

Tribunale di Ascoli Piceno  
Cancelleria Fallimentare

Concordato Preventivo  
Soledil S.r.l.

## **Allegato F**

Relazione dei Commissari Giudiziali  
ai sensi dell'art. 172 L.F.

Giudice Delegato: Dr. Raffaele Agostini  
Commissari Giudiziali:  
Dr. Paolo Nigrotti – Dr. Cesare Volpi

**Tribunale di Ascoli Piceno**

**Concordato Preventivo n. 02/2017**

**Commissari Giudiziali**

**Dr. Paolo Nigrotti**

**Dr. Cesare Volpi**



**STIMA BENI IMMOBILI**

**Fascicolo 1 – Immobili siti in Acquaviva Picena (AP)**



## INDICE

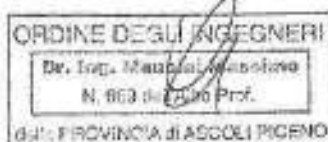
Premessa .....	pag.	1
Operazioni peritali – modalità operative.....	pag.	2
Compendio immobiliare.....	pag.	3
Sviluppo dei valori di stima .....	pag.	5
Riepilogo .....	pag.	7
Allegati .....	pag.	8



## PREMESSA

Ai sottoscritti Ing. Massimo Mancini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 669, e Geom. Danilo Turla, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati Professionisti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 904, è stato conferito incarico professionale dai Dott. Paolo Nigrotti e Dott. Cesare Volpi, Commissari Giudiziali del Concordato Preventivo n. 2/2017, per il riscontro fisico, integrazione documentale e verifica di congruità del valore di stima attribuito dal C.T.P., geom. Nicola Perozzi, al patrimonio immobiliare di proprietà della Soledil Srl.

Per quanto sopra sono stati redatti fascicoli di perizia per i vari immobili facenti parte del patrimonio immobiliare Soledil; il presente fascicolo n. 1/10 è relativo ai beni immobili situati nel Comune di Acquaviva Picena (AP).





## OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

Dopo aver svolto sopralluoghi di ricognizione e verifica presso gli immobili oggetto di perizia, i sottoscritti hanno definito le seguenti linee guida per lo svolgimento delle operazioni peritali:

1. individuazione degli immobili intestati;
2. rilievi fotografici;
3. verifica della rispondenza catastale e urbanistica;
4. definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori;
5. verifica della situazione ipocatastale.

La perizia è così articolata:

- a) individuazione e localizzazione degli immobili oggetto di valutazione con indicazione dei principali dati;
- b) descrizione del sito corredata da documentazione fotografica;
- c) sviluppo del valore di stima;
- d) allegati (documentazione fotografica, visure catastali, etc ..).



## COMPENDIO IMMOBILIARE

Comune di Acquaviva Picena - Via Rossini - Catasto Fabbricati									
IMM. NR	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PROPRIETA'	STATO
01	12	892	3	T	A/2	5 VANI	€ 258,23	1/1	L
02	12	892	9	S1	C/6	24mq	€ 40,90	1/1	L

### CONTESTO URBANISTICO E DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



Il fabbricato, di cui fanno parte le unità oggetto di perizia, è ubicato in Via Rossini n. 31, in una zona esclusivamente residenziale leggermente distante dal centro cittadino di Acquaviva Picena ed è stato edificato negli anni 2006-2007.

La palazzina, si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato.

I prospetti del fabbricato sono intonacati e finteeggiati di colore giallo.

Relativamente alla struttura, trattasi di telaio in c.a. con tamponamenti esterni in poroton.

Si evidenzia uno stato conservativo più che dignitoso dell'immobile.

Le unità oggetto di perizia sono un appartamento sito al piano terra e un garage sito al piano S1.



### ATTESTAZIONE DI AGIBILITA'

Il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è stato dichiarato agibile:



Attestato di Agibilità del 12/11/2007 prot. n. 7762/05 rilasciato dal Comune di Acquaviva Picena.

### METODO DI STIMA

Il valore di seguito indicato, oltre che su informazioni assunte attraverso indagini di mercato, è basato sulle conoscenze e sull'esperienza nel settore dei sottoscritti Tecnici Valutatori. Per la valutazione di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo comparativo di stima con riferimento a scambi immobiliari per beni simili, nella fattispecie, sono state prese a riferimento le ultime compravendite di unità immobiliari nella stessa zona, (Market Comparison Approach). I prezzi di riferimento desunti sono stati necessariamente adeguati secondo i coefficienti di merito riferiti allo stato di manutenzione e conservazione delle opere, all'esposizione, alle finiture, al livello di piano, ecc.

Dall'elaborazione delle comparazioni con immobili simili i Valutatori hanno rapportato il prezzo elaborato con il metodo M.C.A. al prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale arrotondandolo per difetto.

Per il calcolo dei valori di stima delle singole unità verranno assunte le superfici commerciali ottenute dal prodotto tra le superfici totali dei singoli ambienti, al lordo delle murature, e i coefficienti di ragguglio inseriti nell'eventuale tabella riportata in allegato.

### COMMERCIALIZZABILITA'

Le unità immobiliari, in considerazione della breve distanza da importanti centri urbani quali San Benedetto del Tronto e Grottamare, nonostante l'avverso periodo storico circa gli scambi immobiliari, hanno una discreta commerciabilità.

### SITUAZIONE IPOCATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data di redazione della presente perizia, causa la notevole consistenza del patrimonio immobiliare della società Soledil Srl, sono tutt'ora in corso le verifiche ipocatastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio RR.II, per cui i Tecnici Incaricati produrranno documento integrativo completo di visure e ispezioni.



## SVILUPPO DEI VALORI DI STIMA

### IMM. 01 - Civile abitazione in Acquaviva Picena (AP), via Rossini, n. 31

- catasto fabbricati - foglio n. 12, part. 892, sub 3, piano T, cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita euro 258,23;

#### **DESCRIZIONE**

Non è stato possibile effettuare il sopralluogo dell'unità immobiliare.

Il Sig. Iacoponi Andrea, tecnico incaricato dalla Soledil all'assistenza al sopralluogo e che ha assistito i C.T.U. nelle operazioni peritali, riferisce che gli interni rientrano nella norma con pavimenti in monocottura, porte in noce tangerina, infissi in pino di Svezia lamellare con vetrocamera (3-12-4), avvolgibili in PVC, riscaldamento autonomo a metano.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo sugli esterni in fase di sopralluogo; non sono state rilevate difformità. I Tecnici si riservano di integrare il presente elaborato non appena verrà consentito loro l'accesso all'immobile.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta essere libero.

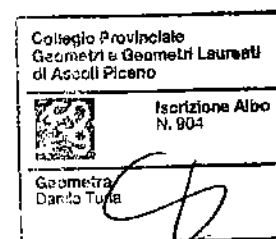
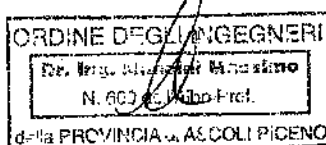
### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 01

PIANO T	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	82,00	1,00	82,00
Giardino/corte	150,00	0,05	7,50
<b>totale</b>			<b>89,50</b>

89,50 mq x €/mq 1.100,00= € 98.450,00

in c.t € 98.000,00

(diconsi euro novantottomila/00)





## IMM. 02 - Garage in Acquaviva Picena (AP), via Rossini, n. 31

- catasto fabbricati - foglio n. 12 part. 892, sub. 9, piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 24mq, rendita euro 40,90;

### **DESCRIZIONE**

Si accede al piano sottostrada attraverso una rampa carrabile chiusa con un cancello a battente in ferro e, internamente mediante vano scala condominiale servito da ascensore. La pavimentazione dell'intero piano è in calcestruzzo industriale con finitura al quarzo; è presente impianto elettrico a vista. La porta di accesso al garage è di tipo basculante in lamiera grecata.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in discreto stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 02**

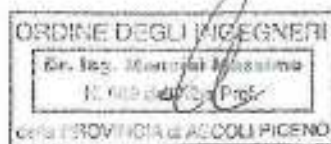
24,00 mq x €/mq 600,00=

€ 14.400,00

in c.t

€ 14.000,00

(diconsi euro quattordicimila/00)



## RIEPILOGO

IMM. 01 – Appartamento	€ 98.000,00
IMM. 02 – Garage	€ <u>14.000,00</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 112.000,00</b>

(diconsi Euro centododicimila/00)

Ascoli Piceno, 050218



# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ascoli Piceno

R.G. n. 554, 218. ✓  
Prot. n. \_\_\_\_\_



## Verbale di giuramento

L'anno 2018 (duemiladiciotto), il giorno 5 (cinque) del mese di febbraio, presso l'intestato Ufficio, davanti il sottoscritto

**IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**

*Aldo Rossi*

....., sono comparsi:

- il Geom. Danilo TURLA, nato in Avellino il 01/09/1966 (C.F. TRL DNL 66P01A509X) e residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto, 71, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 904, identificato con patente di guida n. AV2121198Y rilasciata il 29/11/1984 dal Prefetto di Avellino in corso di validità;
- l'Ing Massimo MANCINI, nato in Ascoli Piceno il 13/01/1959 (C.F. MNC MSM 59A13A462T) e residente in San Benedetto del Tronto in Via Luigi Luciani, 58, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 669, identificato con patente di guida n. AP5147120 rilasciata dalla Motorizzazione di Ascoli Piceno in data 15/11/2007 in corso di validità;

i quali chiedono di asseverare con giuramento l'unita perizia composta da n. 15 facciate (oltre allegati) eseguita su commissione del Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Ascoli Piceno.

Il sottoscritto Funzionario, previa le ammonizioni di legge, invita i suddetti al giuramento, che prestano ripetendo:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
*Aldo Rossi*



IL TECNICI INCARICATI



**Tribunale di Ascoli Piceno**

**Concordato Preventivo n. 02/2017**

**Commissari Giudiziali**

**Dr. Paolo Nigrotti  
Dr. Cesare Volpi**



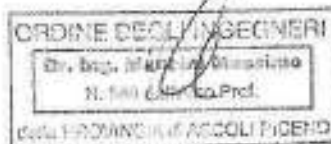
**STIMA BENI IMMOBILI**

**Fascicolo 2 – Immobili siti in Montalto Marche (AP)**



## INDICE

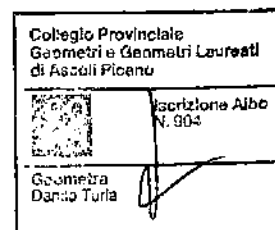
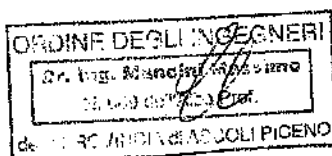
Premessa .....	pag. 1
Operazioni peritali – modalità operative.....	pag. 2
Compendio immobiliare.....	pag. 3
Sviluppo dei valori di stima .....	pag. 6
Riepilogo.....	pag. 10
Allegati .....	pag. 11



## PREMESSA

Ai sottoscritti Ing. Massimo Mancini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 669, e Geom. Danilo Turia, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati Professionisti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 904, è stato conferito incarico professionale dai Dott. Paolo Nigrotti e Dott. Cesare Volpi, Commissari Giudiziali del Concordato Preventivo n. 2/2017, per il riscontro fisico, integrazione documentale e verifica di congruità del valore di stima attribuito dal C.T.P., geom. Nicola Perozzi, al patrimonio immobiliare di proprietà della Soledil Srl.

Per quanto sopra sono stati redatti fascicoli di perizia per i vari immobili facenti parte del patrimonio immobiliare Soledil; il presente fascicolo n. 2/10 è relativo ai beni immobili situati nel Comune di Montalto Marche (AP).



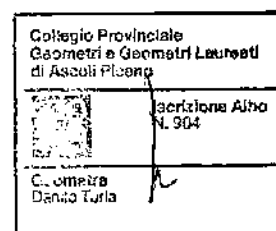
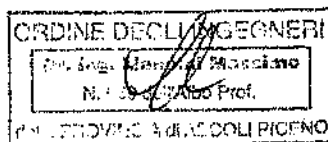
## OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

Dopo aver svolto sopralluoghi di ricognizione e verifica presso gli immobili oggetto di perizia, i sottoscritti hanno definito le seguenti linee guida per lo svolgimento delle operazioni peritali:

1. individuazione degli immobili intestati;
2. rilievi fotografici;
3. verifica della rispondenza catastale e urbanistica;
4. definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori;
5. verifica della situazione ipocatastale.

La perizia è così articolata:

- a) individuazione e localizzazione degli immobili oggetto di valutazione con indicazione dei principali dati;
- b) descrizione del sito corredata da documentazione fotografica;
- c) sviluppo del valore di stima;
- d) allegati (documentazione fotografica, visure catastali, etc ..).



## COMPENDIO IMMOBILIARE

Comune di Montalto Marche - Via Roma - Catasto Fabbricati									
IMM. NR	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PROPRIETA'	STATO
03	21	30	13	T-2-3	A/2	5,5 VANI	€ 255,65	1/1	L
04	21	30	18	T-3	A/2	5 VANI	€ 232,41	1/1	L
05	21	30	19	T-4	A/3	5 VANI	€ 144,61	1/1	L
06	21	531	2	T	F/1			1/1	

\*\*foglio 21, particella 30, sub 7, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 84, superficie catastale mq. 86, rendita catastale Euro 1.509,71.





## CONTESTO URBANISTICO E DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di perizia è ubicato in una zona residenziale nei pressi del centro cittadino di Montalto Marche (AP), precisamente Via Roma 52.

La palazzina si sviluppa su 3 piani fuori terra.

I prospetti del fabbricato sono tinteggiati di colore grigio e di colore avorio.

La palazzina risulta a oggi in corso di ristrutturazione e sopraelevazione.

Come evidenziato nell'allegata documentazione fotografica dello stato dei luoghi, la palazzina evidenzia distacchi degli intonaci esterni, relativamente al cornicione della copertura ossidazione dei ferri di armatura e altre criticità che dimostrano la mancanza di manutenzione straordinaria.

Anche le parti comuni interne, come il vano scala, palesano trascuratezza nella manutenzione; sono presenti infiltrazioni dalla copertura.

L'immobile è sprovvisto di ascensore.



### **CONCESSIONI EDILIZIE**

Il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia n. 15 del 06/05/1985;
- variante n. 58 del 19/11/1988;
- autorizzazione di abitabilità/usabilità del Sindaco del Comune di Montalto Marche protocollo n. 1679 del 03/04/1989

### **METODO DI STIMA**

Il valore di seguito indicato, oltre che su informazioni assunte attraverso indagini di mercato, è basato sulle conoscenze e sull'esperienza nel settore dei sottoscritti Tecnici Valutatori. Per la valutazione di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo comparativo di stima con riferimento a scambi immobiliari per beni simili, nella fattispecie, sono state prese a riferimento le ultime compravendite di unità immobiliari nella stessa zona, (Market Comparison Approach). I prezzi di riferimento desunti sono stati necessariamente adeguati secondo i coefficienti di merito riferiti allo stato di manutenzione e conservazione delle opere, all'esposizione, alle finiture, al livello di piano, ecc.

Dall'elaborazione delle comparazioni con immobili simili i Valutatori hanno rapportato il prezzo elaborato con il metodo M.C.A. al prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale arrotondandolo per difetto.

Per il calcolo dei valori di stima delle singole unità verranno assunte le superfici commerciali ottenute dal prodotto tra le superfici totali dei singoli ambienti, al lordo delle murature, e i coefficienti di ragguglio inseriti nell'eventuale tabella riportata in allegato.

### **COMMERCIALIZZABILITA'**

Le unità immobiliari hanno modesta appetibilità sul mercato immobiliare.

### **SITUAZIONE IPOCATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Alla data di redazione della presente perizia, causa la notevole consistenza del patrimonio immobiliare della società Soledil Srl, sono tutt'ora in corso le verifiche ipocatastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio RR.II. per cui i Tecnici Incaricati produrranno documento integrativo completo di visure e ispezioni.



