioni esterne è rappresentato dalla **stima e reputazione** di cui gode l'impresa nel proprio settore di appartenenza.

Per affrontare in modo razionale la stima del valore dei beni immateriali, si deve quindi preliminarmente individuare se essi posseggono le seguenti caratteristiche:

- a) il valore dei beni deve essere misurabile;
- b) i beni devono aver dato origine in passato a costi o profusione di competenze professionali, la cui utilità risulti, almeno in parte, differibile nel tempo.

Si fa presente che, la particolare voce in questione necessita di un calibrato approfondimento, in ottica di valutazione di mercato, in quanto ci si potrà avvalere di una serie coordinata di beni immateriali che verranno valutati unitamente a quelli materiali, considerati nella loro **organica unità** funzionali all'effettivo processo di valorizzazione di impresa e più precisamente:



- a) **Valore Intangibile**, inteso come attitudine del complesso organizzato dei beni alla produzione del reddito;
- b) **“know – how”**, rappresentato dall’esperienza acquisita nella esecuzione dei lavori; dai rapporti proficui con la clientela pubblica e privata, con i fornitori e soprattutto con i clienti ;

I metodi di valutazione analitica di comune utilizzo nella pratica aziendale sono i seguenti:

- o *determinazione del valore residuo dei costi effettivamente sostenuti per l’ottenimento dei beni;*
- o *attualizzazione dei costi da sostenere per riprodurre i medesimi beni;*
- o *attualizzazione dei redditi differenziali conseguibili per effetto del possesso dei beni;*
- o *attualizzazione delle perdite che si subirebbero nell’ipotesi di cessione dei beni.*

Si tiene comunque a porre nota sul fatto che, seppur non è possibile avvalorare l’attivo con poste non tangibili , ma comunque è da riflettere sulla positività economico- sociale che può avere la vendita della società Patrimonio Notaresco srl in Liquidazione, (ragione per cui è posta in essere la detta perizia), al fine di non rendere potenzialmente dannoso per l’Ente Comunale , il mantenimento della partecipazione .

## PASSIVITA’

### **Fornitori di beni e servizi**

Riscontrati i valori di bilancio e raffrontati con la documentazione fornita , si rileva le seguente esposizione debitoria avverso i fornitori .

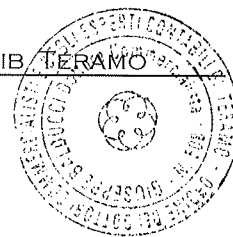
Particolare nota merita il dettaglio del debito verso il Comune di Notaresco per € 35.536,57 , relativo al mancato saldo del conguaglio dovuto dell’atto di permuta a rogito Notaio Gianluca Fusco del 04/03/2013 Rep 442 Racc 313 .

Tutti i debiti verso fornitori sono meglio dettagliati (Allegato 4)

Somma complessiva Debito Fornitori € **63 264,77**

### **Debiti Erariali e tributi**

L’esame del prospetto di bilancio al 30/09/2024 vede la generazione delle riportate poste a debito la cui maggiore evidenza si porte per i debiti V/Comune di Notaresco per Tributi.



Erario C/ rit lavoro Aut	€ 190,83
Erario Irap	€ 201,00
Altri debiti Tributari	€ 55.374,79
Tassa Smaltimento Rifiuti	€ 4.000,00

Il Valore complessivo afferente la categoria citata, ammonta, sulla scorta di quanto detto, a complessivi € 59.766,62

### Debiti Vs Banche per mutui ipotecari

Mutuo Banca Popolare Bari € 692.423,46

Il detto valore è riportato come descritto in Bilancio, ma si fa presente che l'importo del Decreto Ingiuntivo Tribunale di Teramo del 30/11/2020 porta un valore di debito di € 629.427,55

Lo scrivente ritiene opportuno portare corroborazione di perizia gli atti di Pignoramento come in appresso:

Pignoramento 1 : Notificato il 02 novembre 2021, Pignorati i Beni Fg 22 Part 659 Sub 2 insieme a Fg 22 Part 659 Sub 3

Pignoramento 2 : Notificato il 17/04/2024, Pignorati i Beni Fg 22 Part 659 Sub 4

### Altri debiti da bilancio

In detta categoria sono indicati gli anticipi fatti dal Liquidatore Dott Limoncelli per le ordinarie attività e l'importo dei debiti tributari affidati alla Agenzia Entrate di Riscossione

Anticipi Liquidatore € 335,18  
Debiti Agenzia Entrate e Riscossione € 48.707,23

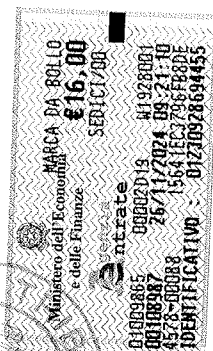
**Somma € 49.042,41**

### Poste di Patrimonio

Come da evidenza contabile riscontrate con gli atti costitutivi, si riporta:

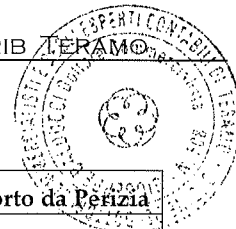
Capitale Sociale € 80.000,00

Il detto valore è totalmente azzerato dalle Perdite di esercizio pre e post liquidazione.



0 1 23 092869 445 5

## STATO PATRIMONIALE



ATTIVITA'	Importo in Bilancio	Importo Rettifica	Importo da Perizia
<b>Rimanenze Finali (Immobile Ex Convento)</b>			
Valore Immobile	€ 216.000,00	€ 313.000,00	€ 529.000,00
Valore Perizie CTU		€ 529.000,00	
<b>Sommano</b>	<b>€ 216.000,00</b>	<b>€ 313.000,00</b>	<b>€ 529.000,00</b>
<b>CREDITI COMMERCIALI</b>			
Disponibilità di banca	€ 722,86		
<b>Sommano</b>	<b>€ 722,86</b>		<b>€ 722,86</b>
<b>CREDITI ERARIALI</b>			
Erario C/ritenute	€ 11,41		€ 11,41
<b>Risconti Attivi</b>			
Risconti Attivi in Bilancio	€ 1.417,90		
<b>Somma</b>	<b>€ 1.417,90</b>		<b>€ 1.417,90</b>
<b>TOTALI</b>	<b>€ 218.152,17</b>	<b>€ 313.000,00</b>	<b>€ 531.152,17</b>
<b>PASSIVITA'</b>			
Debiti Verso Fornitori	€ 63.264,77		€ 63.264,77
<b>DEBITI ERARIALI e TRIBUTARI</b>			
Somma Dettagliata in Perizia	€ 59.766,62		€ 59.766,62
<b>Debiti Verso Banche e conseguenziali</b>			
Mutuo Tercas in riscossione Coattiva	€ 692.423,46		€ 692.423,46
<b>Sommano</b>	<b>€ 692.423,46</b>		<b>€ 692.423,46</b>
Altri Debiti da Bilancio dettagliati in perizia	€ 49.042,41		€ 49.042,41
<b>TOTALI</b>			<b>€ 861.497,26</b>
<b>Totale Netto Negativo</b>			<b>€ 333.345,09</b>



**- FATTI DI RILIEVO ACCADUTI SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI RIFERIMENTO.**

Il sottoscritto nella conduzione dei lavori peritali ha constatato che l'attività aziendale fino alla data di rilevazione degli atti e fatti aziendali è stata caratterizzata dalla ricerca di soluzioni stragiudiziali " Saldo e Stralcio" con le società cessionarie dell'originario credito ipotecario e/o con le loro incaricate di riscossione.

Contestualmente si è cercato di procurare contatti utili alla vendita del compendio immobiliare (seppur gravato da iscrizioni ipotecarie ) e/ o della società .

Come anticipato e tenendo conto delle considerazioni appena espresse, la definizione di un valore di stima non può tuttavia prescindere da una precisa "data di riferimento", alla quale cristallizzare la situazione aziendale, pur nella consapevolezza che nell'intervallo temporale tra tale data e quella di formulazione della perizia e di compimento delle operazioni cui la perizia stessa é finalizzata, potrebbero intervenire mutamenti di rilievo del "valore patrimoniale" nell'accezione assunta ai fini del presente elaborato.

Si precisa inoltre che, per quanto di mia conoscenza, successivamente alla "data di riferimento" non sono avvenuti, fatti ordinari e/o straordinari rilevanti in maniera significativa per le finalità del presente elaborato.



## VI- CONCLUSIONI PERITALI.

Per la stima del Patrimonio sociale, il metodo di valutazione adottato é stato quello patrimoniale - con indicazione dell rettifiche di valutazione” come meglio specificato nei paragrafi che precedono, in quanto ritenuto tecnicamente rispondente alle caratteristiche aziendali, ai sistemi contabili e di rilevazione adottati, ma soprattutto alla tipologia di valutazione richiesta .

L’evidenza aritmetica delle poste di patrimonio ,vedono un risultato negativo di € 333.345,09 in quanto le Passività € 864.497,26 superano le Attività € 531.152,17, purtuttavia, lo scrivente perito, nell’ottica di definizione di eventuale trattativa con sinallagma specifico del contratto di vendita (*conditio sine qua non* ) utile ad evitare che si determini un atto di donazione , indica un valore positivo determinato dalla utilità sociale che la stessa vendita può portare all’Ente Comunale in termini di aumento di spese per la gestione e il mantenimento della stessa società

Tale metodo ha condotto, secondo la rappresentazione contabile - analitica nella parte riassuntiva del paragrafo di esame), ad un **Valore Netto di Perizia** di € 100.00 (Eurocento/00), cifra simbolica utile alla determinazione dell’elemento prezzo necessario all’atto di vendita, avvalorato dalla integrale perdita di valore del Capitale Sociale originariamente di € 80.000,00 totalmente eroso dalle perdite pre e post liquidazione. Risultato ottenuto dalla comparazione dati contabili alla data di riferimento del 30 settembre 2024.

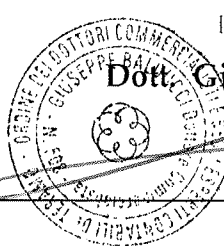
Ai sensi e per gli effetti degli artt del Codice Civile, il sottoscritto Dott. Giuseppe BALDUCCI, in qualità di Perito nominato dalla **Società Notaresco Patrimonio In Liquidazione Srl**, al fine di procedere alla stima della stessa società

**ATTESTA**

ai sensi dell’Art 2343 C.C. che il valore di detta azienda, dettagliatamente individuato ai Paragrafi del presente elaborato peritale, e’ pari ad € 100,00 (Euro Cento/00) .

Tanto si doveva rassegnare in evasione del mandato ricevuto.

LA RELAZIONE (

IL PERITO  
Dott. Giuseppe BALDUCCI

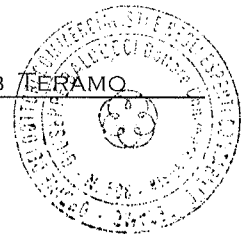



MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE  
MARCA DA BOLLO  
€ 16,00  
SEDICI/00

Entrate  
01009865 00002019 W1928001  
00108986 26/11/2024 09:21:04  
4578-00088 108780624C72PC07  
IDENTIFICATIVO : 01230928694466

0 1 23 092869 446 6





VII ALLEGATI.

1. *Perizia CTU Geom Osvaldo Reginelli*
2. *Perizia CTU Arch Barbara Di Marco*
3. *Bilancio di Periodo*
4. *Elenco Fornitori*

VERBALE DI GIURAMENTO DELLA PERIZIA.

N. C/20N 8630/24

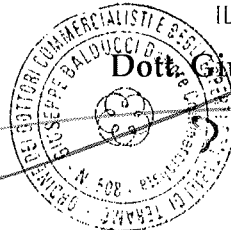
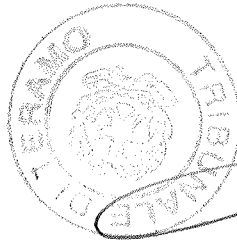
L'anno 2024 il giorno 26 del mese di **novembrbe** alle ore \_\_\_\_\_ presso la Cancelleria del Tribunale di Teramo avanti al sottoscritto \_\_\_\_\_ é comparso la Dott. Giuseppe Balducci nato a Pineto il 26/06/1968 e residente in Pineto Via Abruzzo n.°10 , la quale, esibisce la Relazione di stima relativa alla società *Notaresco Patrimonio Srl in Liquidazione P iva 01678520675* composta da n.°18 fogli, compreso il presente Verbale, chiedendo di poterla asseverare a giuramento.

Ammonito ai sensi di legge il comparente presta giuramento ripetendo in piedi a capo scoperto la seguente formula:

*"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni peritali al solo scopo di far conoscere la verità al Giudice".*

Letto, confermato e sottoscritto.