## SVILUPPO DEI VALORI DI STIMA

### IMM. 03 - Civile abitazione in Montalto Marche, via Roma, n. 52

- catasto fabbricati - foglio n. 21, part. 30, sub 13, Piano T-2-3, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita euro 255,65;

#### **DESCRIZIONE**

Trattasi di appartamento duplex che si sviluppa al piano secondo e terzo del fabbricato. E' così composto: ampio locale soggiorno con camino, cucina abitabile e locale di servizio con antibagno e bagno; sul lato est, in corrispondenza del soggiorno, è presente un balcone. Tramite una scala in legno si accede al piano terzo dove si sviluppa la zona notte con camera e bagno di servizio oltre n. 2 locali adibiti a ripostiglio.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC; la pavimentazione è in monocottura; l'impianto di riscaldamento autonomo a metano. Si rilevano infiltrazioni al piano terzo.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

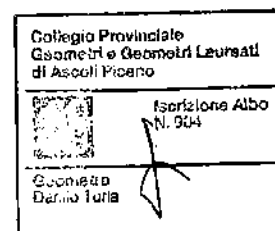
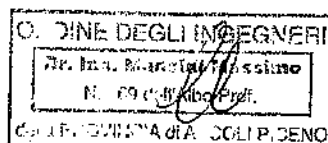
#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in modesto stato manutentivo.

11



### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 03



PIANO T-2-3	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	66,00	1,00	66,00
Balcone	5,00	0,5	2,50
Cantina	12,00	0,5	6,00
Sottotetto	75,00	0,75	56,25
<b>totale</b>			<b>130,75</b>



130,75 mq x €/mq 900,00=

€ 117.675,00.

in c.t

€ 118.000,00

(dicensi euro centodiciottomila/00)

### IMM. 04 - Civile abitazione in Montalto Marche, via Roma, n. 52

- catasto fabbricati - foglio n. 21, part. 30, sub 18, Piano T-3, cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita euro 232,41;

#### **DESCRIZIONE**

Trattasi di appartamento ubicato al piano terzo composto da zona giorno, che comprende un ampio locale soggiorno con camino e cucina, e una zona notte con n. 2 camere e bagno; inoltre, sono presenti n. 2 balconi sul lato est in corrispondenza del soggiorno e di una camera. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC; la pavimentazione è in monocottura; l'impianto di riscaldamento autonomo a metano. Si rilevano infiltrazioni su pareti e soffitti.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in modesto stato di manutenzione.



### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 04

PIANO T - 3	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	85,00	1,00	85,00
Balcone/terrazza	8,00	0,50	4,00
Cantina	9,00	0,50	4,50
<b>totale</b>			<b>93,50</b>

93,50 mq x €/mq 900,00=

€ 76.500,00

ed in c.f

€ 77.000,00

(diconsi euro settantasettemila/00)

### IMM. 05 - Civile abitazione in Montalto Marche, via Roma, n. 48

- catasto fabbricati - foglio n. 21, part. 30, sub 19, Piano T-4, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita euro 144,61;

#### **DESCRIZIONE**

Trattasi di appartamento ubicato al piano quarto composto da zona giorno, che comprende un ampio locale soggiorno con camino e cucina, e una zona notte con n. 2 camere e bagno; è presente unico balcone sul lato est che presenta distacchi della pavimentazione tanto che la stessa è in parte mancante.

Come rilevabile nella documentazione fotografica dello stato dei luoghi, tutti i locali presentano infiltrazioni dovute alla mancata manutenzione e allo stato di trascuratezza dell'immobile.

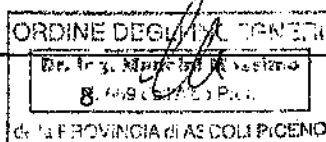
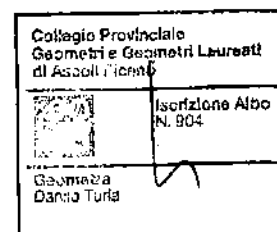
Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC; la pavimentazione è in monocottura; l'impianto di riscaldamento autonomo a metano.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità catastali.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.



## STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile dimostra evidente mancanza di manutenzione.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 05

PIANO T - 4	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	85,00	1,00	85,00
Balcone/terrazza	14,00	0,50	7,00
Cantina	3,00	0,50	1,50
<b>totale</b>			<b>93,50</b>

93,50 mq x €/mq 800,00=

€ 56.780,00

in c.f

€ 57.000,00

(diconsi euro cinquantasettemila/00)

### IMM. 06 – Area Urbana

- catasto fabbricati - foglio n. 21, part. 531, sub 2, Piano T, cat. F/1.

### DESCRIZIONE

L'area in oggetto, di circa 5mq, consiste in una strada di viabilità interna al complesso immobiliare posta al confine del lato ovest. L'unità immobiliare non ha valore commerciale.

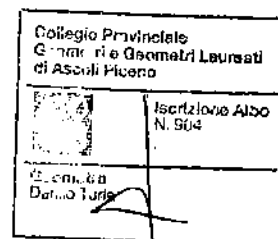
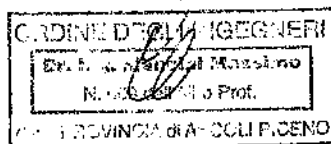


## RIEPILOGO

IMM. 03 – Abitazione	€	118.000,00
IMM. 04 – Abitazione	€	77.000,00
IMM. 05 – Abitazione	€	57.000,00
IMM. 06 – Area urbana	€	<u>0,00</u>
<b><u>TOTALE</u></b>	<b>€</b>	<b>252.000,00</b>

(diconsi Euro duecentocinquantaduemila/00)

Ascoli Piceno 050218



# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ascoli Piceno

Prof. n. RG.M. 556, 218

## Verbale di giuramento



L'anno 2018 (duemiladiciotto), il giorno 5 (cinque) del mese di febbraio, presso l'intestato Ufficio, davanti il sottoscritto

**IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**

*Aldo Rossi*

sono comparsi:

- il Geom. Danilo TURLA, nato in Avellino il 01/09/1966 (C.F. TRL DNL 66P01A509X) e residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto, 71, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 904, identificato con patente di guida n. AV2121198Y rilasciata il 29/11/1984 dal Prefetto di Avellino in corso di validità;
- l'Ing. Massimo MANCINI, nato in Ascoli Piceno il 13/01/1959 (C.F. MNC MSM 59A13A462T) e residente in San Benedetto del Tronto in Via Luigi Luciani, 58, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 669, identificato con patente di guida n. AP5147120 rilasciata dalla Motorizzazione di Ascoli Piceno in data 15/11/2007 in corso di validità;

i quali chiedono di asseverare con giuramento l'unita perizia composta da n. 11 facciate (oltre allegati) eseguita su commissione del Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Ascoli Piceno.

Il sottoscritto Funzionario, previa le ammonizioni di legge, invita i suddetti al giuramento, che prestano ripetendo:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

**IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**

*Aldo Rossi*

I TECNICI INCARICATI





## **Tribunale di Ascoli Piceno**

### **Concordato Preventivo n. 02/2017**

**Commissari Giudiziali**

**Dr. Paolo Nigrotti  
Dr. Cesare Volpi**



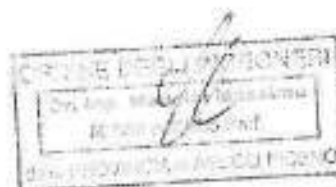
## **STIMA BENI IMMOBILI**

**Fascicolo 3 – Immobili siti in Ripatransone (AP)**



## INDICE

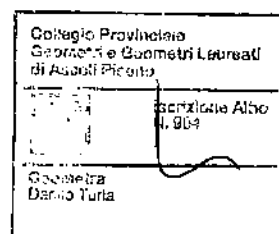
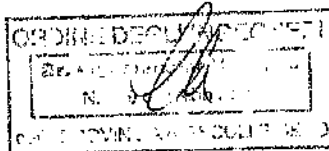
Premessa .....	pag.	1
Operazioni peritali – modalità operative.....	pag.	2
Compendio immobiliare.....	pag.	3
Sviluppo dei valori di stima .....	pag.	6
Riepilogo.....	pag.	10
Allegati .....	pag.	11



## PREMESSA

Ai sottoscritti Ing. Massimo Mancini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 669, e Geom. Danilo Turla, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati Professionisti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 904, è stato conferito incarico professionale dai Dott. Paolo Nigrotti e Dott. Cesare Volpi, Commissari Giudiziali del Concordato Preventivo n. 2/2017, per il riscontro fisico, integrazione documentale e verifica di congruità del valore di stima attribuito dal C.T.P., geom. Nicola Perozzi, al patrimonio immobiliare di proprietà della Soledil Srl.

Per quanto sopra sono stati redatti fascicoli di perizia per i vari immobili facenti parte del patrimonio immobiliare Soledil; il presente fascicolo n. 3/10 è relativo ai beni immobili situati nel Comune di Ripatransone (AP).



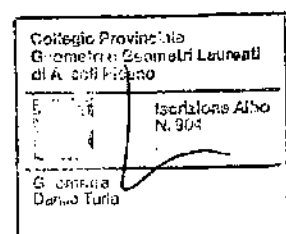
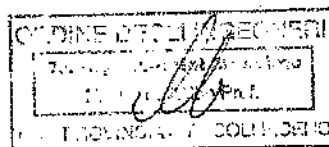
## OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

Dopo aver svolto sopralluoghi di ricognizione e verifica presso gli immobili oggetto di perizia, i sottoscritti hanno definito le seguenti linee guida per lo svolgimento delle operazioni peritali:

1. individuazione degli immobili intestati;
2. rilievi fotografici;
3. verifica della rispondenza catastale e urbanistica;
4. definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori;
5. verifica della situazione ipocatastale.

La perizia è così articolata:

- a) individuazione e localizzazione degli immobili oggetto di valutazione con indicazione dei principali dati;
- b) descrizione del sito corredata da documentazione fotografica;
- c) sviluppo del valore di stima;
- d) allegati (documentazione fotografica, visure catastali, etc ..).



## COMPENDIO IMMOBILIARE

Comune Ripatransone (AP) - Contrada Pennette - Catasto Fabbricati									
IMM. NR	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PROPRIETA'	STATO
07	45	300	1	T	F/3			1/1	
08	45	300	2	1	F/5			1/1	

Ripatransone Contrada Pennette								
Imm. n.	Foglio	Part.	Categoria	Classe	Consist.	R.D.	R.A.	PROPRIETA'
09	45	190	SEMIN. ARB. IRR.	U	9 are 40 ca	€ 8,01	€ 6,55	1/1
	45	239	SEMIN. ARB. IRR.	U	1 are 65 ca	€ 1,41	€ 1,15	1/1
	45	301	SEMIN. ARB. IRR.	U	37 are 85 ca	€ 32,25	€ 26,39	1/1
	45	303	SEMIN. ARBOR.	I	17 are 1ca	€ 8,78	€ 9,66	1/1
	45	90	BOSCO CEDUO	U	5 are 55 ca	€ 0,46	€ 0,17	1/1

Ripatransone Contrada Canali								
Imm. n.	Foglio	Part.	Categoria	Classe	Consist.	R.D.	R.A.	PROPRIETA'
10	25	146	SEMIN ARBOR.		1 ha 19 are 10 ca	€ 29,72	€ 17,46	



## CONTESTO URBANISTICO E DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



Trattasi di opificio a destinazione artigianale con corte di pertinenza ubicato in località Val Tesino, Contrada Pennette. Completa il lotto un appezzamento di terreno situato in contrada Canali di 11.191mq

### CONCESSIONI EDILIZIE

L'opificio è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 112 del 28/06/2002;
- DIA prof. n.4283 del 24/05/2005.

### METODO DI STIMA

Il valore di seguito indicato, oltre che su informazioni assunte attraverso indagini di mercato, è basato sulle conoscenze e sull'esperienza nel settore dei sottoscritti Tecnici Valutatori. Per la valutazione di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo comparativo di stima con riferimento a scambi immobiliari per beni simili, nella fattispecie, sono state prese a riferimento le ultime compravendite di unità immobiliari nella stessa zona, (Market Comparison Approach). I prezzi di riferimento desunti sono stati necessariamente adeguati secondo i coefficienti di merito riferiti allo stato di manutenzione e conservazione delle opere, all'esposizione, alle finiture, al livello di piano, ecc.

Dall'elaborazione delle comparazioni con immobili simili i Valutatori hanno rapportato il prezzo elaborato con il



metodo M.C.A. al prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale arrotondandolo per difetto.

Per il calcolo dei valori di stima delle singole unità verranno assunte le superfici commerciali ottenute dal prodotto tra le superfici totali dei singoli ambienti, al lordo delle murature, e i coefficienti di ragguaglio inseriti nell'eventuale tabella riportata in allegato.

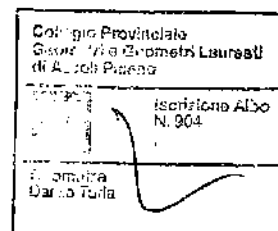
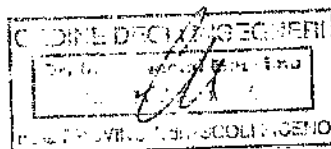
### **COMMERCIALIZZABILITA'**

Gli immobili oggetto di perizia, per la loro ubicazione e, soprattutto, per la grave crisi economica che da diversi anni coinvolge le realtà artigianali e industriali della zona, non destano particolare interesse commerciale. I valori di mercato del costruito risultano essere notevolmente inferiori al loro costo di costruzione.

L'area edificabile inserita nel vigente PRG in zona turistica in espansione, per le stesse motivazioni sopra esposte, non fa presumere una facile collocazione sul mercato.

### **SITUAZIONE IPOCATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Alla data di redazione della presente perizia, causa la notevole consistenza del patrimonio immobiliare della società Soledil Srl, sono tutt'ora in corso le verifiche ipocatastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio RR.II. per cui i Tecnici Incaricati produrranno documento integrativo completo di visure e ispezioni.



# SVILUPPO DEI VALORI DI STIMA

## Comune di Ripatransone – Contrada Pennette

### IMM. 07 – Capannone situato a Ripatransone (AP) – Contrada Pennette

- catasto fabbricati - foglio n. 45, part. 300, sub 1, cat. F/3, piano T;

#### **DESCRIZIONE**

Il fabbricato oggetto di stima ha una superficie coperta di circa mq 2.800.

Esso ha forma rettangolare con strutture portanti in c.a.v. tamponate con pannelli prefabbricati mentre il solaio è del tipo prefabbricato. Gli spazi interni sono divisi in due ambienti da muro divisorio in blocchi di cemento.

Vi sono portoni industriali a pacchetto e porte tagliafuoco munite di maniglioni antipanico. Gli infissi sono in alluminio.

Parte del capannone è munito di sistema anti-intrusione.

La corte esterna, che si estende per circa 7.146mq; è in massiciata stradale con ghiaia. Esternamente sul capannone risulta installato impianto di videosorveglianza; l'illuminazione esterna è garantita da corpi illuminanti a ioduri metallici.

#### **ELABORATI GRAFICI**

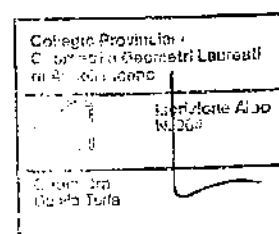
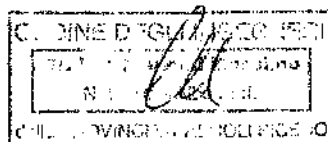
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero; all'interno sono presenti attrezzature della Soledil Srl.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta buono stato di manutenzione.





**IMM. 08 – Lastrico solare con fotovoltaico situato a Ripatransone (AP) – Contrada Pennette**

- catasto fabbricati - foglio n. 45, part. 300, sub. 2, cat. F/5;

**DESCRIZIONE**

L'immobile di cui trattasi è il lastrico solare di copertura del corpo fabbrica precedentemente descritto (imm.07– Capannone situato a Ripatransone (AP) – Contrada Pennette).

Sulla copertura insiste un impianto fotovoltaico della potenza installata di 100kW.