FUNZIONARIO UPP  
Dott. Vincenzo Migliorati



IL REVISORE DEI CONTI

Dott. Giuseppe BALDUCCI

# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia di Valutazione Immobiliare dell'Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. Geom. Osvaldo Reginelli, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2021 del R.G.E.

promossa da

**POPOLARE BARI NPLS 2016 S.R.L.**

Codice fiscale: 04804920264

Partita IVA: 04804920264

CONEGLIANO (TV)

contro

**Notaresco Patrimonio S.r.l. in Liquidazione**

Codice fiscale: 01678520675

Partita IVA: 01678520675





## SOMMARIO

---

INCARICO .....	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 .....	3
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....	3
TITOLARITÀ.....	3
DATI CATASTALI.....	4
CONFINI .....	4
CONSISTENZA .....	4
PRECISAZIONI .....	5
STATO CONSERVATIVO.....	5
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI .....	5
STATO DI OCCUPAZIONE .....	6
PROVENIENZE VENTENNALI.....	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	7
NORMATIVA URBANISTICA .....	7
REGOLARITÀ EDILIZIA .....	8
STIMA / FORMAZIONE LOTTI .....	9



# TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

	Giudice procedente	Dott. Flavio Conciatori
	Procedura Esecutiva :	156/2021
	Creditore Procedente:	POPOLARE BARI NPLS 2016 S.R.L
	privilegio fondiario	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
	Debitore:	Notaresco Patrimonio S.r.l. in Liquidazione
	Numero lotti proposto	Unico

## SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

	valore di vendita proposto	€ 216.000
	tipologia beni del lotto	Porzione di Edificio a destinazione Servizi Pubblici ed Uffici
	diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/> proprietà <input type="checkbox"/> altro diritto reale
	limiti del titolo	<input checked="" type="checkbox"/> 100% <input type="checkbox"/> quota
	Ubicazione:	Via Duca degli Abruzzi, Notaresco (TE)
lotto UNICO	Situazione Locatizia	
	occupazione del debitore	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
	occupazione di terzi	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
	congruità canone	<input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no
	regolarità pagamenti	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
	Regolarità Edilizia	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
	costi regolarizzazione	



## INCARICO

All'udienza del 04/04/2023, il sottoscritto Geom. Osvaldo Reginelli, veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. e Custode Giudiziario ed in data 17/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento notificato il 04/11/2021 a Favore di POPOLARE BARI NPLS 2016 S.r.l. e per essa PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A. in forza di procura conferita da PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.A. depositato il 23/11/2021,
- Istanza di Vendita depositata il 13/12/2021
- Certificazione Notarile del 22/12/2021 depositata il 29/12/2021.
- Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento depositata in data 13/12/2021 e 28/12/2021;

## DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 19061 Reg. Gen. 14287 del 10/12/2021 sono costituiti dai seguenti immobili, siti nel Comune di Notaresco (TE), censiti al:

- 1) Catasto FABBRICATI - Foglio 22 Particella 659 Sub 2 Cat B/1
- 2) Catasto FABBRICATI - Foglio 22 Particella 659 Sub 3 Cat A/10

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Lotto UNICO** – Porzione di Edificio a destinazione Servizi Pubblici ed Uffici ubicato a Notaresco (TE) - Via Duca degli Abruzzi, piano T-1  
Porzione di fabbricato storico disposta su due livelli composta da: PT androne, locali ripostiglio, 3 aule, corridoio, locali pluriuso servizi, cucina e disimpegno con annessa corte, P1: vano scala di accesso, ingresso, 7 locali ufficio, corridoio, ripostigli e servizi.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato ai seguenti soggetti eseguiti:

- Notaresco Patrimonio S.r.l. in Liquidazione (Proprietà 1/1) Codice fiscale: 01678520675

L'immobile viene pignorato per i seguenti diritti:

- Notaresco Patrimonio S.r.l. in Liquidazione (Proprietà 1/1)





## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	659	2	0	B1		1693	373 mq	1836,16 €		
	22	659	3		A10	2	10	369 mq	2909,2 €	1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## CONFINI

il lotto su cui insiste il fabbricato di cui le porzioni sono parte confina catastalmente con:

- Nord Via Duca degli Abruzzi
- Sud P.Ila 220,
- Ovest P.Ila 207,
- Est strada comunale;

La porzione Sub 2 (Piano Terra)

- Nord Via Duca degli Abruzzi
- Sud Sub 1 e P.Ila 220,
- Ovest sub 1 e P.Ila 207,
- Est vano scala Sub 3, Porzione Sub 5 e strada comunale;

La porzione Sub 3 (Piano Primo)

- Nord tramite spazi esterni su Via Duca degli Abruzzi
- Sud spazi esterni ,
- Ovest tramite spazi esterni su P.Ila 207,
- Est tramite spazi esterni su strada comunale;

Salvo altri se/o variati

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali Scuola Pubblica	297,00 mq	369,00 mq	1,00	369,00 mq	4,60 m	T
Uffici	329,00 mq	396,00 mq	1,00	396,00 mq	4,15 m	1
Corte (Sub 2)	495,00 mq	495,00 mq	0,05	24,75 mq	0,00 m	Terra
Balcone (Sub 2)	37,00 mq	37,00 mq	0,30	11,10 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>800,85 mq</b>		

I beni sono eventualmente divisibili in natura, essendo indipendenti gli ingressi e le destinazioni tra il piano Terra ed il Piano primo.

## PRECISAZIONI

---

Le porzioni immobiliari sono parte di Fabbricato soggetto a tutela da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i beni culturali e Paesaggistici dell'Abruzzo - con decreto del 28/11/2008, presentando interesse ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42, pertanto risulta interessato dagli articoli riportati nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.

Presenza di Diritto di Prelazione da parte del MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI - SOPRINTENDENZA REGIONALE PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI PER L'ABRUZZO, ai sensi degli Art. 59 e 60 e successivi del citato decreto, non esercitato in occasione della compravendita Atto Rep. 58375 del 14/04/2010.

## STATO CONSERVATIVO

---

**Il fabbricato ed i locali interni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione pessimo, con profondo degrado ed in totale abbandono, con rischio "crollo" della copertura, in alcuni punti già in atto, con diffuse e gravi fenomeni di infiltrazione di acqua, condizioni di salubrità interna scadenti (presenza di volatili, etc), le finiture esterne presentano diffuse tracce di ammaloramenti da infiltrazioni umide, si segnalano sulle murature interne diffuse lesioni.**

**L'intero fabbricato, la copertura, gli interni e gli impianti necessitano interventi urgenti di messa in sicurezza per le porzioni già in stato avanzato di deterioramento (crollo) oltre a profondi interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria nonché strutturale e di impermeabilizzazione**


## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Fabbricato Storico adibito a servizi pubblici/sociali
- Fondazioni e Str. verticali: muratura
- Solai: laterocemento/muratura.
- Copertura a padiglione a falde con coppi, in condizioni di manutenzione pessime e rischio "crollo", in alcuni punti già in atto, con necessità di intervento urgente per messa in sicurezza.
- Pareti esterne: muratura e pietra intonacate e tinteggiate in condizioni di manutenzione scadente con evidenti tracce di ammaloramenti diffusi, di infiltrazioni, lesioni e distacchi di intonaco
- Pareti interne: miste murature e laterizio, in parte intonacate e tinteggiate in condizioni di manutenzione scadente
- Locali interni in stato di abbandono con evidenti segni di degrado, con condizioni di salubrità scadente.
- Pavimentazione interna: tipiche dell'epoca ricoperte in parte da linoleum
- Pavimentazione bagni: ceramica.
- Infissi esterni: in legno
- Infissi interni: porte in legno.
- Portone di ingresso in legno
- Impianto elettrico, idrico: presente, con necessità di revisionare ed adeguamento
- Impianto termico: in stato di manutenzione pessimo con necessità di revisionare ed adeguamento
- L'intero fabbricato, la copertura, gli interni e gli impianti necessitano profondi interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria nonché strutturale e di impermeabilizzazione





Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Buono in zona centrale del Comune di Notaresco;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Parcheggi limitati/assenti se non nella corte;
- Prossimità al verde: Normale;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Normale, i servizi commerciali, terziari e di pubblica utilità presenti nel centro comunale sono raggiungibili nel raggio di 0,1-0,5 km;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: pessimo, in stato di profondo degrado ed abbandono, con rischio crollo della copertura in alcuni punti già in atto, con diffuse e gravi fenomeni di infiltrazione di acqua;
- Tipologia: Fabbricato storico
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Limitate, corte esterna e balconi al piano Terra.

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: pessimo, in stato di profondo degrado ed abbandono, con rischio crollo della copertura in alcuni punti già in atto, con diffuse e gravi fenomeni di infiltrazione di acqua;
- Grado delle rifiniture: tipiche dell'epoca;
- Affaccio: limitato su aree e fabbricati circostanti;

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Le porzioni immobiliari sono pervenute all'attuale proprietario in forza di:

- Atto COMPRAVENDITA del 14/04/2010 Notaio A. COSTANTINI Repertorio n. 58375  
Registrazione n. 896 in data 22/04/2010,

dal Comune di Notaresco al quale era pervenuto con:

- DELIBERA del 01/08/1978 REGIONE ABRUZZO Repertorio n. 42.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a teramo il 22/11/2010 Reg. gen. 19223 - Reg. part. 5103  
Importo: € 1.100.000,00 Capitale: € 550.000,00  
Spese: € 550.000,00 Percentuale interessi: 3,65 %  
A favore di TERCAS - Cassa Di Risparmio Della Provincia Di Teramo S.P.A.  
Contro Notaresco Patrimonio S.r.l. in Liquidazione  
Rogante: Costantini Andrea Data: 19/11/2010 N° repertorio: 58910  
N° raccolta: 25375  
Note: Gravante su:  
Foglio 22 Particella 659 Subalterno 2  
Foglio 22 Particella 659 Subalterno 3  
Foglio 22 Particella C Subalterno 1  
Foglio 22 Particella 619

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TERAMO il 10/12/2021 Reg. gen. 19061 - Reg. part. 14287  
A favore di POPOLARE BARI NPLS 2016 S.R.L.  
Contro Notaresco Patrimonio S.r.l. in Liquidazione  
Note: Gravante su:  
Foglio 22 Particella 659 Subalterno 2  
Foglio 22 Particella 659 Subalterno 3

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area ove insiste il Fabbricato di cui le porzioni oggetto di stima sono parte, ricade in virtù del Vigente PRG del Comune di Notaresco in:

- ZONA: B1 "Insediamento intensivo" - normato dell'Art. 46 N.T.A per il 31,8%

- ZONA: G1a "Attrezzature ed impianti pubblici esistenti"- normato dell'Art. 82 N.T.A per il 68,2%

Si rimanda all'allegata Documentazione Urbanistica per i parametri urbanistici ed i dettagli di riferimento.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

La prima planimetria catastale del fabbricato risale al 31/03/1940.

Il Fabbricato è soggetto a tutela da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i beni culturali e Paesaggistici dell'Abruzzo - con decreto del 28/11/2008, presentando interesse ai sensi dal D.Lgs 22/01/2004 n. 42

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i. si precisa che per le unità immobiliari in esame (entrambi i Subalterni) vi è necessità di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento oltre che per l'obbligo di indicare sulla pubblicazione di vendita la classe energetica dei beni ed il loro indice di prestazione energetica.

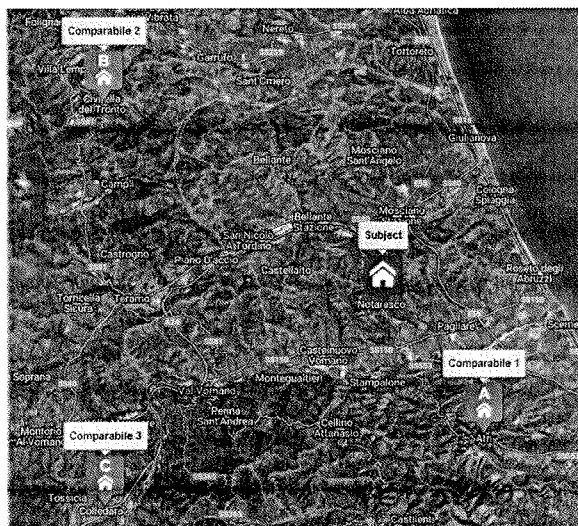
## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

A seguito di indagine di mercato finalizzata ad individuare il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili aventi le caratteristiche simili a quelli in esame, con l'ipotesi precedentemente espressa, tenendo presente: la destinazione d'uso, il livello di piano, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Individuando i comparabili ed applicando successivamente il Metodo Estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui valori di stima sono stati ricercati presso:


- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.
- quotazioni immobiliari: OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare); Borsino Immobiliare.



Mappa dei Comparabili

Ricerca di Mercato	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Localizzazione	Piazza Duchì d'Acquaviva	Viale Carlo Rosselli	SP 40
Comune	Atri	Civitella del Tronto	Colledara
Tipologia	Edificio Storico	Edificio Ante 67	Edificio Ante 67
Prezzo di Vendita	€ 114.000,00	€ 91.500,00	€ 85.000,00
Superficie	91 mq	250 mq	112 mq
Tutela Culturale	SI (presunta)	NO (presunta)	NO (presunta)
Stato di Manutenzione	Ottimo	Da ristrutturare	Ottimo
Prezzo Unitario	€/mq 1.252	€/mq 366	€/mq 759
Prezzo Medio Ponderato Unitario <sup>1</sup>	<b>557 €/mq</b>	Derivante da indagine di mercato	

<sup>1</sup> Ponderato con le seguenti proporzioni 15% comp. A – 70% comp. B – 15% Comp. C



All'esito della ricerca di mercato sono stati applicati fattori correttivi per tenere conto principalmente i seguenti fattori:

- tipologia di bene immobile tutelato dal Ministero dei Beni Culturali con i relativi vincoli e norme;
- stato di manutenzione pessimo in cui vertono i locali
- la necessità di urgenti interventi di manutenzione e messa in sicurezza
- le destinazioni urbanistiche dell'area su cui sorge il fabbricato
- le destinazioni d'uso attuali dei locali (uffici e servizi pubblici)

Il fattore correttivo utilizzato risulta pari a:  $f= 0,75$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto UNICO Porzione di Edificio a destinazione Servizi Pubblici ed Uffici ubicato a Notaresco (TE) - Via Duca degli Abruzzi, piano T-1	800,85 mq	415,00 €/mq	€ 332.000,00	100,00%	€ 332.000,00
Valore di stima:					€ 332.000,00

Valore di stima: € 332.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%
Variatione mercato	10,00	%

**Valore proposto per la vendita: € 216.000,00**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 216.000,00 in c.t. considerando i deprezzamenti indicati rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, e dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 09/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Reginelli Osvaldo

## ELENCO ALLEGATI

---

### **LOTTO UNICO**

#### **A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

- Vista Satellitare.

#### **B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- Estratto di mappa
- Elaborato Planimetrico
- Visura catastali
- Planimetrie Catastali

#### **C. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

- Stralcio PRG ed Estratto NTA

#### **D. DOCUMENTAZIONE TUTELA BENI CULTURALI**

- Decreto e Scheda Immobile

#### **E. ISPEZIONI IPOTECARIE**

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

#### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**





# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Marco Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2024 del R.G.E.

promossa da

**POPOLARE BARI NPLS 2016 S.r.l.**  
Codice fiscale: 04804920264  
Via V. Alfieri, 1  
31015 - Conegliano (TV)

contro

**NOTARESCO PATRIMONIO S.r.l. in Liquidazione**  
Codice fiscale: 01678520675  
Via Castello, 6  
64024 - Notaresco (TE)



**ARCH. BARBARA DI MARCO**

Via J.J. Rousseau, 18, 64016  
Sant'Egidio alla Vibrata (TE)

+39 3298169047  
BARBARA.DIMARCO@ARCHIWORLDPEC.IT

C.F. DMRBBR84A43A462W  
P.IVA 02131190676





## SOMMARIO

INCARICO .....	4
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....	4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 .....	4
TITOLARITÀ .....	4
CONFINI.....	5
CONSISTENZA.....	5
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	5
DATI CATASTALI.....	5
PRECISAZIONI.....	6
STATO CONSERVATIVO .....	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	6
STATO DI OCCUPAZIONE.....	7
PROVENIENZE VENTENNALI .....	7
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	7
NORMATIVA URBANISTICA .....	8
REGOLARITÀ EDILIZIA .....	8
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	8
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	9







**TRIBUNALE DI TERAMO**

Ufficio Esecuzioni immobiliari

**SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE**

Giudice procedente	DOTT. FLAVIO CONCIATORI
Procedura esecutiva	104/2024
Creditore procedente	POPOLARE BARI NPLS 2016 S.R.L.
Debitore	NOTARESCO PATRIMONIO S.r.l. in liquidazione
Numero lotti proposti	UNICO

**SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO**

Valore di vendita proposto	€ 138.000,00		
Ubicazione	NOTARESCO (TE)		
Diritto reale	PROPRIETA'	Quota	1/1
Tipologia	PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATO A SERVIZI SOCIALI	Superficie	362 mq
Stato occupazionale	LIBERO		
Continuità delle trascrizioni	SI		
Regolarità edilizia	NESSUN TITOLO EDILIZIO PRESENTE		



---

## INCARICO

---

All'udienza del 16/07/2024, la sottoscritta Arch. Di Marco Barbara, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

---

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Reg. Gen. n. 9122 Reg. Part. n. 6822 del 31/05/2024 sono costituiti dai seguenti immobili, siti:  
nel Comune di NOTARESCO (TE), censiti al:

- 1) Catasto FABBRICATI – Foglio 22 Particella 659 Sub. 4 Cat. B/1

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

- **LOTTO UNICO** – Porzione di un edificio destinato a servizi sociali.  
Ubicato a Notaresco, (TE) – Via Martiri della Libertà, snc – Piano Seminterrato  
Porzione di fabbricato costituito da:
  - cinque locali pluriuso,
  - un corridoio,
  - un servizio igienico,
  - quattro ripostigli,
  - un locale di servizio,
  - un locale di sgombero,
  - un locale tecnico,
  - un locale tombato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene è soggetta a IVA.

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. presente nel fascicolo risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento notificato il 17/04/2024, depositato il 27/05/2024 a Favore di Popolare Bari NPLS 2016 S.r.l. contro Patrimonio Notaresco S.r.l. in liquidazione.
- Istanza di Vendita depositata il 20/06/2024.
- Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata il 24/06/2024.
- Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento depositato il 24/06/2024.

---

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- NOTARESCO PATRIMONIO S.r.l. in Liquidazione (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: 01678520675  
Via Castello, 6  
64024 - Notaresco (TE)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- NOTARESCO PATRIMONIO S.r.l. in Liquidazione (Proprietà 1/1)



## CONFINI

L'area su cui insiste l'intero edificio di cui la pozione immobiliare oggetto di pignoramento è parte, confina catastalmente con:

- Nord: strada comunale Via Duca degli Abruzzi;
- Sud: P.lle 210 e 410;
- Est: strada comunale Via Martiri della Libertà,
- Ovest: P.lle 207 e 603.

La porzione immobiliare Sub.4 confina catastalmente con:

- Nord: strada comunale Via Duca degli Abruzzi;
- Sud: Sub. 1 (B.C.N.C.) e P.lle 210 - 410;
- Est: strada comunale Via Martiri della Libertà,
- Ovest: Sub. 1 (B.C.N.C.) e P.lle 207- 603.

Salvo altri se/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano seminterrato	293,00 mq	362,00 mq	1	362,00 mq	H <sub>max</sub> =3,00 m H <sub>min</sub> =2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				362,00 mq		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale identificazione catastale della porzione immobiliare Fg 22 P.Ila 659 Sub.4 deriva dalle precedenti Fg 22 P.lle 223 e 227 a seguito di pratica di DIVISIONE del 09.10.2009 Pratica n. TE0253404 in atti dal 09.10.2009 (n. 11710.1/2009)

L'intero fabbricato identificato catastalmente al Fg 22 P.lle 223 e 227 è stato costituito il 30.03.1940 con Scheda n.7749422.

## DATI CATASTALI<sup>1</sup>

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Dati di classamento							
				Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	659	4		B1	U	1080 mc	362 mq	1171,32 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

<sup>1</sup> Oltre al Sub.1 indicato catastalmente come B.C.N.C., proprietà comune ai piani Seminterrato e terra.