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in discreto stato di manutenzione.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 07-08**

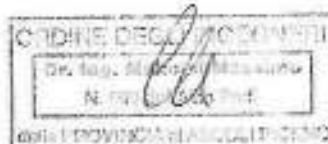
Gli immobili sopracitati vengono stimati come unico lotto; pertanto:

**2.800 mq x €/mq 350,00=**

**€ 980.000,00.**

**(diconsi euro novecentoottantamila/00)**

La valutazione tiene conto anche della corte esterna di seguito descritta (v. imm. 9 – Corte di pertinenza del capannone formata da più particelle – Contrada Pennette).



**IMM. 9 – Corte di pertinenza del capannone formata da più particelle**  
**– Contrada Pennette**

- catasto terreni - foglio n. 45, part. 190, classe U, semin. Arb. Irr., consistenza 9 are 40 ca, R.D. € 8,01, R.A. € 6,55
- catasto terreni - foglio n. 45, part. 239, classe U, semin. Arb. Irr., consistenza 1 are 65 ca, R.D. € 1,41, R.A. € 1,15;
- catasto terreni - foglio n. 45, part. 301, classe U, semin. Arb. Irr., consistenza 37 are 85 ca, R.D. € 32,25, R.A. € 26,39
- catasto terreni - foglio n. 45, part. 303, classe 1, semin. Arb., consistenza 17 are 1 ca, R.D. € 8,78, R.A. € 9,66
- catasto terreni - foglio n. 45, part. 90, classe U, bosco ceduo, consistenza 5 are 55 ca, R.D. € 0,46, R.A. € 0,17

**DESCRIZIONE**

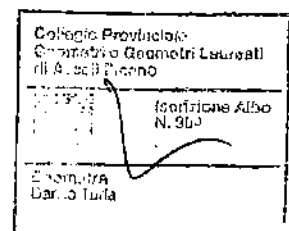
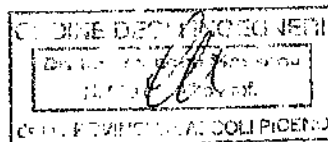
La corte esterna, che si estende per circa 7.146mq, lungo il perimetro del capannone, è costituita da toutvenant con manto superficiale in ghiaia; la rimanente superficie risulta essere terreno coperto da vegetazione spontanea. La stessa risulta essere recintata lungo tutto il suo perimetro con rete metallica romboidale. Si accede al lotto mediante cancello a battente in ferro.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta essere in trascurato stato di manutenzione.



## Comune di Ripatransone – Contrada Canali

### IMM. 10 – Terreno situato a Ripatransone (AP) – Contrada Canali

- catasto terreni - foglio n. 25, part. 146, classe 2, semin. arbor., cons.1 ha 19 are 10 ca, R.D. € 49,21, R.A. € 61,51; proprietà 1/2

#### **DESCRIZIONE**

L'immobile di cui trattasi, intestato per ½ alla Soledil Srl, è un terreno che ricade nella zona turistica del PRG vigente. E' soggetto a piano particolareggiato e a convenzione urbanistica. Attualmente risulta incolto con la presenza di alcuni ulivi.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 10

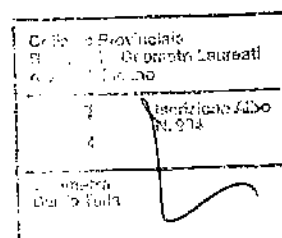
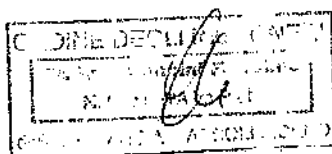
11.910 mq x €/mq 6,00= € 71.460,00.

proprietà ½:

€ 71.460 x 0,50= € 35.730,00

in c.f € 36.000,00

(diconsi euro trentaseimila/00)





## RIEPILOGO

**IMM. 07 – Capannone**

**IMM. 08 – Lastrico solare con fotovoltaico**

**IMM. 09 – Corte di pertinenza**

**€ 980.000,00**

**IMM. 10 – Terreno**

**€ 36.000,00**

**TOTALE**

**€ 1.016.000,00**

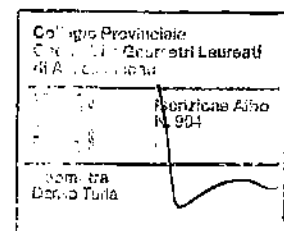
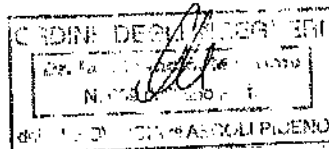
**(diconsi Euro unmilionesedecimila/00)**

### **NOTA BENE:**

I sottoscritti Tecnici provvederanno a integrare la presente relazione dei CDU relativi ai terreni di cui agli immobili 08 e 09 (imm. 08 – Lastrico solare con fotovoltaico situato a Ripatransone (AP) – Contrada Pennette e imm. 9 – Corte di pertinenza del capannone formata da più particelle – Contrada Pennette) non appena rilasciati dagli uffici competenti.

*Assoedil Piceno,*

**059218**



# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ascoli Piceno

R4  
Prof. n. 559, 2018



## Verbale di giuramento

L'anno 2018 (duemiladiciotto), il giorno 5 (cinque) del mese di febbraio, presso l'intestato Ufficio, avanti il sottoscritto

..... **IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO** ....., sono comparsi:  
*Aldo Rossi*

- Il Geom. Danilo TURLA, nato in Avellino il 01/09/1966 (C.F. TRL DNL 66P01A509X) e residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto, 71, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 904, identificato con patente di guida n. AV2121198Y rilasciata il 29/11/1984 dal Prefetto di Avellino in corso di validità;
- Png Massimo MANCINI, nato in Ascoli Piceno il 13/01/1959 (C.F. MNC MSM 59A13A462T) e residente in San Benedetto del Tronto in Via Luigi Luciani, 58, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 669, identificato con patente di guida n. AP5147120 rilasciata dalla Motorizzazione di Ascoli Piceno in data 15/11/2007 in corso di validità;

i quali chiedono di asseverare con giuramento l'unita perizia composta da n. 11 facciate (oltre allegati) eseguita su commissione del Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Ascoli Piceno.

Il sottoscritto Funzionario, previe le ammonizioni di legge, invita i suddetti al giuramento, che prestano ripetendo:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

*Aldo Rossi*



I TECNICI INCARICATI



## **Tribunale di Ascoli Piceno**

### **Concordato Preventivo n. 02/2017**

**Commissari Giudiziali**

**Dr. Paolo Nigrotti  
Dr. Cesare Volpi**



### **STIMA BENI IMMOBILI**

**Fascicolo 4A – Immobili siti in Grottammare (AP)  
Via S.Martino – Via Cilea – Via Piane Tesino**



## INDICE

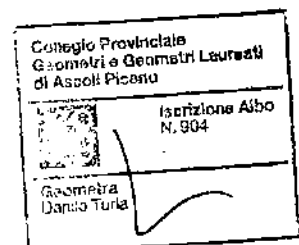
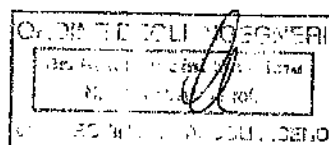
Premessa .....	pag.	1
Operazioni peritali – modalità operative.....	pag.	2
Compendio immobiliare.....	pag.	3
Sviluppo dei valori di stima .....	pag.	6
Riepilogo.....	pag.	17
Allegati .....	pag.	18



## PREMESSA

Ai sottoscritti Ing. Massimo Mancini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 669, e Geom. Danilo Turta, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati Professionisti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 904, è stato conferito incarico professionale dai Dott. Paolo Nigrotti e Dott. Cesare Volpi, Commissari Giudiziali del Concordato Preventivo n. 2/2017, per il riscontro fisico, integrazione documentale e verifica di congruità del valore di stima attribuito dal C.T.P., geom. Nicola Perozzi, al patrimonio immobiliare di proprietà della Soledil Srl.

Per quanto sopra sono stati redatti fascicoli di perizia per i vari immobili facenti parte del patrimonio immobiliare Soledil; il presente fascicolo n. 4A/10 è relativo ai beni immobili situati nel Comune di Grottammare, S. Martino - Cilea - Piane Tesino(AP).







## OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

Dopo aver svolto sopralluoghi di ricognizione e verifica, in riferimento agli immobili, i sottoscritti hanno quindi definito le seguenti linee guida per lo svolgimento delle operazioni peritali:

1. individuazione degli immobili intestati;
2. rilievi fotografici;
3. verifica della rispondenza catastale e urbanistica;
4. definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori;
5. verifica della situazione ipocatastale.

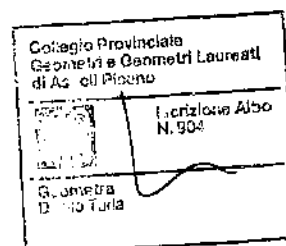
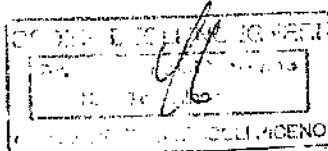
La perizia è così articolata:

- a) individuazione e localizzazione degli immobili oggetto di valutazione con indicazione dei principali dati;
- b) descrizione del sito corredata da documentazione fotografica;
- c) sviluppo del valore di stima;
- d) allegati (documentazione fotografica, visure catastali, etc ..).



## COMPENDIO IMMOBILIARE

Comune Grotammare (AP) - Via San Martino - Catasto Fabbricati								
IMM. NR	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PROPRIETA'
11	11	425	17	T	C/6	33 mq	€ 134,64	1/1
Comune Grotammare (AP) - Via Cilea - Catasto Fabbricati								
IMM. NR	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PROPRIETA'
12	8	1211	12	S1	C/6	25 mq	€ 73,60	1/1
13	8	1211	4	T	A/2	7 VANI	€ 469,98	1/1
Comune Grotammare (AP) - Via Piane Tesino - Catasto Fabbricati								
IMM. NR	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PROPRIETA'
14	9	325	46	T	F/1			1/1
15	9	325	53	T	F/1			1/1
16	9	325	55	T	C/6	10 mq	€ 25,31	1/1
17	9	325	63	T	C/6	13 mq	€ 32,90	1/1
18	9	325	64	T	C/6	13 mq	€ 32,90	1/1
19	9	325	65	T	C/6	13 mq	€ 32,90	1/1
20	9	325	66	T	C/6	13 mq	€ 32,90	1/1
21	9	325	69	T	C/6	12 mq	€ 30,37	1/1
22	9	325	70	T	C/6	11 mq	€ 27,84	1/1
23	9	325	71	T	C/6	13 mq	€ 32,90	1/1
24	9	325	72	T	C/6	12 mq	€ 30,37	1/1
25	9	325	73	T	C/6	12 mq	€ 30,37	1/1
26	9	325	74	T	C/6	13 mq	€ 32,90	1/1
27	9	325	43	T	C/6	9 mq	€ 30,37	1/1
28	9	325	24	S1-T	A/3	6 VANI	€ 30,37	1/1



## CONTESTO URBANISTICO E DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



S. Martino



Cilea



Via Piane di Tesino

Le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte di alcune palazzine situate in una zona residenziale le cui edificazioni partono dagli anni '90. Le stesse palazzine si trovano a circa 500mt dallo svincolo Autostradale dell'A14 e a circa 1,2 km dal mare.

Tutte le palazzine hanno posti auto riservati all'interno della corte di pertinenza dell'edificio.

### CONCESSIONI EDILIZIE

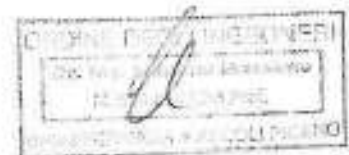
Il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

#### Via Cilea:

- Concessione edilizia n. 06 del 02.10.1987;
- Variante n.290 del 13.05.1989;
- Variante n.54 del 31.05.1993;
- Certificato di Agibilità prof. n. 14266

#### San Martino:

- Concessione edilizia n.165 del 23.04.1987;
- Variante n.54 del 16.03.1983;
- variante n.78 del 13.05.1989;
- Certificato di Agibilità prof. n. 13176.



### METODO DI STIMA

Il valore di seguito indicato, oltre che su informazioni assunte attraverso indagini di mercato, è basato sulle conoscenze e sull'esperienza nel settore dei sottoscritti Tecnici Valutatori. Per la valutazione di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo comparativo di stima con riferimento a scambi immobiliari per beni simili,



nella fattispecie, sono state prese a riferimento le ultime compravendite di unità immobiliari nella stessa zona, (Market Comparison Approach). I prezzi di riferimento desunti sono stati necessariamente adeguati secondo i coefficienti di merito riferiti allo stato di manutenzione e conservazione delle opere, all'esposizione, alle finiture, al livello di piano, ecc.

Dall'elaborazione delle comparazioni con immobili simili i Valutatori hanno rapportato il prezzo elaborato con il metodo M.C.A. al prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale arrotondandolo per difetto.

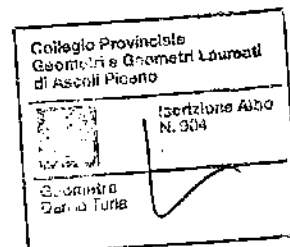
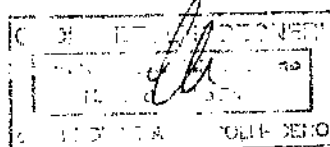
Per il calcolo dei valori di stima delle singole unità verranno assunte le superfici commerciali ottenute dal prodotto tra le superfici totali dei singoli ambienti, al lordo delle murature, e i coefficienti di ragguaglio inseriti nell'eventuale tabella riportata in allegato.

### **COMMERCIALITÀ**

Le unità immobiliari, nonostante l'avverso periodo storico circa gli scambi immobiliari, hanno una discreta commerciabilità.

### **SITUAZIONE IPOCATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Alla data di redazione della presente perizia, causa la notevole consistenza del patrimonio immobiliare della società Soledil Srl, sono tutt'ora in corso le verifiche ipocatastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio RR.II. per cui i Tecnici Incaricati produrranno documento integrativo completo di visure e ispezioni.



## SVILUPPO DEI VALORI DI STIMA

### Comune di Grotfammare – Via San Martino

#### IMM. 11 – Posto auto in Grotfammare, Via San Martino

- catasto fabbricati - foglio n. 11, part. 425, sub 17, piano T, cat. C/6, classe 4, consistenza 33 mq, rendita euro 134,64;

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 11

33,00 mq x €/mq 400,00=

€ 13.200,00

in c.t

€ 13.000,00

(diconsi euro tredicimila/00)



## Comune di Grotammare – Via Cilea

### IMM. 12 - Garage in zona Grotammare, via Cilea, n. 29

- catasto fabbricati - foglio n. 8 part. 1211, sub. 12, piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita euro 73,60;

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 12

27,00 mq x €/mq 500,00=

€ 13.500,00

in c.t

€ 14.000,00

(diconsi euro quattordicimila/00)



### **IMM. 13 - Appartamento in zona Grotfammare, via Cilea, n. 29**

- catasto fabbricati - foglio n. 8 part. 1211, sub. 4, piano T, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita euro 469,98;

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 13**

PIANO T	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	120,00	1,00	120,00
Balcone/terrazza	27,00	0,6	16,2
Giardino/corte	270,00	0,05	13,5
<b>totale</b>			<b>149,70</b>

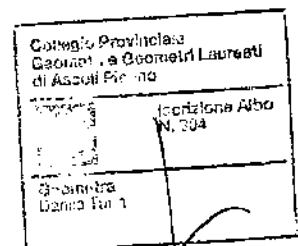
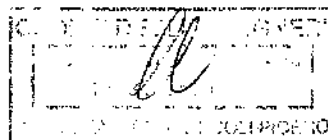
149,70 mq x €/mq 700,00=

€ 104.790,00

in c.f

€ 105.000,00

(diconsi euro centocinquemila/00)



## Comune di Grotammare – Via Piane Tesino

### IMM. 14 - Area in zona Grotammare, via Piane Tesino

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 325, sub. 46, piano T, cat. F/1;

#### **DESCRIZIONE**

L'immobile risulta essere un'area urbana, non ha valore commerciale potrebbe essere ceduta al condominio realizzato.

### IMM. 15 - Garage in zona Grotammare, via Piane Tesino

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 325, sub. 53, piano T, cat. F/1;

#### **DESCRIZIONE**

L'immobile risulta essere un'area urbana, non ha valore commerciale potrebbe essere ceduta al condominio realizzato.