## PRECISAZIONI

La porzione immobiliare è parte di un Fabbricato soggetto a tutela da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i beni culturali e Paesaggistici dell'Abruzzo - con decreto del 28/11/2008, presentando interesse ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42, pertanto risulta interessato dagli articoli riportati nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.

Presenza di Diritto di Prelazione da parte del MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI - SOPRINTENDENZA REGIONALE PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI PER L'ABRUZZO, ai sensi degli Art. 59 e 60 e successivi del citato decreto, non esercitato in occasione della compravendita Atto Rep. 58375 del 14/04/2010.

## STATO CONSERVATIVO

Il Fabbricato risalente agli anni 40 circa, si presenta in pessime condizioni manutentive ed il suo stato conservativo è pessimo, in quanto riversa in uno stato di degrado e abbandono totale, sono presenti consistenti infiltrazioni di acqua piovana e diffuse macchie di umidità con relativi distacchi di intonaci e pitture, Lo stato di conservazione della porzione immobiliare (Sub.4), nella parte nord controterra (ripostigli, locali di sgombero), è pessimo, con evidenti tracce di ammaloramenti diffusi, di infiltrazioni e lesioni, invece la parte sud (locali pluriuso), presenta uno stato manutentivo quasi sufficiente con alcune macchie di umidità sui muri e sulle volte.

Nello stato di fatto in cui si trova l'intero fabbricato, necessita di importanti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia alle strutture che alle finiture interne ed esterne.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato e dell'unità immobiliare, risultano le seguenti:

- Tipologia: Edificio destinato a servizi sociali.
- Fondazioni e Strutture verticali: muratura.
- Strutture orizzontali: volte in mattoni.
- Pareti esterne: in muratura e pietre, intonacate e tinteggiate.
- Pareti interne: in parte in muratura intonacate e tinteggiate, in parte in mattoni a vista.
- Pavimentazione interna: nei locali pluriuso in ceramica, nei restanti locali in battuto di cemento.
- Pavimentazione bagno: in ceramica.
- Infissi esterni: finestre e persiane in legno.
- Infissi interni: porte in legno.
- Portone: in legno.
- Impianto elettrico, idrico e termico: presenti, non funzionanti da revisionare ed adeguare.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Buone, zona centrale.
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: parcheggi limitati.
- Prossimità al verde: normale.
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: buona, i principali servizi commerciali ed amministrativi sono raggiungibili nel raggio di 0,1-1km;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: pessimo, l'intero edificio riversa in uno stato di degrado e di abbandono; sono presenti consistenti infiltrazioni di acqua e macchie di umidità con relativi distacchi di intonaci.





- Tipologia: Fabbricato: Edificio destinato a servizi sociali.
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: area pertinenziale B.C.N.C.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ad uso collegio, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: pessimo, nei locali ubicati nella parte nord controterra; appena sufficiente nei locali pluriuso della parte sud.
- Grado delle rifiniture: tipiche dell'epoca di costruzione.
- Piano: Seminterrato.
- Affaccio: per la parte non interrata è limitato agli edifici limitrofi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta per la quota di 1/1 di piena proprietà all'attuale proprietario, la società NOTARESCO PATRIMONIO S.r.l. in liquidazione, con sede a Notaresco (TE) alla Via Castello,6 C.F. 01678520675, in virtù di:

- Atto di PERMUTA del 04.03.2013 Notaio Gianluca Fusco Rep. n.442 Racc. n.313 trascritto a Teramo il 05.03.2013 al Reg.Gen.3149 e Reg.Part.2430 contro il Comune di Notaresco.

Al Comune di Notaresco, con sede in Notaresco (TE) alla Via Castello, C.F. 81000390674 e P.IVA 00546210675, era pervenuta per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù di:

- DELIBERA del 01.08.1978 Pubblico ufficiale REGIONE ABRUZZO Sede L'AQUILA (AQ) Repertorio n.42.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Trascritto a TERAMO il 31/05/2024 Reg. gen. 9122 - Reg. part. 6822 A favore di POPOLARE BARI NPLS 2016 S.R.L. Contro Notaresco Patrimonio S.r.l. in Liquidazione  
Note: Gravante su:  
Foglio 22 Particella 659 Subalterno 4

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione



alla formalità da cancellare: Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00 Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00 Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00 Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dagli accessi ai documenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Notaresco (TE) e dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico del Settore Urbanistica del Comune di Notaresco (TE), si evince che l'area di ubicazione dell'edificio ove insiste l'unità immobiliare in esame, secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, ricade:

- 31,8% in zona B1 – “Insediamento intensivo” Art.46 N.T.A.;
- 68,2% in zona G1a – “Attrezzature ed impianti pubblici esistenti” Art.82 N.T.A..

I parametri Urbanistici nonché i contenuti degli Art. sono riportanti nell'”Allegato E - Documentazione Urbanistica”.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Notaresco, non risultano titoli edilizi rilasciati dalle autorità competenti del predetto comune in merito alla costruzione della porzione immobiliare della presente perizia, in quanto la costruzione del fabbricato nel quale è compresa la porzione immobiliare oggetto di pignoramento è stata realizzata prima del 01/09/1967, in conformità delle norme edilizie all'epoca vigenti.

La prima planimetria catastale del fabbricato risale al 31/03/1940.

Il Fabbricato è soggetto a tutela da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i beni culturali e Paesaggistici dell'Abruzzo - con decreto del 28/11/2008, presentando interesse ai sensi dal D.Lgs 22/01/2004 n. 42.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i. si precisa che per le unità immobiliari in esame (entrambi i Subaltermi) vi è necessità di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento oltre che per l'obbligo di indicare sulla pubblicazione di vendita la classe energetica dei beni ed il loro indice di prestazione energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Porzione di fabbricato ubicato al piano seminterrato e composto da 5 locali pluriuso, 4 rispostigli, un servizio igienico, un locale di servizio, un locale di sgombero, un locale tecnico e un locale tombato, avente categoria catastale "B1 (Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme)."

L'immobile oggetto di stima, per la categoria catastale a cui appartiene, è qualificabile come un immobile a destinazione non ordinaria e quindi non apprezzata dal mercato, in quanto:

- non è possibile far ricorso all'approccio di mercato per assenza o insufficienza dei dati compravenduti rilevabili;
- vi è una scarsa disponibilità di dati e/o eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario.

In questi casi specifici per la determinazione del valore di mercato è possibile ricorrere a dei metodi estimativi indiretti che consistono in un procedimento analitico, quali:

- Coast Approach deprezzato o metodo del costo di ricostruzione/riproduzione deprezzato;
- Metodo di trasformazione con riuso funzionale.

Analizzando nello specifico questi due metodi e le loro eventuali criticità per la determinazione del valore più probabile di stima dell'immobile in oggetto, ne risulta quanto segue:

Il Coast Approach deprezzato o metodo del costo di ricostruzione/riproduzione deprezzato, è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile, attraverso la somma del valore di mercato del suolo e del costo di ricostruzione "a nuovo" del fabbricato deprezzato in ragione dell'invecchiamento fisico e dell'obsolescenza funzionale ed economica.

Per la determinazione del costo di costruzione, è necessario tenere conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima così come segue:

- si tratta di una porzione di fabbricato (solo piano seminterrato) e non dell'intero fabbricato (piano seminterrato, piano terra e piano primo)
- la porzione oggetto di stima è parte di un edificio risalente agli anni 40 circa, con tecniche di costruzione dell'epoca, soggetto a vincolo monumentale e tutelato dal Ministero per i beni e le attività culturali; oltre alle aleatorietà dei tanti parametri da determinare nel costo di costruzione.

Mentre, per determinare il valore di mercato del suolo, è doveroso quantificare l'area in proporzione alla porzione di fabbricato oggetto di stima essendo costituita da un unico piano e non da tutti i piani che costituiscono l'edificio.

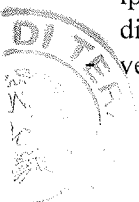
A seguito di quanto analizzato sopra, questi due parametri, valore del suolo e costo di ricostruzione, necessari per applicare il metodo del Coast Approach deprezzato, risultano di difficile quantificazione, non rispondendo a una scrupolosa determinazione dei costi, in quanto si tratta di determinare il valore riferito a una porzione e non all'intera costruzione e in più soggetta a vincolo monumentale.

Il Metodo di trasformazione con riuso funzionale, invece, mira al recupero dello stato dell'immobile e prevede la trasformazione della destinazione d'uso originaria garantendo comunque tutti gli standard necessari per la nuova funzione che si va a costituire.

Per applicare questo metodo bisogna però tenere conto delle diverse attività da svolgere, indicate così come segue:

- prevedere uno studio a monte del migliore e più conveniente riuso, e quindi ricercare un equilibrio tra esigenze di natura ambientale e culturale, sociale ed economica
- ipotizzare interventi di cambio di destinazione urbanistica, e quindi una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato;

verificare la compatibilità urbanistica ed edilizia dell'eventuale cambio di destinazione urbanistica.



Alla luce delle motivazioni sopra descritte, i due metodi indicati, risultano di difficile attuazione, e pertanto la scrivente ritiene di utilizzare il metodo comparativo, assimilando la destinazione principale della porzione di fabbricato al piano seminterrato, indicato come locali pluriuso, ad uffici, in accordo con le destinazioni catastali dei locali dei piani superiori, mantenendo omogeneità di destinazione all'interno del fabbricato.

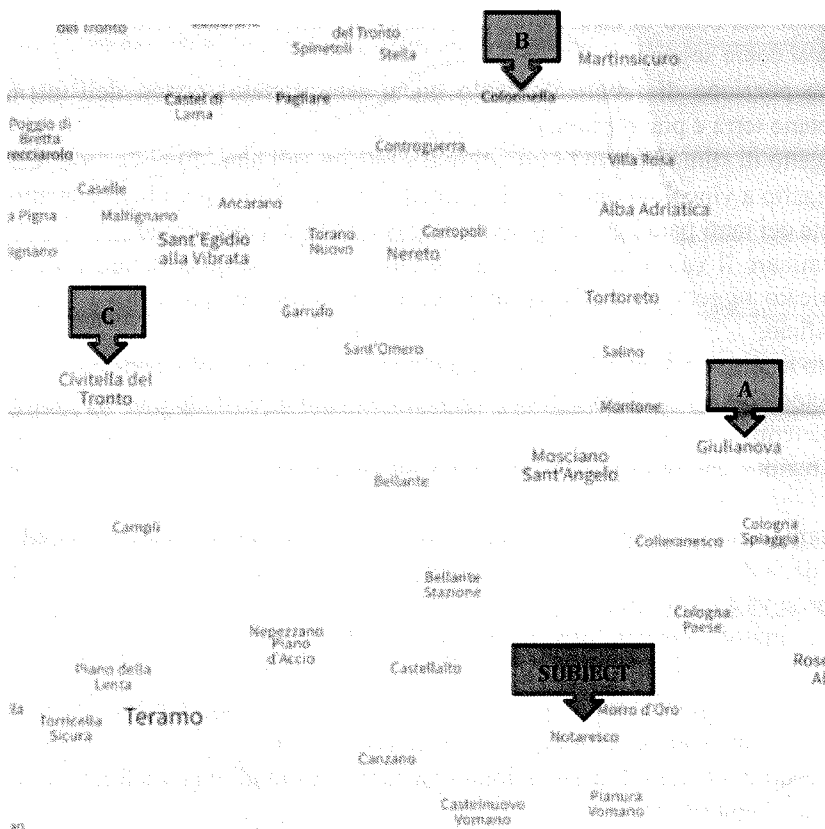
Il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili, viene utilizzato a seguito di una indagine di Mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti per beni immobili aventi le caratteristiche simili a quelli in esame, con l'ipotesi precedentemente espressa, tenendo presente: la destinazione d'uso (Uffici).

L'individuazione dei comparabili è stata effettuata con le seguenti principali caratteristiche:

- Localizzazione: Provincia di Teramo – Comune Notaresco e limitrofi
- Tipo di Contratto: Compravendita
- Destinazione d'Uso (Attuale/Alternativa): Uffici
- Tipologia Immobiliare: Fabbricato o Porzione di Fabbricato
- Tipologia Edilizia: Fabbricato Storico/Monumentale o assimilabile
- Tipologia Costruttiva: Muratura o mista
- Stato conservativo: Ottimo, buono sufficiente, mediocre, pessimo
- Fase del Mercato: recessione

i cui valori di stima sono stati ricercati presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.