### IMM. 16 – Posto auto in zona Grotammare, via Piane Tesino

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 325, sub. 55, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita euro 25,31;

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

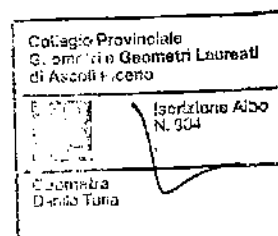
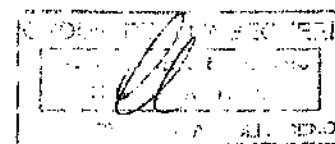
L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 16**

In considerazione della modesta superficie commerciale oggetto di valutazione, viene attribuito un valore a corpo di € 4.000,00 (dicinse euro quattromila/00).





### **IMM. 17 - Posto auto in zona Grottamare, via Piane Tesino**

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 325, sub 63, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 32,90;

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.



#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 17**

In considerazione della modesta superficie commerciale oggetto di valutazione, viene attribuito un valore a corpo di € 4.000,00 (diconsi euro quattromila/00).

### **IMM. 18 - Posto auto in zona Grottamare, via Piane Tesino**

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 325, sub 64, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 32,90;

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 18**

In considerazione della modesta superficie commerciale oggetto di valutazione, viene attribuito un valore a corpo di € 4.000,00 (diconsi euro quattromila/00).



### **IMM. 19 - Posto auto in zona Grotfammare, via Piane Tesino**

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 325, sub 65, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 32,90;

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 19**

In considerazione della modesta superficie commerciale oggetto di valutazione, viene attribuito un valore a corpo di € 4.000,00 (diconsi euro quattromila/00).

### **IMM. 20 - Posto auto in zona Grotfammare, via Piane Tesino**

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 325, sub 66, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 32,90;

#### **ELABORATI GRAFICI**

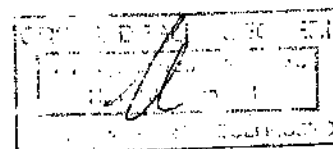
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

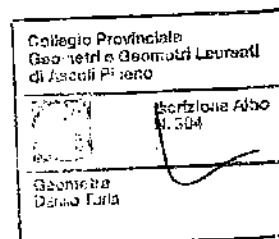
#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.



#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 20**

In considerazione della modesta superficie commerciale oggetto di valutazione, viene attribuito un valore a corpo di € 4.000,00 (diconsi euro quattromila/00).



### **IMM. 21 - Posto auto in zona Grottamare, via Piane Tesino**

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 325, sub 69, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 30,37;

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 21**

In considerazione della modesta superficie commerciale oggetto di valutazione, viene attribuito un valore a corpo di € 4.000,00 (dicomi euro quattromila/00).



### **IMM. 22 - Posto auto in zona Grottamare, via Piane Tesino**

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 325, sub 70, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita euro 27,84;

#### **ELABORATI GRAFICI**

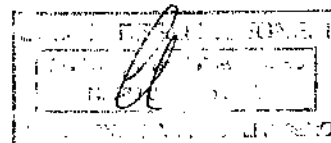
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

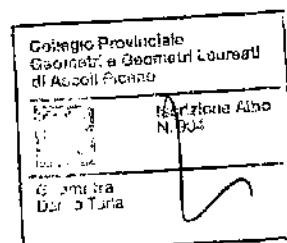
#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.



#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 22**

In considerazione della modesta superficie commerciale oggetto di valutazione, viene attribuito un valore a corpo di € 4.000,00 (dicomi euro quattromila/00).



### **IMM. 23 - Posto auto in zona Grottamare, via Piane Tesino**

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 325, sub 71, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 32,90;

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 23**

In considerazione della modesta superficie commerciale oggetto di valutazione, viene attribuito un valore a corpo di € 4.000,00 (dicomi euro quattromila/00).

### **IMM. 24 - Posto auto in zona Grottamare, via Piane Tesino**

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 325, sub 72, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 30,37;

#### **ELABORATI GRAFICI**

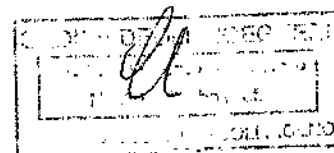
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

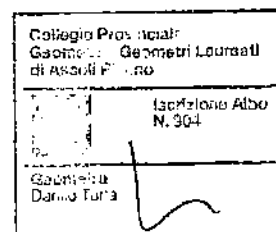
#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.



#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 24**

In considerazione della modesta superficie commerciale oggetto di valutazione, viene attribuito un valore a corpo di € 4.000,00 (dicomi euro quattromila/00).



### **IMM. 25 - Posto auto in zona Grotfammare, via Piane Tesino**

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 325, sub 73, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 30,37;

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.



#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 25**

In considerazione della modesta superficie commerciale oggetto di valutazione, viene attribuito un valore a corpo di € 4.000,00 (dicomi euro quattromila/00).

### **IMM. 26 - Posto auto in zona Grotfammare, via Piane Tesino**

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 325, sub 74, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 32,90;

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.



#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 26**

In considerazione della modesta superficie commerciale oggetto di valutazione, viene attribuito un valore a corpo di € 4.000,00 (dicomi euro quattromila/00).



### **IMM. 27 - Posto auto in zona Grottamare, via Piane Tesino**

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 325, sub 43, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 9 mq, rendita euro 30,37;

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 27**

In considerazione della modesta superficie commerciale oggetto di valutazione, viene attribuito un valore a corpo di **€ 4.000,00 (dicomi euro quattromila/00)**.

### **IMM. 28 – Civile abitazione in zona Grottamare, via Piane Tesino**

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 325, sub 24, piano S1-T, cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita euro 30,37;

#### **ELABORATI GRAFICI**

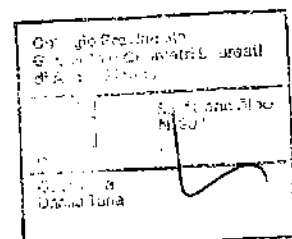
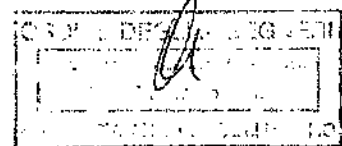
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.



**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 28**

PIANO S1 - T	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	88,00	1,00	88,00
Balcone/terrazza	12,00	0,50	6,00
<b>totale</b>			<b>94,00</b>

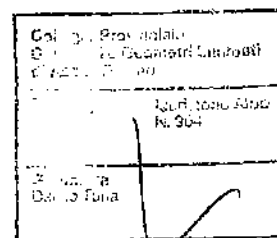
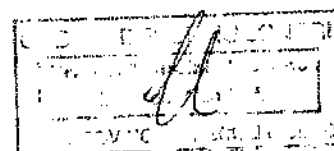
94,00 mq x €/mq 700,00=

€ 65.800,00

in c.t

€ 66.000,00

(diconsi euro sessantaseimila/00)



## RIEPILOGO

IMM. 11 – Garage	€ 13.000,00
IMM. 12 – Garage	€ 14.000,00
IMM. 13 – Appartamento	€ 105.000,00
IMM. 14 – Area urbana	€ 0,00
IMM. 15 – Area urbana	€ 0,00
IMM. 16 – Posto auto	€ 4.000,00
IMM. 17 – Posto auto	€ 4.000,00
IMM. 18 – Posto auto	€ 4.000,00
IMM. 19 – Posto auto	€ 4.000,00
IMM. 20 – Posto auto	€ 4.000,00
IMM. 21 – Posto auto	€ 4.000,00
IMM. 22 – Posto auto	€ 4.000,00
IMM. 23 – Posto auto	€ 4.000,00
IMM. 24 – Posto auto	€ 4.000,00
IMM. 25 – Posto auto	€ 4.000,00
IMM. 26 – Posto auto	€ 4.000,00
IMM. 27 – Posto auto	€ 4.000,00
IMM. 28 – Appartamento	€ <u>66.000,00</u>

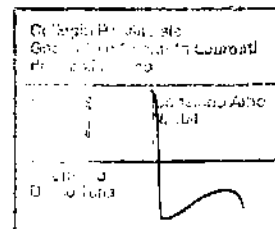
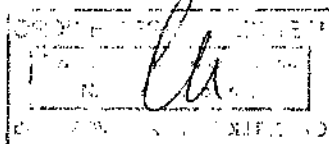
**TOTALE**

**€ 246.000,00**

**(diconsi Euro duecentoquarantaseimila/00)**

Ascoli Piceno,

050218





# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ascoli Piceno

RG  
Prot. n. 558, 2018. ✓



## Verbale di giuramento

L'anno 2018 (duemiladiciotto), il giorno 5 (cinque) del mese di febbraio, presso l'intestato Ufficio, avanti il sottoscritto

..... **IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO** ..... sono comparsi:  
*Aldo Rossi*

- il Geom. Danilo TURLA, nato in Avellino il 01/09/1966 (C.F. TRL DNL 66P01A509X) e residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto, 71, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 904, identificato con patente di guida n. AV2121198Y rilasciata il 29/11/1984 dal Prefetto di Avellino in corso di validità;
- l'Ing Massimo MANCINI, nato in Ascoli Piceno il 13/01/1959 (C.F. MNC MSM 59A13A462T) e residente in San Benedetto del Tronto in Via Luigi Luciani, 58, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 669, identificato con patente di guida n. AP5147120 rilasciata dalla Motorizzazione di Ascoli Piceno in data 15/11/2007 in corso di validità;

i quali chiedono di asseverare con giuramento l'unita perizia composta da n. 18 facciate (oltre allegati) eseguita su commissione del Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Ascoli Piceno.

Il sottoscritto Funzionario, previa le ammonizioni di legge, invita i suddetti al giuramento, che prestano ripetendo:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

**IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**  
*Aldo Rossi*



I TECNICI INCARICATI

Collegio Provinciale  
Comitato Generale Unificato  
di Ascoli Piceno

.....

.....

.....



**Tribunale di Ascoli Piceno**

**Concordato Preventivo n. 02/2017**

**Commissari Giudiziali**

**Dr. Paolo Nigrotti  
Dr. Cesare Volpi**



**STIMA BENI IMMOBILI**

**Fascicolo 4B**

**Immobili siti in Grottammare (AP)  
Via Rosselli**



## INDICE

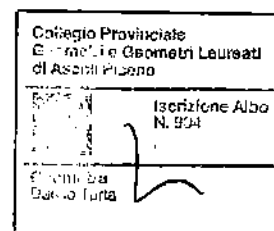
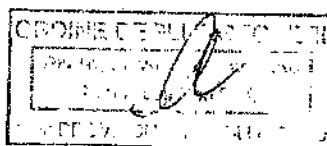
Premessa .....	pag. 1
Operazioni peritali – modalità operative.....	pag. 2
Compendio immobiliare.....	pag. 3
Sviluppo dei valori di stima .....	pag. 6
Riepilogo .....	pag. 13
Allegati .....	pag. 14



## PREMESSA

Ai sottoscritti Ing. Massimo Mancini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 669, e Geom. Danilo Turta, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati Professionisti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 904, è stato conferito incarico professionale dai Dott. Paolo Nigrotti e Dott. Cesare Volpi, Commissari Giudiziali del Concordato Preventivo n. 2/2017, per il riscontro fisico, integrazione documentale e verifica di congruità del valore di stima attribuito dal C.T.P., geom. Nicola Perozzi, al patrimonio immobiliare di proprietà della Soledil Srl.

Per quanto sopra sono stati redatti fascicoli di perizia per i vari immobili facenti parte del patrimonio immobiliare Soledil; il presente fascicolo n. 4B/10 è relativo ai beni immobili situati nel Comune di Comune di Grottammare Via Rosselli (AP).



## OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE



Dopo aver svolto sopralluoghi di ricognizione e verifica presso gli immobili oggetto di perizia, i sottoscritti hanno definito le seguenti linee guida per lo svolgimento delle operazioni peritali:

1. individuazione degli immobili intestati;
2. rilievi fotografici;
3. verifica della rispondenza catastale e urbanistica;
4. definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori;
5. verifica della situazione ipocatastale.

La perizia è così articolata:

- a) individuazione e localizzazione degli immobili oggetto di valutazione con indicazione dei principali dati;
- b) descrizione del sito corredata da documentazione fotografica;
- c) sviluppo del valore di stima;
- d) allegati (documentazione fotografica, visure catastali, etc ..).

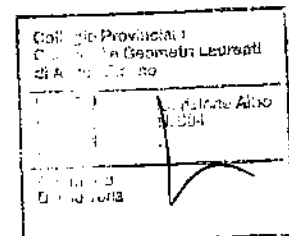
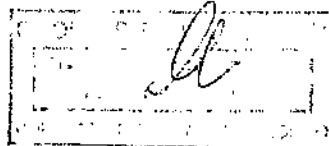


# COMPENDIO IMMOBILIARE



## IMMOBILI INTESTATI ALLA SOCIETA' SOLEDIL SRL

Comune Grottole (AP) - Viale Fratelli Rosselli - Catasto Fabbricati								
IMM. NR	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PROPRIETA'
29	4	113	7	T	C/2	101 mq	€ 78,24	1/1
30	4	110	50	S1	C/6	41 mq	€ 120,70	1/1
31	4	110	52	S1	C/6	242 mq	€ 712,40	1/1
32	4	110	30	PT	F/1			1/1
33	4	110	51	PT	D/8		€ 8.174,00	1/1
34	4	110	53	PT	C/1	126 mq	€ 5.401,11	1/1
35	4	110	55	PT	C/1	67 mq	€ 2.121,14	1/1
36	4	110	56	PT	F/3			1/1
37	4	110	6	PT	C/1	78 mq	€ 2.469,39	1/1



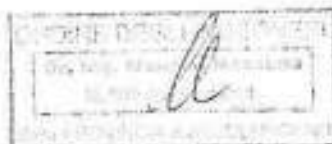
## CONTESTO URBANISTICO E DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di perizia è ubicato in una zona periferica della cittadina di Grottammare. Lo stesso si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato. Al piano interrato sono presenti i garage; al piano terra sono presenti attività commerciali mentre il piano primo e mansardato sono destinati a civile abitazione. Antistante il fabbricato si trova un parcheggio pavimentato con betonella. Al complesso si accede direttamente dalla S.S.16 "Adriatica".

### DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ACQUISITA

- Richiesta certificato di agibilità del 17 giugno 2002 prot.n.11998 – unità commerciale;
- certificato di agibilità prot.n. 22387/2000 del 29/09/2000 e concessione edilizia n. 148 del 26/02/1992 – foglio 4 particella 110 sub 6;
- domanda di agibilità del 16 maggio 2006;
- richiesta certificato di agibilità 15 maggio 2006, DIA prot.255 del 11/02/2005, DIA in variante 5753 del 30/03/2006- foglio 4 part.110 sub53.



### **METODO DI STIMA**

Il valore di seguito indicato, oltre che su informazioni assunte attraverso indagini di mercato, è basato sulle conoscenze e sull'esperienza nel settore dei sottoscritti Tecnici Valutatori. Per la valutazione di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo comparativo di stima con riferimento a scambi immobiliari per beni simili, nella fattispecie, sono state prese a riferimento le ultime compravendite di unità immobiliari nella stessa zona, (Market Comparison Approach). I prezzi di riferimento desunti sono stati necessariamente adeguati secondo i coefficienti di merito riferiti allo stato di manutenzione e conservazione delle opere, all'esposizione, alle finiture, al livello di piano, ecc.

Dall'elaborazione delle comparazioni con immobili simili i Valutatori hanno rapportato il prezzo elaborato con il metodo M.C.A. al prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale arrotondandolo per difetto.

Per il calcolo dei valori di stima delle singole unità verranno assunte le superfici commerciali ottenute dal prodotto tra le superfici totali dei singoli ambienti, al lordo delle murature, e i coefficienti di ragguglio inseriti nell'eventuale tabella riportata in allegato.

### **COMMERCIALIZZABILITÀ**

Le unità immobiliari, per la loro destinazione d'uso e per la loro ubicazione, non vantano buona commerciabilità.