INDIVIDUAZIONE COMPARABILI





<b>RICERCA DI MERCATO</b>	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Localizzazione	Giulianova – Corso Garibaldi	Colonnella- Via Della Libertà	Civitella del Tronto- Via Carlo Rosselli
Tipologia	Ufficio	Ufficio	Ufficio
Prezzo di vendita	€ 200.000,00	€ 80.000,00	€ 91.500,00
Superficie	180 mq	77 mq	250 mq
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Mediocre

<b>TABELLA DEI DATI</b>			
<i>Prezzo e caratteristica</i>			
	<i>Comparabile A</i>	<i>Comparabile B</i>	<i>Comparabile C</i>
Prezzo totale PRZ (euro)	200.000,00	80.000,00	91.500,00
Superficie principale SUP (mq)	180,00	77,00	250,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
Terrazzi TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Garage GAR (mq)	0,00	0,00	0,00
Giardino EST (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	2
Stato Manutenzione STM (n)	4	4	1
Accesso ASC (0-1)	0	0	0
Panorama PAN (0-1)	0,00	0,00	0,00
Superficie Commerciale	180,00	77,00	250,00

<i>TABELLA SAGGI E RAPPORTI</i>	
<i>Coefficienti di ragguaglio superfici</i>	<i>Importo</i>
p(DAT)/PRZ (rivalutazione annuale)	0,01
p(BAL)/p(SUP)	0,30
p(TER)/p(SUP)	0,35
p(CAN)/p(SUP)	0,25
p(GAR)/p(SUP)	0,50
p(EST)/p(SUP)	0,05

<b>TABELLA DI VALUTAZIONE</b>	Derivante da ricerca di mercato		
<i>Prezzo e caratteristica</i>		<i>Comparabili</i>	
	<i>Unità A</i>	<i>Unità B</i>	<i>Unità C</i>
Prezzo totale PRZ (euro)	200.000,00	80.000,00	91.500,00
Superficie Commerciale SUP	180,00 mq	77,00	250,00
Prezzo Unitario PRZ/p(SUP)	€/mq 1.111,11	€/mq 1038,96	€/mq 366,00
Prezzo unitario Medio	<b>€/mq 838,39</b>		

All'esito della ricerca di mercato sono stati applicati dei coefficienti di merito che possono aumentare o diminuire la quotazione dell'immobile per tenere conto principalmente dei seguenti fattori:

piano dell'immobile<sup>2</sup>,

l'età dell'immobile e la necessità di urgenti interventi di manutenzione e messa in sicurezza<sup>3</sup>;

<sup>2</sup> 0,25 piano seminterrato; 0,10 piano terra e piano primo; 0,03 piano secondo; 0,00 piano terzo; 1,05 piani superiori, 1,20 attico.

<sup>3</sup> 0,10 da ristrutturare; 0,00 buono stato; 1,10 ristrutturato o nuova costruzione



- tipologia di bene immobile tutelato dal Ministero dei Beni Culturali con i relativi vincoli e norme.

Ciò determina un coefficiente correttivo pari a: **f=0,65**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>LOTTO UNICO</b> – Porzione di fabbricato storico sito in Notaresco (TE) - Via Martiri della Libertà, snc	362,00 mq	544,95 €/mq	€ 197.271,90	100,00%	€ 197.271,90
Valore di stima in c.t.:					<b>€ 197.000,00</b>

Valore di stima in c.t.: € 197.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Variazione di mercato	10,00	%

**Valore proposto per la vendita: € 138.000,00 in c.t**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 138.000,00 in c.t. considerando i deprezzamenti indicati rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, e dei fattori precedentemente elencati, oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 21/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Marco Barbara





## ELENCO ALLEGATI

---

### **LOTTO UNICO**

#### **A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

- Vista Satellitare.

#### **B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Planimetrie Catastali

#### **C. ELABORATI GRAFICI**

- Rilievo stato dei luoghi.

#### **D. DOCUMENTAZIONE TUTELA BENI CULTURALI**

- Decreto e Scheda Immobile

#### **E. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

- Stralcio PRG, Estratto NTA e Destinazioni.

#### **H. PROVENIENZA**

- Atto di compravendita.

#### **I. ISPEZIONI IPOTECARIE**

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e note.

#### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**





ALL 3

Ditta 3	NOTARESCO PATRIMONIO SRL U IN LIQUIDAZ. VIA CASTELLO 6 64024 NOTARESCO	TE	Codice attivita' Codice fiscale Partita IVA	681000 - COMPRAVENDITA DI BENI 01678520675 01678520675
------------	--	----	---	--

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/09/2024 DAL AL 30/09/2024 Pagina 1

CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO DARE	SALDO AVERE
**	ATTIVITA'		
11/05/503	FABBRICATO MERCE	216.000,00	
18/20/506	ERARIO C/RITENUTE SU C/C	11,41	
24/05/532	LIBRETTO DEPOSITO BPA	722,86	
26/10/005	RISCONTI ATTIVI	1.417,90	
28/40/503	PERDITE DI FASE LIQUID. PRECEDEN	607.137,48	
28/40/504	PERDITE PERIODO PRE-LIQUIDAZIONE	114.901,58	
***	TOTALE ATTIVITA'	940.191,23	
**	PASSIVITA'		
28/05/005	CAPITALE SOCIALE		80.000,00
34/05/726	BANCA C/MUTUO IN SOFFERENZA		692.423,46
40/00/000	DEBITI V/FORNITORI		63.264,77
48/05/085	ERARIO C/RIT. LAVORO AUTONOMO		190,83
48/05/100	REGIONI C/IRAP		201,00
48/05/190	ALTRI DEBITI TRIBUTARI		55.374,79
50/05/511	TASSA SMALT. RIFIUTI DA REGOLARE		4.000,00
52/05/519	LIQUIDATORI C/ANTICIPI		335,18
52/05/900	DEBITI V/AGENZ. ENTRATE - RISCOS		48.707,23
***	TOTALE PASSIVITA'		944.497,26
****	PERDITA DI ESERCIZIO	4.306,03	
*****	TOTALE A PAREGGIO	944.497,26	944.497,26



Ditta 3	NOTARESCO PATRIMONIO SRL U IN LIQUIDAZ. VIA CASTELLO 6 64024 NOTARESCO TE	Codice attività Codice fiscale Partita IVA	681000 - COMPRASVENDITA DI BENI 01678520675 01678520675
------------	---	--	---

SITUAZIONE ECONOMICA AL 30/09/2024

DAL

AL 30/09/2024

Pagina 2

CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO DARE	SALDO AVERE
**	COSTI, SPESE E PERDITE		
68/05/125	ASSICURAZ. NON OBBLIGATORIE	238,16	
84/05/012	IMU NON PAGATA	3.638,00	
84/05/035	TASSE DI CONCESSIONE GOVERNAT.	309,87	
84/05/517	DIRITTI CAMERALI NON PAGATI	120,00	
***	TOTALE COSTI	4.306,03	
**	RICAVI E PROFITTI		
***	TOTALE RICAVI		
****	PERDITA DI ESERCIZIO		4.306,03
*****	TOTALE A PAREGGIO	4.306,03	4.306,03



ELENCO FORNITORI

Fornitore	Importo
Comune di Notaresco	35.536,57 €
Di Matteo Antonio	419,20 €
Di Cristfaro Ezio	9.600,00 €
Epta Sistema Scarl	14.209,00 €
Limoncelli Mario	3.500,00 €
<b>Somma</b>	<b>63.264,77 €</b>