### **SITUAZIONE IPOCATATALE DEGLI IMMOBILI**

Alla data di redazione della presente perizia, causa la notevole consistenza del patrimonio immobiliare della società Soledil Srl, sono tutt'ora in corso le verifiche ipocatastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio RR.II. per cui i Tecnici Incaricati produrranno documento integrativo completo di visure e ispezioni.





## SVILUPPO DEI VALORI DI STIMA

### IMM. 29 -Magazzino in zona Grotfammare, via Fratelli Rosselli

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 113, sub 7, piano T-1, cat. C/2, classe 3, consistenza 101 mq, rendita euro 78,24;

#### **DESCRIZIONE**

Locale magazzino posto a piano terra, all'estremità sud del complesso immobiliare di cui trattasi. L'immobile risulta allo stato grezzo con lavori di ristrutturazione mai completati e da tempo sospesi. Si sviluppa al piano terra, di forma rettangolare e modesti dislivelli di piano di calpestio tra un ambiente e l'altro. La copertura è a terrazzo. Il locale ha un unico affaccio sul lato est su cui è stata posta vetrina con infisso in alluminio e porta ad anta.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo; risultano lievi difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in fase di ristrutturazione seppur con attività da tempo sospese.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 29

132,00 mq x €/mq 500,00=

€ 66.000,00

(diconsi euro sessantaseimila/00)



### **IMM. 30 - Garage in zona Grotfammare, via Fratelli Rosselli**

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 110, sub 50, piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 41 mq, rendita euro 120,70;

#### **DESCRIZIONE**

Locale garage al piano interrato posto sull'angolo sud-ovest del piano. Il locale è pavimentato con battuto cementizio finito al quarzo, impianto elettrico del tipo a vista.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 30**

42,00 mq x €/mq 600,00=

€ 25.200,00

In c.t

€ 25.000,00

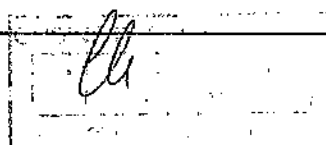
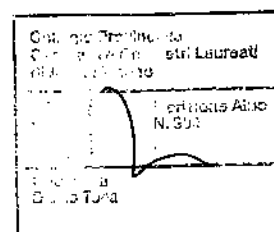
(diconsi euro venticinquemila/00)

### **IMM. 31 - Garage in zona Grotfammare, via Fratelli Rosselli**

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 110, sub 52, piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 242 mq, rendita euro 712,40;

#### **DESCRIZIONE**

Locale garage di ampia superficie posto al piano interrato del complesso immobiliare; il locale risulta indiviso ed è servito da più aperture. Lungo lo scivolo di accesso ai garage è presente un'ampia finestratura munita di griglia antintrusione che permette l'aerazione del locale. Il pavimento è in battuto cementizio al quarzo e l'impianto elettrico è a vista.



### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.



### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 31**

258,00 mq x €/mq 500,00=

€ 129.000,00

in c.f

€ 129.000,00

(diconsi euro centoventinovemila/00)

### **IMM. 32 – Area Urbana in zona Grotfammare, via Fratelli Rosselli**

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 110, sub 30, piano T, cat. F/1;

### **DESCRIZIONE**

L'immobile in oggetto risulta essere un'area urbana. La sua commerciabilità è praticamente nulla ma necessaria per gli standard commerciali dei locali negozi. Si consiglia di venderlo accorpato al lotto successivo (imm.33).

L'immobile viene stimato a corpo in € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00).



### **IMM. 33 - Negozio in zona Grottamare, via Fratelli Rosselli**

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 110, sub 51, piano T, cat. D/8, rendita euro 8.174,00;

#### **DESCRIZIONE**

Locale commerciale di importante superficie, circa 800 mq commerciali, posto al piano terra del complesso immobiliare, di forma regolare e con ampie campate tra pilastature allineate, sul lato nord si sviluppa un appendice magazzino e servizi; lungo tutto il prospetto est sono presenti n. 6 vetrine con porte di accesso..

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate importanti difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

Attualmente il locale si presenta con gli allestimenti parzialmente smontati dell'ultimo affittuario che lo ha occupato.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 33**

(791,00 mq x €/mq 1.300,00)=	€ 1.028.300,00
in c.t	€ 1.000.000,00

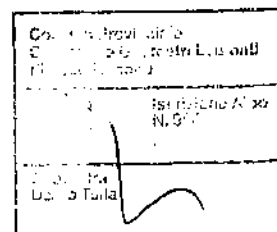
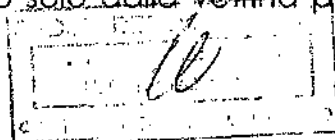
(dicansi euro unmilione/00)

### **IMM. 34 - Negozio in zona Grottamare, via Fratelli Rosselli**

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 110, sub 53, piano T, cat. C/1, classe 4, consistenza 126 mq, rendita euro 5.401,11;

#### **DESCRIZIONE**

Locale negozio posto al piano terra, di forma allungata con n. 2 vani magazzino, bagno ed antibagno posti sul lato ovest. Il locale è illuminato solo dalla vetrina posta sul prospetto est.



### ELABORATI GRAFICI

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

### STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.



### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 34

139,00 mq x €/mq 1.600,00=

€ 222.400,00

in c.f

€ 222.000,00

(diconsi euro duecentoventiduemila/00)

### IMM. 35 - Negozio in zona Grotfammare, via Fratelli Rosselli

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 110, sub 55, piano T, cat. C/1, classe 2, consistenza 67 mq, rendita euro 2.121,14;

### DESCRIZIONE

Locale negozio posto al piano terra, di forma allungata con vano magazzino, bagno ed antibagno posti sul lato ovest. Il locale è illuminato solo dalla vetrina posta sul prospetto est.

### ELABORATI GRAFICI

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

### STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta locato e si esercita attività di tabaccheria/ricevitoria.

### STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile risulta in discreto stato manutentivo.



### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 35

(77,00 mq x €/mq 1.600,00)=

€ 123.200,00

in c.t

€ 123.000,00

(diconsi euro centoventitremila/00)

### IMM. 36 - Negozio in zona Grotfammare, via Fratelli Rosselli

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 110, sub 56, piano T, cat. F/3;

#### **DESCRIZIONE**

Locale in corso di trasformazione.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta mancante delle finiture, è allo stato grezzo.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 36

Considerata la trasformazione in corso a locale commerciale viene assegnato allo stesso un valore pari a € 1.200,00/mq inteso per l'unità immobiliare completata nelle opere di finitura.

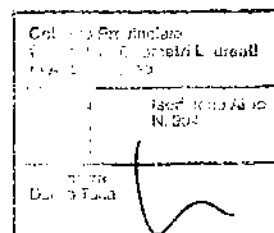
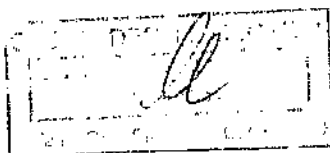
Trattandosi di unità immobiliare non ultimata sono state valutate le opere di completamento necessarie per rendere agibile l'immobile. Il costo complessivo delle opere di completamento è stato ricondotto ad un costo al mq di superficie commerciale pari a € 150,00/mq. Naturalmente, al fine di poter indicare la giusta valutazione dell'immobile nello stato di fatto in cui trovasi al momento della stima, il costo di completamento va detratto al prezzo desunto con il metodo M.C.A. per l'immobile ultimato nelle finiture.

(140,00 mq x €/mq 1.200,00) - ( 140,00 mq x €/mq 400,00)=

€ 168.000,00 - € 56.000,00=

€ 112.000,00

(diconsi euro centododicimila/00)



## **IMM. 37 - Negozio in zona Grotfammare, via Fratelli Rosselli**

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 110, sub 6, piano T, cat. C/1, classe 2, consistenza 78 mq, rendita euro 2.469,39;

### **DESCRIZIONE**

Locale negozio posto al piano terra, di pianta rettangolare, con bagno ed antibagno. Il locale è illuminato solo dalla vetrina posta sul prospetto est.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta locato e destinato a centro estetico.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile in buono stato manutentivo.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 37**

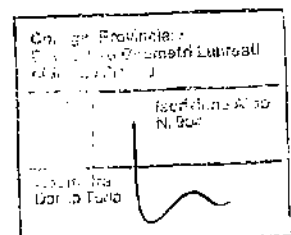
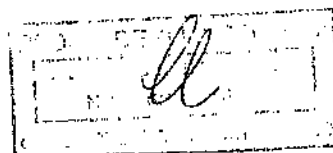
(101,00 mq x €/mq 1.600,00)=

€ 161.600,00

in c.t

€ 162.000,00

(diconsi euro centosessantaduemila/00)



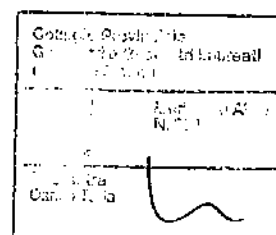
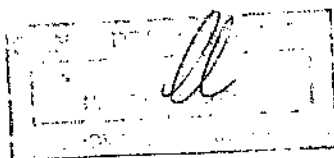
## RIEPILOGO

IMM. 29 – Magazzino	€	66.000,00
IMM. 30 – Garage	€	25.000,00
IMM. 31 – Garage	€	129.000,00
IMM. 32 – Area urbana	€	4.500,00
IMM. 33 – Negozio	€	1.000.000,00
IMM. 34 – Negozio	€	222.000,00
IMM. 35 – Negozio	€	123.000,00
IMM. 36 – Negozio	€	112.000,00
IMM. 37 – Negozio	€	<u>162.000,00</u>

**TOTALE € 1.843.500,00**

**(diconsi Euro un milione ottocento quarantatremilacinquecento/00)**

*Ascoli Piceno, 050218*





# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ascoli Piceno



R.G.  
Prot. n. 557, 2018

## Verbale di giuramento

L'anno 2018 (duemiladiciotto), il giorno 5 (cinque) del mese di febbraio, presso l'intestato Ufficio, davanti il sottoscritto

**IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**  
Aldo Rossi

sono comparsi:

- il Geom. Danilo TURLA, nato in Avellino il 01/09/1966 (C.F. TRL DNL 66P01A509X) e residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto, 71, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 904, identificato con patente di guida n. AV2121198Y rilasciata il 29/11/1984 dal Prefetto di Avellino in corso di validità;
- l'Ing Massimo MANCINI, nato in Ascoli Piceno il 13/01/1959 (C.F. MNC MSM 59A13A462T) e residente in San Benedetto del Tronto in Via Luigi Luciani, 58, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 669, identificato con patente di guida n. AP5147120 rilasciata dalla Motorizzazione di Ascoli Piceno in data 15/11/2007 in corso di validità;

i quali chiedono di asseverare con giuramento l'unità perizia composta da n. 14 facciate (oltre allegati) eseguita su commissione del Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Ascoli Piceno.

Il sottoscritto Funzionario, previa le ammonizioni di legge, invita i suddetti al giuramento, che prestano ripetendo:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO



TECNICI INCARICATI



**Tribunale di Ascoli Piceno**

**Concordato Preventivo n. 02/2017**

**Commissari Giudiziali**

**Dr. Paolo Nigroffi  
Dr. Cesare Volpi**



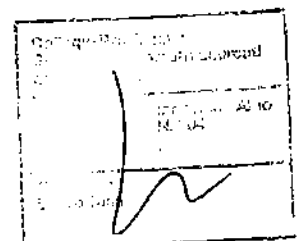
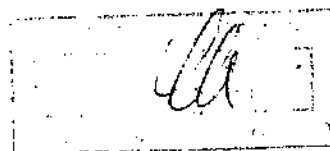
**STIMA BENI IMMOBILI**

**Fascicolo 4C – Immobili siti in Grottammare (AP)  
Palazzo Fenili**



## INDICE

Premessa .....	pag.	1
Operazioni peritali – modalità operative.....	pag.	2
Compendio immobiliare.....	pag.	3
Sviluppo dei valori di stima .....	pag.	6
Riepilogo .....	pag.	16
Allegati .....	pag.	17





## PREMESSA

Ai sottoscritti Ing. Massimo Mancini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 669, e Geom. Danilo Turla, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati Professionisti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 904, è stato conferito incarico professionale dai Dott. Paolo Nigrotti e Dott. Cesare Volpi, Commissari Giudiziali del Concordato Preventivo n. 2/2017, per il riscontro fisico, integrazione documentale e verifica di congruità del valore di stima attribuito dal C.T.P., geom. Nicola Perozzi, al patrimonio immobiliare di proprietà della Soledil Srl.

Per quanto sopra sono stati redatti fascicoli di perizia per i vari immobili facenti parte del patrimonio immobiliare Soledil; il presente fascicolo n. 4C/10 è relativo ai beni immobili situati nel Comune di Grottammare Palazzo Fenili (AP).



## OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

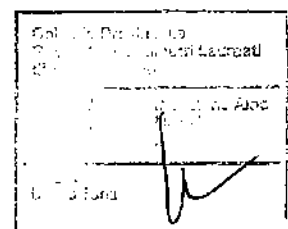
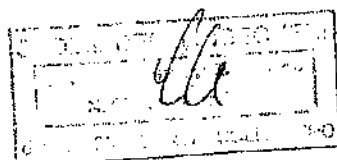


Dopo aver svolto sopralluoghi di ricognizione e verifica presso gli immobili oggetto di perizia, i sottoscritti hanno definito le seguenti linee guida per lo svolgimento delle operazioni peritali:

1. individuazione degli immobili intestati;
2. rilievi fotografici;
3. verifica della rispondenza catastale e urbanistica;
4. definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori;
5. verifica della situazione ipocatastale.

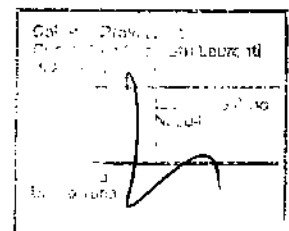
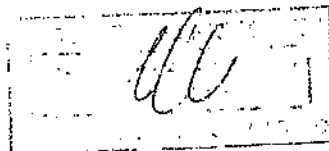
La perizia è così articolata:

- a) individuazione e localizzazione degli immobili oggetto di valutazione con indicazione dei principali dati;
- b) descrizione del sito corredata da documentazione fotografica;
- c) sviluppo del valore di stima;
- d) allegati (documentazione fotografica, visure catastali, etc ..).



## COMPENDIO IMMOBILIARE

Comune Grottamare (AP) - Viale Fratelli Rosselli - Catasto Fabbricati								
IMM. NR	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PROPRIETA'
38	4	222	20	PT	C/6	14 mq	€ 35,43	1/1
39	4	222	21	PT	C/6	14 mq	€ 35,43	1/1
40	4	222	22	PT	C/6	14 mq	€ 35,43	1/1
41	4	222	23	PT	C/6	14 mq	€ 35,43	1/1
42	4	222	24	PT	C/6	14 mq	€ 35,43	1/1
43	4	222	25	PT	C/6	14 mq	€ 35,43	1/1
44	4	222	26	PT	C/6	14 mq	€ 35,43	1/1
45	4	222	27	PT	C/6	14 mq	€ 35,43	1/1
46	4	222	17	1	A/2	4,5 VANI	€ 360,23	1/1
47	4	222	18	1	A/2	5 VANI	€ 400,25	1/1
48	4	222	15	T	A/2	3 VANI	€ 240,15	1/1
49	4	222	16	T	A/2	6 VANI	€ 480,30	1/1



## CONTESTO URBANISTICO E DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di perizia è ubicato lungo Via Rosselli al civico 6; dinanzi al fabbricato, recintata da muro intonacato con cancello carrabile e pedonale, è presente una corte comune sistemata a ghiaio con posti auto privati; il prospetto opposto (lato est) del fabbricato si affaccia su via Cavallotti. La Società Soledil srl nell'edificio di cui trattasi risulta intestataria di n. 8 posti auto e n. 4 unità di civile abitazione non completate nelle finiture.

La palazzina, si sviluppa su quattro piani fuori terra di cui l'ultimo sottotetto. I piani sono serviti da ascensore esterno in acciaio e cristallo.

L'immobile ha caratteri storici pertanto risulta vincolato dalla Soprintendenza dei Beni Culturali di Ancona.

### CONCESSIONI EDILIZIE

Il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- PdC n. 38 del 08/07/09;
- Dicae prof. n. 7842 del 4 maggio 2010;
- Scia prof. n.4179 del 16/03/2012;
- Scia prof. n. 4179 del 16/03/12;
- Scia del 21/06/12 prof. n. 10029;
- domanda di agibilità del 26/06/2012.



### METODO DI STIMA

Il valore di seguito indicato, oltre che su informazioni assunte attraverso indagini di mercato, è basato sulle conoscenze e sull'esperienza nel settore dei sottoscritti Tecnici Valutatori. Per la valutazione di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo comparativo di stima con riferimento a scambi immobiliari per beni simili, nella fattispecie, sono state prese a riferimento le ultime compravendite di unità immobiliari nella stessa zona, (Market Comparison Approach). I prezzi di riferimento desunti sono stati necessariamente adeguati secondo i coefficienti di merito riferiti allo stato di manutenzione e conservazione delle opere, all'esposizione, alle finiture, al livello di piano, ecc.

Dall'elaborazione delle comparazioni con immobili simili i Valutatori hanno rapportato il prezzo elaborato con il metodo M.C.A. al prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale arrotondandolo per difetto.

Per il calcolo dei valori di stima delle singole unità verranno assunte le superfici commerciali ottenute dal prodotto tra le superfici totali dei singoli ambienti, al lordo delle murature, e i coefficienti di ragguglio inseriti nell'eventuale tabella riportata in allegato.

### COMMERCIALIZZABILITA'

Le unità immobiliari, in considerazione della breve distanza da importanti centri urbani quali San Benedetto del Tronto, Martinsicuro, Colonnella e Montepreandone, nonostante l'avverso periodo storico circa gli scambi immobiliari, hanno una discreta commerciabilità.

### SITUAZIONE IPOCATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data di redazione della presente perizia, causa la notevole consistenza del patrimonio immobiliare della società Soledil Srl, sono tutt'ora in corso le verifiche ipocatastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio RR.II. per cui i Tecnici Incaricati produrranno documento integrativo completo di visure e ispezioni.





## **SVILUPPO DEI VALORI DI STIMA**

### **IMM. 38 – Posto auto in zona Grottamare, via Fratelli Rosselli n. 6**

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 222, sub 20, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita euro 35,43;

#### **DESCRIZIONE**

Posto auto scoperto con pavimentazione a ghiaio.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 38**

Dall'analisi dei dati del sistema M.C.A., considerata la superficie commerciale del bene oggetto di valutazione, la sua destinazione e la sua ubicazione, viene assegnato al bene un valore di stima a corpo di **€ 7.000,00 (diconsi euro settemila/00)**.

### **IMM. 39 - Posto auto in zona Grottamare, via Fratelli Rosselli n. 6**

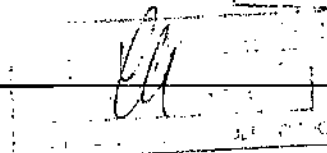
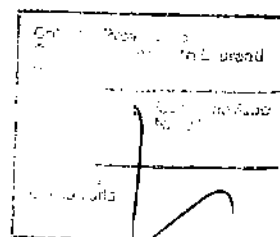
- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 222, sub 21, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita euro 35,43;

#### **DESCRIZIONE**

Posto auto scoperto con pavimentazione a ghiaio.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.



### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 39**

Dall'analisi dei dati del sistema M.C.A., considerata la superficie commerciale del bene oggetto di valutazione, la sua destinazione e la sua ubicazione, viene assegnato al bene un valore di stima a corpo di € 7.000,00 (diconsi euro settemila/00).

### **IMM. 40 - Posto auto in zona Grottamare, via Fratelli Rosselli n. 6**

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 222, sub 22, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita euro 35,43;

### **DESCRIZIONE**

Posto auto scoperto con pavimentazione a ghiaio.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI POSSESSO**

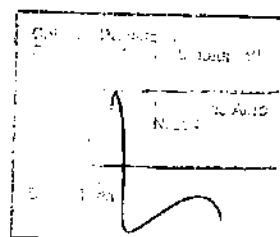
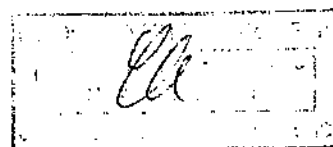
L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 40**

Dall'analisi dei dati del sistema M.C.A., considerata la superficie commerciale del bene oggetto di valutazione, la sua destinazione e la sua ubicazione, viene assegnato al bene un valore di stima a corpo di € 7.000,00 (diconsi euro settemila/00).



### **IMM. 41 - Posto auto in zona Grottamare, via Fratelli Rosselli n. 6**

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 222, sub 23, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita euro 35,43;

#### **DESCRIZIONE**

Posto auto scoperto con pavimentazione a ghiaio.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 41**

Dall'analisi dei dati del sistema M.C.A., considerata la superficie commerciale del bene oggetto di valutazione, la sua destinazione e la sua ubicazione, viene assegnato al bene un valore di stima a corpo di € 7.000,00 (diconsi euro **settemila/00**).

### **IMM. 42 - Posto auto in zona Grottamare, via Fratelli Rosselli n. 6**

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 222, sub 24, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita euro 35,43;

#### **DESCRIZIONE**

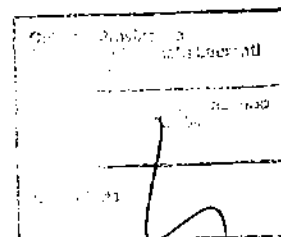
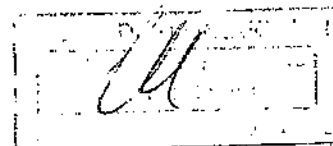
Posto auto scoperto con pavimentazione a ghiaio.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.



### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 42**

Dall'analisi dei dati del sistema M.C.A., considerata la superficie commerciale del bene oggetto di valutazione, la sua destinazione e la sua ubicazione, viene assegnato al bene un valore di stima a corpo di € 7.000,00 (diconsi euro settemila/00).

### **IMM. 43 - Posto auto in zona Grotfammare, via Fratelli Rosselli n. 6**

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 222, sub 25, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita euro 35,43;

### **DESCRIZIONE**

Posto auto scoperto con pavimentazione a ghiaio.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.



### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 43**

Dall'analisi dei dati del sistema M.C.A., considerata la superficie commerciale del bene oggetto di valutazione, la sua destinazione e la sua ubicazione, viene assegnato al bene un valore di stima a corpo di € 7.000,00 (diconsi euro settemila/00).



### **IMM. 44 - Posto auto in zona Grottamare, via Fratelli Rosselli n. 6**

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 222, sub 26, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita euro 35,43;

#### **DESCRIZIONE**

Posto auto scoperto con pavimentazione a ghiaio.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 44**

Dall'analisi dei dati del sistema M.C.A., considerata la superficie commerciale del bene oggetto di valutazione, la sua destinazione e la sua ubicazione, viene assegnato al bene un valore di stima a corpo di € 7.000,00 (dicansi euro settemila/00).

### **IMM. 45 - Posto auto in zona Grottamare, via Fratelli Rosselli n. 6**

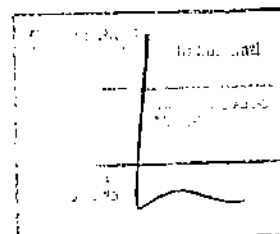
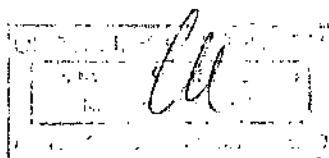
- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 222, sub 27, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita euro 35,43;

#### **DESCRIZIONE**

Posto auto scoperto con pavimentazione a ghiaio.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.



### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.



### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 45**

Dall'analisi dei dati del sistema M.C.A., considerata la superficie commerciale del bene oggetto di valutazione, la sua destinazione e la sua ubicazione, viene assegnato al bene un valore di stima a corpo di € **7.000,00 (diconsi euro settemila/00)**.

### **IMM. 46 – Civile abitazione in zona Grottamare, via Fratelli Rosselli n. 6**

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 222, sub 17, piano 1, cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 360,23;

### **DESCRIZIONE**

Appartamento posto al piano primo dell'edificio composto da soggiorno cucina, n. 2 camere, disimpegno e bagno; dal soggiorno si accede ad un balcone con affaccio a est su via Cavallotti. L'unità immobiliare si affaccia ad ovest e ad est. Essa è stata oggetto di ristrutturazione ma i lavori sono fermi allo stato grezzo ovvero mancano le finiture quali: pavimenti, rivestimenti, porte, sanitari, tinteggiature e parti a vista degli impianti.

### **ELABORATI GRAFICI**

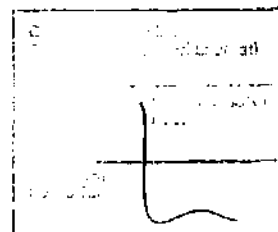
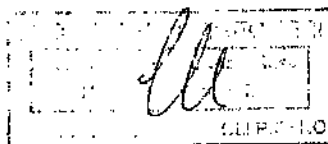
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta buono stato di manutenzione.



### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 46

PIANO TERRA	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	109,00	1,00	109,00
Balcone/terrazza	3,00	0,50	1,50
<b>totale</b>			<b>110,50</b>

110,50 mq x €/mq 1.820,00=

€ 201.100,00

in c.t

€ 201.000,00

(diconsi euro duecentounomila/00)

### IMM. 47 - Civile abitazione in zona Grottamare, via Fratelli Rosselli n. 6

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 222, sub 18, piano 1, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita euro 400,25;

#### **DESCRIZIONE**

Appartamento posto al piano primo dell'edificio composto da soggiorno, cucina, n. 2 camere di cui una con bagno interno, disimpegno e bagno; dal bagno si accede ad un lungo balcone con affaccio a nord. L'unità immobiliare si affaccia ad ovest, a nord e ad est. Essa è stata oggetto di ristrutturazione ma i lavori sono fermi allo stato grezzo ovvero mancano le finiture quali: pavimenti, rivestimenti, porte, sanitari, tinteggiature e parti a vista degli impianti.

#### **ELABORATI GRAFICI**

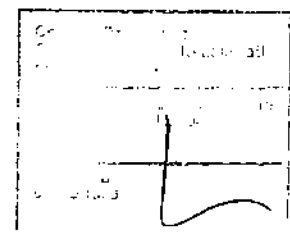
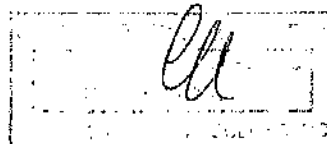
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta buono stato di manutenzione.



### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 47

PIANO TERRA	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	119,00	1,00	119,00
Balcone/terrazza	18,00	0,5	9,00
<b>totale</b>			<b>128,00</b>

128,00 mq x €/mq 1.820,00=

€ 232.960,00

In c.t.

€ 233.000,00

(diconsi euro duecentotrentatremila/00)

### IMM. 48 - Civile abitazione in zona Grottamare, via Fratelli Rosselli n. 6

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 222, sub 15, piano T, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita euro 240,15;

#### **DESCRIZIONE**

Appartamento posto al piano terra dell'edificio composto da soggiorno, cucinino, disimpegno, camera e bagno; ad est, all'interno della corte comune, completa l'unità immobiliare un piccolo giardino esclusiva posto a quota leggermente superiore rispetto al calpestio dell'appartamento. L'unità immobiliare si affaccia ad ovest, e ad est. Essa è stata oggetto di ristrutturazione ma i lavori sono fermi allo stato grezzo ovvero mancano le finiture quali: pavimenti, rivestimenti, porte, sanitari, tinteggiature e parti a vista degli impianti. Occorre rilevare una diffusa risalita di umidità nelle murature portanti del fabbricato.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in un mediocre stato di manutenzione; causa l'umidità nelle murature sono diffuse muffe e distacchi di intonaco.





### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 48

PIANO TERRA	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	85,00	1,00	85,00
Balcone/terrazza	8,00	0,5	4,00
Giardino/corte	21,00	0,1	2,1
<b>totale</b>			<b>91,10</b>

91,10 mq x €/mq 1.820,00=

€ 165.802,00

in c.t

€ 166.000,00

(diconsi euro centosessantaseimila/00)

### IMM. 49 - Civile abitazione in zona Grottamare, via Fratelli Rosselli n. 6

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 222, sub 16, piano T, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita euro 480,30;

#### **DESCRIZIONE**

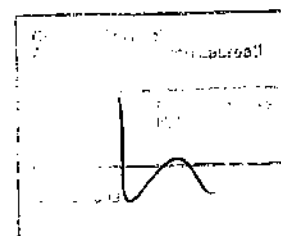
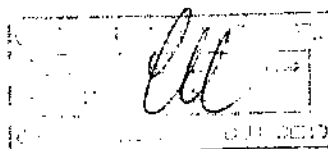
Appartamento posto al piano terra dell'edificio composto da ingresso, soggiorno cucina, disimpegno, ripostiglio e bagno, camera e studio con accesso anche da via Cavallotti. Ad est, all'interno della corte comune, completa l'unità immobiliare un giardino esclusivo posto a quota leggermente superiore rispetto al calpestio dell'appartamento. L'unità immobiliare si affaccia ad ovest e ad est. Essa è stata oggetto di ristrutturazione ma i lavori sono fermi allo stato grezzo ovvero mancano le finiture quali: pavimenti, rivestimenti, porte, sanitari, tinteggiature e parti a vista degli impianti. Occorre rilevare una diffusa risalita di umidità nelle murature portanti del fabbricato.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.



**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in un mediocre stato di manutenzione; causa l'umidità nelle murature sono diffuse muffe e distacchi di intonaco.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 49**

PIANO TERRA	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	163,00	1,00	163,00
Balcone/terrazza	13,00	0,5	6,50
Giardino/corte	34,00	0,1	3,40
<b>totale</b>			<b>172,90</b>

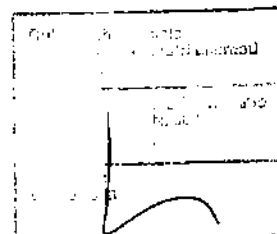
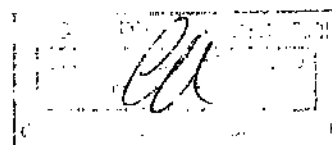
172,90 mq x €/mq 1.820,00=

€ 314.678,00

in c.t

€ 315.000,00


(diconsi euro trecentoquindicimila/00)

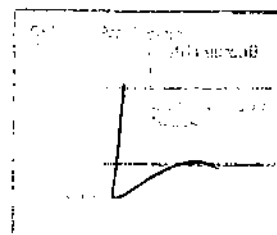
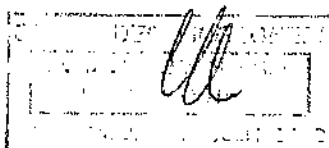


## RIEPILOGO

IMM. 38 – Posto auto	€ 7.000,00
IMM. 39 – Posto auto	€ 7.000,00
IMM. 40 – Posto auto	€ 7.000,00
IMM. 41 – Posto auto	€ 7.000,00
IMM. 42 – Posto auto	€ 7.000,00
IMM. 43 – Posto auto	€ 7.000,00
IMM. 44 – Posto auto	€ 7.000,00
IMM. 45 – Posto auto	€ 7.000,00
IMM. 46 – Appartamento	€ 201.000,00
IMM. 47 – Appartamento	€ 233.000,00
IMM. 48 – Appartamento	€ 166.000,00
IMM. 49 – Appartamento	<u>€ 315.000,00</u>
<b><u>TOTALE</u></b>	<b>€ 971.000,00</b>

(diconsi Euro novecentosettantunomila/00)

  
Ascoli Piceno, 050218



# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ascoli Piceno

RG. Prot. n. 560, 218 —



## Verbale di giuramento

L'anno 2018 (duemiladiciotto), il giorno 5 (cinque) del mese di febbraio, presso l'intestato Ufficio, avanti il sottoscritto

..... **IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO** ..... sono comparsi:  
*Aldo Rossi*

- il Geom. Danilo TURLA, nato in Avellino il 01/09/1966 (C.F. TRL DNL 66P01A509X) e residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto, 71, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 904, identificato con patente di guida n. AV2121198Y rilasciata il 29/11/1984 dal Prefetto di Avellino in corso di validità;
- l'Ing Massimo MANCINI, nato in Ascoli Piceno il 13/01/1959 (C.F. MNC MSM 59A13A462T) e residente in San Benedetto del Tronto in Via Luigi Luciani, 58, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 669, identificato con patente di guida n. AP5147120 rilasciata dalla Motorizzazione di Ascoli Piceno in data 15/11/2007 in corso di validità;

i quali chiedono di asseverare con giuramento l'unita perizia composta da n. 17 facciate (oltre allegati) eseguita su commissione del Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Ascoli Piceno.

Il sottoscritto Funzionario, previe le ammonizioni di legge, invita i suddetti al giuramento, che prestano ripetendo:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

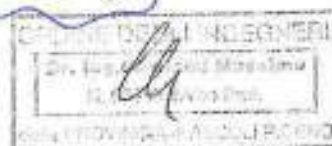
Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

**IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**  
*Aldo Rossi*



IL TECNICO INCARICATI



## Tribunale di Ascoli Piceno

Concordato Preventivo n. 02/2017

Commissari Giudiziali

Dr. Paolo Nigroffi

Dr. Cesare Volpi



### STIMA BENI IMMOBILI

Fascicolo 4D – Immobili siti in Grottammare (AP)  
Via Ischia

## INDICE

Premessa .....	pag. 1
Operazioni peritali – modalità operative.....	pag. 2
Compendio immobiliare.....	pag. 3
Sviluppo dei valori di stima .....	pag. 6
Riepilogo .....	pag. 14
Allegati .....	pag. 15



## PREMESSA

Ai sottoscritti Ing. Massimo Mancini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 669, e Geom. Danilo Turla, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati Professionisti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 904, è stato conferito incarico professionale dai Dott. Paolo Nigrotti e Dott. Cesare Volpi, Commissari Giudiziali del Concordato Preventivo n. 2/2017, per il riscontro fisico, integrazione documentale e verifica di congruità del valore di stima attribuito dal C.T.P., geom. Nicola Perozzi, al patrimonio immobiliare di proprietà della Soledil Srl.

Per quanto sopra sono stati redatti fascicoli di perizia per i vari immobili facenti parte del patrimonio immobiliare Soledil; il presente fascicolo n. 4D/10 è relativo ai beni immobili situati nel Comune di Grottammare Via Ischia (AP).



## OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE



Dopo aver svolto sopralluoghi di ricognizione e verifica presso gli immobili oggetto di perizia, i sottoscritti hanno definito le seguenti linee guida per lo svolgimento delle operazioni peritali:

1. individuazione degli immobili intestati;
2. rilievi fotografici;
3. verifica della rispondenza catastale e urbanistica;
4. definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori;
5. verifica della situazione ipocatastale.

La perizia è così articolata:

- a) individuazione e localizzazione degli immobili oggetto di valutazione con indicazione dei principali dati;
- b) descrizione del sito corredata da documentazione fotografica;
- c) sviluppo del valore di stima;
- d) allegati (documentazione fotografica, visure catastali, etc ..).





## COMPENDIO IMMOBILIARE

Comune Grottole (AP) - Via Ischia - Catasto Fabbricati								
IMM. NR	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PROPRIETA'
50	17	83	15	51	C/2	13 mq	€ 8,06	1/1
51	17	83	18	51	C/6	13 mq	€ 38,27	1/1
52	17	83	22	51	C/6	12 mq	€ 35,33	1/1
53	17	83	23	51	C/6	35 mq	€ 121,11	1/1
54	17	83	6	1	A/2	4,5 VANI	€ 360,23	1/1
55	17	83	7	1	A/2	3,5 VANI	€ 280,18	1/1
56	17	83	11	2	A/2	3,5 VANI	€ 280,18	1/1
57	17	83	27	7	C/1	79 mq	€ 2.501,05	1/1
58	17	83	28	7	C/1	69 mq	€ 2.184,46	1/1



## CONTESTO URBANISTICO E DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di perizia è ubicato lungo la SS16 in una zona ben servita tra Grottamare e San Benedetto del Tronto. La palazzina è di recente costruzione; si sviluppa su quattro piani fuori terra ed uno interrato. I prospetti del fabbricato sono in parte intonacati e tinteggiati di colore celeste mentre i profili dei balconi e i marcapiani sono di colore avorio. Antistante il fabbricato sono presenti dei posti auto riservati.

Il piano interrato è destinato a garage, fondaci e posti auto il piano terra è destinato ad attività commerciali e servizi e i restanti piani sono destinati a civile abitazione.

I vari piani sono collegati da scala interna e serviti da ascensore.

Al piano sottostada vi si accede con le auto mediante rampa con cancello scorrevole elettrico.

### CONCESSIONI EDILIZIE

Il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n.3091/14 del 26.02.2009, pratica edilizia n.9446/2008.



### **METODO DI STIMA**

Il valore di seguito indicato, oltre che su informazioni assunte attraverso indagini di mercato, è basato sulle conoscenze e sull'esperienza nel settore dei sottoscritti Tecnici Valutatori. Per la valutazione di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo comparativo di stima con riferimento a scambi immobiliari per beni simili, nella fattispecie, sono state prese a riferimento le ultime compravendite di unità immobiliari nella stessa zona, (Market Comparison Approach). I prezzi di riferimento desunti sono stati necessariamente adeguati secondo i coefficienti di merito riferiti allo stato di manutenzione e conservazione delle opere, all'esposizione, alle finiture, al livello di piano, ecc.

Dall'elaborazione delle comparazioni con immobili simili i Valutatori hanno rapportato il prezzo elaborato con il metodo M.C.A. al prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale arrotondandolo per difetto.

Per il calcolo dei valori di stima delle singole unità verranno assunte le superfici commerciali ottenute dal prodotto tra le superfici totali dei singoli ambienti, al lordo delle murature, e i coefficienti di ragguglio inseriti nell'eventuale tabella riportata in allegato.

### **COMMERCIALIZZABILITA'**

Le unità immobiliari, in considerazione dell'ubicazione immediata e visibile, nonostante l'avverso periodo storico circa gli scambi immobiliari, potrebbero avere una discreta commerciabilità soprattutto come destinazione a studi professionali.

### **SITUAZIONE IPOCATATALE DEGLI IMMOBILI**

Alla data di redazione della presente perizia, causa la notevole consistenza del patrimonio immobiliare della società Soledil Srl, sono tutt'ora in corso le verifiche ipocatastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio RR.II. per cui i Tecnici Incaricati produrranno documento integrativo completo di visure e ispezioni.



## SVILUPPO DEI VALORI DI STIMA

### IMM. 50 - Fondaco in zona Grotfammare, via Ischia

- catasto fabbricati - foglio n. 17 part. 83, sub 15, piano S1, cat. C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 8,06;

#### **DESCRIZIONE**

Locale fondaco posto al piano interrato munito di bocca di lupo.

La pavimentazione è di tipo industriale e le pareti sono in muratura a blocchi di cemento dimensioni 50x20cm.

L'impianto elettrico è a vista e l'illuminazione è garantita da plafoniere al neon.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta buono stato di manutenzione.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 50

15,00 mq x €/mq 500,00=

€ 7.500,00

(diconsi euro settemilacinquecento/00)



### **IMM. 51 – Posto auto in zona Grottoammare, via Ischia**

- catasto fabbricati - foglio n. 17 part. 83, sub 18, piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 38,27;

#### **DESCRIZIONE**

L'immobile in oggetto è un posto auto situato al piano sottostrada. E' pavimentato in calcestruzzo industriale e delimitato da linee verniciate a pavimento.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 51**

Dall'analisi dei dati del sistema M.C.A., considerata la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione e la sua destinazione, viene dato allo stesso un valore a corpo di € 6.500,00 (diconsi euro seimilacinquecento/00).



### **IMM. 52 – Posto auto in zona Grottoammare, via Ischia**

- catasto fabbricati - foglio n. 17 part. 83, sub 22, piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita euro 35,33;

#### **DESCRIZIONE**

L'immobile in oggetto è un posto auto situato al piano sottostrada. E' pavimentato in cls industriale e delimitato da linee verniciate a pavimento.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.



#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 52**

Dall'analisi del sistema M.C.A., considerata la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, viene dato allo stesso un valore a corpo di € 6.500,00 (diconsi euro seimilacinquecento/00).



### **IMM. 53 - Garage in zona Grotfammare, via Ischia**

- catasto fabbricati - foglio n. 17 part. 83, sub 23, piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita euro 121,11;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare in oggetto si trova al piano primo sottostrada. L'unità immobiliare è fornita di porta basculante in lamierino forato per garantire l'aerazione.

La pavimentazione è di tipo industriale, le pareti sono in muratura a blocchi di cemento dimensioni 50x20cm.

L'impianto elettrico è a vista e l'illuminazione è garantita da plafoniere al neon. E' presente punto acqua.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta buono stato di manutenzione.



40,00 mq x €/mq 650,00=

In c.t

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 53**

€ 26.000,00

€ 26.000,00

(diconsi euro cinquantottomila/00)

### **IMM. 54 - Civile Abitazione in zona Grotfammare, via Ischia**

- catasto fabbricati - foglio n. 17 part. 83, sub 6, piano 1, cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 360,23;

#### **DESCRIZIONE**

L'appartamento in oggetto è situato al piano primo ed è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, oltre che da un balcone che si sviluppa lungo il lato nord ed est. Il balcone è pavimentato in gres porcellanato di colore chiaro, con piastrelle di dimensioni 10x10cm.



L'unità risulta ad oggi mancante di opere di finitura e nello specifico: pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura, completamento impianto elettrico, sanitari, rubinetteria, porte interne, ecc.

E' presente la predisposizione per impianto di riscaldamento e impianto di climatizzazione. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, gli avvolgibili sono in PVC.

Il portoncino d'ingresso è di sicurezza, marca Dierre, con pannello esterno serigrafato color legno.

E' predisposta caldaia murale esterna marca Baxi.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta mancante delle finiture precedentemente elencate.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 55**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	87,00	1,00	87,00
Balcone/terrazza	40,00	0,5	20,00
<b>totale</b>			<b>107,00</b>

Il costo di costruzione per l'unità immobiliare oggetto di valutazione è individuato in **€/mq 1.300,00**; i lavori mancanti per dare compiute le unità immobiliari, sulla base di rapporti tabellari indicanti le incidenze delle singole categorie, ammontano a circa il **17%** del costo di costruzione. Nei prospetti analitici di seguito si è sviluppato il costo necessario per il completamento delle opere in corso.

$(107,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 1.800,00) - (\text{€/mq } 1.300,00 \times 0,17 \times 87,00 \text{ mq})$

$\text{€ } 192.600,00 - \text{€ } 19.227,00 = \text{€ } 173.373,00$

ed in c.t  $\text{€ } 173.000,00$

(diconsi euro centosettantatremila/00)



## **IMM. 55 - Civile Abitazione in zona Grottamare, via Ischia**

- catasto fabbricati - foglio n. 17 part. 83, sub 7, piano 1, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita euro 280,18;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento in oggetto è situato al piano primo ed è formato da soggiorno/cucina, disimpegno, una camera, un bagno, ripostiglio, oltre che a un balcone che si sviluppa lungo il lato nord ed ovest. Il balcone è pavimentato in gres porcellanato di colore chiaro, con piastrelle di dimensioni 10x10cm.

L'unità risulta ad oggi mancante di opere di finitura e nello specifico: pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura, completamento impianto elettrico, sanitari, rubinetteria, porte interne, ecc.

E' presente la predisposizione per impianto di riscaldamento e impianto di climatizzazione. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, gli avvolgibili sono in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione, marca Dierre, con pannello esterno serigrafato color legno.

E' presente predisposizione per impianto di allarme, videocitofono e luce d'emergenza. E' predisposto cassettone caldaia murale esterna marca Baxi.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

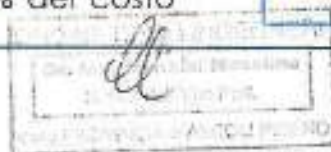
### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 55**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	62,00	1,00	62,00
Balcone/terrazza	38,00	0,5	19,00
<b>totale</b>			<b>81,00</b>

Il costo di costruzione per l'unità immobiliare oggetto di valutazione è individuato in **€/mq 1.300,00**; i lavori mancanti per dare compiute le unità immobiliari, sulla base di rapporti tabellari indicanti le incidenze delle singole categorie, ammontano a circa il **17%** del costo





di costruzione. Nei prospetti analitici di seguito si è sviluppato il costo necessario per il completamento delle opere in corso.

$(81,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 1.800,00) - (\text{€}/\text{mq} 1.300,00 \times 0,17 \times 62,00 \text{ mq})$	
€ 145.800,00 – € 13.702,00 =	€ 132.098,00
in c.t.	€ 132.000,00
	(diconsi euro centotrentaduemila/00)

### **IMM. 56 - Civile Abitazione in zona Grottamare, via Ischia**

- catasto fabbricati - foglio n. 17 part. 83, sub 11, piano 2, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita euro 280,18;

#### **DESCRIZIONE**

L'appartamento in oggetto è situato al piano secondo ed è formato da soggiorno/cucina, disimpegno, una camera, un bagno, ripostiglio, oltre che a tre balconi disposti rispettivamente a nord ed ovest. I balconi sono pavimentati in gres porcellanato di colore chiaro, con piastrelle di dimensioni 10x10cm.

L'unità risulta ad oggi mancante di opere di finitura e nello specifico: pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura, completamento impianto elettrico, sanitari, rubinetteria, porte interne, ecc.

E' presente la predisposizione per impianto di riscaldamento e impianto di climatizzazione. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, gli avvolgibili sono in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione, marca Dierre, con pannello esterno serigrafato color legno.

E' presente predisposizione per impianto di allarme, videocitofono e luce d'emergenza. E' predisposto cassettono ad incasso per caldaia murale esterna marca Baxi.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.



### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 56

PIANO SECONDO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	62,00	1,00	62,00
Balcone/terrazza	30,00	0,5	15,00
<b>totale</b>			<b>77,00</b>

Il costo di costruzione per l'unità immobiliare oggetto di valutazione è individuato in **€/mq 1.300,00**; i lavori mancanti per dare compiute le unità immobiliari, sulla base di rapporti tabellari indicanti le incidenze delle singole categorie, ammontano a circa il **17%** del costo di costruzione. Nei prospetti analitici di seguito si è sviluppato il costo necessario per il completamento delle opere in corso.

$$(77,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 1.900,00) - (\text{€/mq } 1.300,00 \times 0,17 \times 62,00 \text{ mq})$$
$$\text{€ } 146.300,00 - \text{€ } 13.702,00 = \text{€ } 132.598,00$$

in c.t. € 133.000,00

(diconsi euro centotrentatremila/00)



### IMM. 57 - Negozio in zona Grottamare, via Ischia

- catasto fabbricati - foglio n. 17 part. 83, sub 27, piano T, cat. C/1, classe 2, consistenza 79 mq, rendita euro 2.501,05;

#### **DESCRIZIONE**

Immobile non visionato causa contenziosi con soggetti occupanti.

#### **STATO DI POSSESSO**

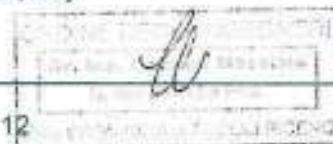
L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta occupato (studio dentistico). L'immobile è oggetto di contratto preliminare di compravendita con i soggetti occupanti.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 57

$$101,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 2.400,00 = \text{€ } 242.400,00$$

in c.t. € 242.000,00

(diconsi euro duecentoquarantaduemila/00)



## **IMM. 58 - Negozio in zona Grotfammare, via Ischia**

- catasto fabbricati - foglio n. 17 part. 83, sub 28, piano T, cat. C/1, classe 2, consistenza 69 mq, rendita euro 2.184,46;

### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare in oggetto, destinata ad attività commerciale, è situata al piano terra. Ad oggi il locale risulta incompleto di intonaco su alcune pareti, mancante di pavimentazioni e di finiture in genere. E' presente la predisposizione per l'impianto di riscaldamento e raffrescamento a ventilconvettori. L'altezza interna dei locali è di 3,00m.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta mancante delle finiture precedentemente elencate.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 58**

Il costo di costruzione per l'unità immobiliare oggetto di valutazione è individuato in **€/mq 1.300,00**; i lavori mancanti per dare compiute le unità immobiliari, sulla base di rapporti tabellari indicanti le incidenze delle singole categorie, ammontano a circa il **17%** del costo di costruzione. Nei prospetti analitici di seguito si è sviluppato il costo necessario per il completamento delle opere in corso.

$(77,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 2.000,00) - (\text{€/mq } 1.300,00 \times 0,17 \times 77,00 \text{ mq})$	
$\text{€ } 154.000,00 - \text{€ } 17.017,00 =$	<b>€ 136.983,00</b>
<b>In c.t</b>	<b>€ 137.000,00</b>

(diconsi euro centotrentasettemila/00)



## RIEPILOGO

IMM. 50 – Posto auto	€ 7.500,00
IMM. 51 – Posto auto	€ 6.500,00
IMM. 52 – Posto auto	€ 6.500,00
IMM. 53 – Posto auto	€ 26.000,00
IMM. 54 – Appartamento	€ 173.000,00
IMM. 55 – Appartamento	€ 132.000,00
IMM. 56 – Appartamento	€ 133.000,00
IMM. 57 – Locale commerciale	€ 242.000,00
IMM. 58 – Locale commerciale	€ <u>137.000,00</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 863.500,00</b>

(diconsi Euro ottocentosessantatremilacinquecento/00)

Ascoli Piceno, 050218



# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ascoli Piceno



Prot. n. 561, 618

## Verbale di giuramento

L'anno 2018 (duemiladiciotto), il giorno 5 (cinque) del mese di febbraio, presso l'intestato Ufficio, davanti il sottoscritto

.....**IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**....., sono comparsi:  
*Aldo Rossi*

- il Geom. Danilo TURLA, nato in Avellino il 01/09/1966 (C.F. TRL DNL 66P01A509X) e residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto, 71, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 904, identificato con patente di guida n. AV2121198Y rilasciata il 29/11/1984 dal Prefetto di Avellino in corso di validità;
- l'Ing Massimo MANCINI, nato in Ascoli Piceno il 13/01/1959 (C.F. MNC MSM 59A13A462T) e residente in San Benedetto del Tronto in Via Luigi Luciani, 58, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 669, identificato con patente di guida n. AP5147120 rilasciata dalla Motorizzazione di Ascoli Piceno in data 15/11/2007 in corso di validità;

i quali chiedono di asseverare con giuramento l'unità perizia composta da n. 15 facciate (oltre allegati) eseguita su commissione del Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Ascoli Piceno.

Il sottoscritto Funzionario, previa le ammonizioni di legge, invita i suddetti al giuramento, che prestano ripetendo:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

*Aldo Rossi*



I TECNICI INCARICATI



**Tribunale di Ascoli Piceno**

**Concordato Preventivo n. 02/2017**

**Commissari Giudiziali**

**Dr. Paolo Nigroffi**

**Dr. Cesare Volpi**



**STIMA BENI IMMOBILI**

**Fascicolo 4E – Immobili siti in Grottammare (AP)  
Via della Rinascita**



## INDICE


Premessa .....	pag.	1
Operazioni peritali – modalità operative.....	pag.	2
Compendio immobiliare.....	pag.	3
Sviluppo dei valori di stima .....	pag.	6
Riepilogo.....	pag.	18
Allegati .....	pag.	19



## PREMESSA

Ai sottoscritti Ing. Massimo Mancini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 669, e Geom. Danilo Turla, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati Professionisti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 904, è stato conferito incarico professionale dai Dott. Paolo Nigrotti e Dott. Cesare Volpi, Commissari Giudiziali del Concordato Preventivo n. 2/2017, per il riscontro fisico, integrazione documentale e verifica di congruità del valore di stima attribuito dal C.T.P., geom. Nicola Perozzi, al patrimonio immobiliare di proprietà della Soledil Srl.

Per quanto sopra sono stati redatti fascicoli di perizia per i vari immobili facenti parte del patrimonio immobiliare Soledil; il presente fascicolo n. 4E/10 è relativo ai beni immobili situati nel Comune di Grottammare Via della Rinascita (AP).





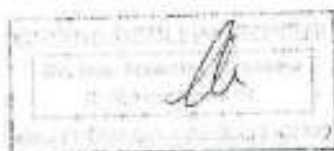
## OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

Dopo aver svolto sopralluoghi di ricognizione e verifica presso gli immobili oggetto di perizia, i sottoscritti hanno definito le seguenti linee guida per lo svolgimento delle operazioni peritali:

1. individuazione degli immobili intestati;
2. rilievi fotografici;
3. verifica della rispondenza catastale e urbanistica;
4. definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori;
5. verifica della situazione ipocatastale.

La perizia è così articolata:

- a) individuazione e localizzazione degli immobili oggetto di valutazione con indicazione dei principali dati;
- b) descrizione del sito corredata da documentazione fotografica;
- c) sviluppo del valore di stima;
- d) allegati (documentazione fotografica, visure catastali, etc ..).





## COMPENDIO IMMOBILIARE

Comune Grottole (AP) - Via della Rinascita - CIVICO N. 23 - Catasto Fabbricati								
IMM. NR	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PROPRIETA'
59	9	1070	5	T	A/2	4 VANI	€ 268,56	1/1
60	9	1070	20	3	A/2	5,5 VANI	€ 369,27	1/1
61	9	1070	21	3	A/2	5,5 VANI	€ 369,27	1/1
62	9	1070	26	S1	C/2	10 mq	€ 7,75	1/1
63	9	1070	27	S1	C/6	19 mq	€ 65,74	1/1
64	9	1070	34	S1	C/6	22 mq	€ 76,13	1/1
65	9	1070	38	S1	C/6	20 mq	€ 69,21	1/1
66	9	1070	43	S1	C/2	9 mq	€ 6,97	1/1
67	9	1070	47	S1	C/2	17 mq	€ 13,17	1/1

Comune Grottole (AP) - Via della Rinascita - CIVICO N. 5 - Catasto Fabbricati								
IMM. NR	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PROPRIETA'
68	9	1061	18	3	A/2	4,5 VANI	€ 302,19	1/1
69	9	1061	19	3	A/2	6 VANI	€ 402,84	1/1
70	9	1061	25	S1	C/6	21 mq	€ 72,67	1/1
71	9	1061	37	S1	C/6	19 mq	€ 65,74	1/1



## CONTESTO URBANISTICO E DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



La palazzina sita in Via Rinascita n. 23 fa parte di una recente lottizzazione sorta in periferia all'abitato di Grottammare. L'edificio si eleva per n. 4 piani fuori terra e un piano interrato destinato a garage. I prospetti sono in parte rivestiti a mattoni e in parte intonacati. La Società Soledil srl risulta ancora proprietaria di n. 3 appartamenti (uno al piano terra e 2 al piano terzo) n. 3 fondaci e n. 3 garage.

### DOCUMENTI EDILIZI

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Domanda di agibilità del 28/11/2011 alla quale non sono succeduti rifiuti da parte del Comune di Grottammare nei successivi 60gg pertanto si considera rilasciata.

### METODO DI STIMA

Il valore di seguito indicato, oltre che su informazioni assunte attraverso indagini di mercato, è basato sulle conoscenze e sull'esperienza nel settore dei sottoscritti Tecnici Valutatori. Per la valutazione di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo comparativo di stima con riferimento a scambi immobiliari per beni simili, nella fattispecie, sono state prese a riferimento le ultime



compravendite di unità immobiliari nella stessa zona, (Market Comparison Approach). I prezzi di riferimento desunti sono stati necessariamente adeguati secondo i coefficienti di merito riferiti allo stato di manutenzione e conservazione delle opere, all'esposizione, alle finiture, al livello di piano, ecc.

Dall'elaborazione delle comparazioni con immobili simili i Valutatori hanno rapportato il prezzo elaborato con il metodo M.C.A. al prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale arrotondandolo per difetto.

Per il calcolo dei valori di stima delle singole unità verranno assunte le superfici commerciali ottenute dal prodotto tra le superfici totali dei singoli ambienti, al lordo delle murature, e i coefficienti di ragguglio inseriti nell'eventuale tabella riportata in allegato.

### **COMMERCIALIZZABILITA'**

Le unità immobiliari non vantano una buona commerciabilità, soprattutto per l'ubicazione in una zona non completamente sviluppata e servita.

### **SITUAZIONE IPOCATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Alla data di redazione della presente perizia, causa la notevole consistenza del patrimonio immobiliare della società Soledil Srl, sono tutt'ora in corso le verifiche ipocatastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio RR.II. per cui i Tecnici Incaricati produrranno documento integrativo completo di visure e ispezioni.



## SVILUPPO DEI VALORI DI STIMA

### Comune di Grottole - Via della Rinascita civico N. 23

#### IMM. 59 - Civile abitazione in zona Grottole, via della Rinascita n. 23

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 1070, sub 5, piano T, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita euro 268,56;

#### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, ripostiglio, bagno e un'ampia corte esterna pavimentata.

L'appartamento è pavimentato in gres. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di porcellana bianca.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione mentre le porte interne sono legno. E' presente caldaia murale esterna.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta occupato.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta mancante delle finiture precedentemente elencate.



### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 59

PIANO TERRA	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	75,00	1,00	75,00
Balcone/terrazza	60,00	0,15	9,00
Giardino/corte	10,00	0,05	0,50
<b>totale</b>			<b>84,50</b>

Dall'analisi dei dati del sistema M.C.A., considerata la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, viene assegnato allo stesso un valore di stima pari a € 1.300,00/mq inteso per unità immobiliare completata nelle opere di finitura.

Trattandosi di unità immobiliare affittata, sono state calcolate delle opere di ripristino "ex novo" ricondotte ad un costo al mq di superficie commerciale che, per l'immobile di cui trattasi, è pari a € 200,00. Naturalmente, al fine di poter indicare la giusta valutazione dell'immobile nello stato di fatto in cui trovasi al momento della stima, il costo di ripristino va detratto al prezzo desunto con il metodo M.C.A. per l'immobile ultimato nelle finiture.

$$(84,50 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 1.300,00) - (75,00 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €}/\text{mq}) =$$

$$\text{€ } 109.850,00 - \text{€ } 15.000,00 =$$

€ 94.850,00

in c.t

€ 95.000,00

(diconsi euro novantacinquemila/00)

### IMM. 60 – Civile abitazione in zona Grotfammare, via della Rinascita n. 23

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 1070, sub 20, piano 3, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita euro 369,27;

#### DESCRIZIONE

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, n2 camere, disimpegno, ripostiglio, n.2 bagni e due ampi balconi.

L'appartamento è pavimentato in gres. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di porcellana bianca.

Gli infissi sono in leano con vetrocamera e avvolgibili in PVC.



Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione mentre le porte interne sono legno. E' presente caldaia murale esterna.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 60**

PIANO TERZO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	109,00	1,00	109,00
Balcone/terrazza	60,00	0,4	24,00
<b>totale</b>			<b>133,00</b>

133,00 mq x €/mq 1.500,00=

€ 199.500,00.

ed in c.t

€ 200.000,00

(dicansi euro duecentomila/00)

### **IMM. 61 – Civile abitazione in zona Grottamare, via della Rinascita n. 23**

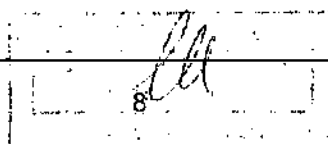
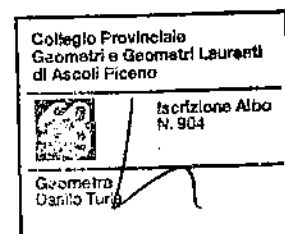
- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 1070, sub 21, piano 3, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita euro 369,27;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, n.3 camere, disimpegno, n. 2 bagni e un ampio balcone.

L'appartamento è pavimentato in gres. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di porcellana bianca.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.



Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione mentre le porte interne sono legno. E' presente caldaia murale esterna.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 61**

PIANO TERZO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	118,00	1,00	118,00
Balcone/terrazza	52,00	0,4	20,80
<b>totale</b>			<b>138,80</b>

138,80 mq x €/mq 1.500,00= € 208.200,00  
in c.t. € 208.000,00  
(diconsi euro duecentoottomila/00)

### **IMM. 62 - Fondaco in zona Grottamare, via della Rinascita n. 25**

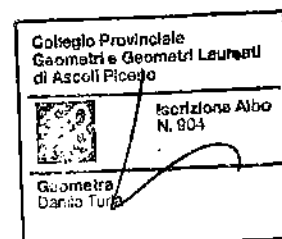
- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 1070, sub 26, piano S1, cat. C/2, classe 3, consistenza 10 mq, rendita euro 7,75;

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di fondaco al piano interrato.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo; non sono state rilevate difformità.





**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 62**

10,00 mq x €/mq 500,00=

€ 5.000,00

(diconsi euro cinquemila/00)

**IMM. 63 - Garage in zona Grottamare, via della Rinascita n. 25**

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 1070, sub 27, piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita euro 65,74;

**DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un garage situato al piano primo interrato. Vi si accede tramite porta basculante in lamiera. E' pavimentato in battuto di calcestruzzo industriale liscio al quarzo di colore rosso. L'impianto elettrico è a vista.

**ELABORATI GRAFICI**

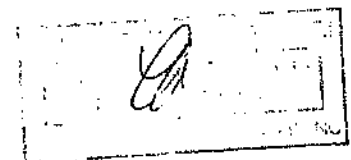
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

**STATO DI MANUTENZIONE**

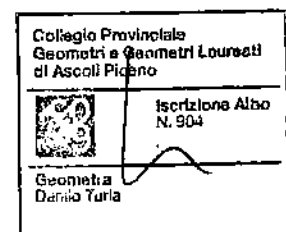
L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 63**

19,00 mq x €/mq 650,00= € 12.350,00

in c.f € 12.000,00

(diconsi euro dodicimila/00)



### **IMM. 64 - Garage in zona Grottamare, via della Rinascita n. 25**

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 1070, sub 34, piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita euro 76,13;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un garage situato al piano primo interrato. Vi si accede tramite porta basculante in lamiera. E' pavimentato in battuto di calcestruzzo industriale liscio al quarzo di colore rosso. L'impianto elettrico è a vista.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 64**

22,00 mq x €/mq 650,00=

in c.t

€ 14.300,00

€ 14.000,00

(diconsi euro quattordicimila/00)



### **IMM. 65 - Garage in zona Grottamare, via della Rinascita n. 25**

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 1070, sub 38, piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita euro 69,21;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un garage situato al piano primo sottostada. Vi si accede tramite porta basculante in lamiera. E' pavimentato in battuto di calcestruzzo liscio al quarzo di colore rosso. L'impianto elettrico è a vista.



### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.



### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 65**

20,00 mq x €/mq 650,00=

**€ 13.000,00**

(diconsi euro tredicimila/00)

### **IMM. 66 - Fondaco in zona Grottammare, via della Rinascita n. 25**

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 1070, sub 43, piano S1, cat. C/2, classe 3, consistenza 9 mq, rendita euro 6,97;

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di fondaco al piano sottostrada.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

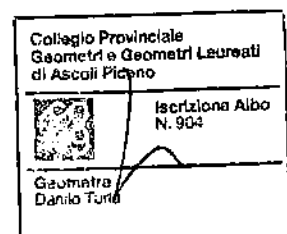
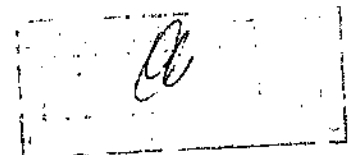
L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 66**

9,00 mq x €/mq 500,00= € 4.500,00

in c.t € 4.500,00

(diconsi euro quattromilacinquecento/00)



## **IMM. 67 - Fondaco in zona Grotfammare, via della Rinascita n. 25**

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 1070, sub 47, piano S1, cat. C/2, classe 3, consistenza 17 mq, rendita euro 13,17;

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di fondaco al piano sottostrada.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 67**

17,00 mq x €/mq 500,00=	€ 8.500,00
in c.f	€ 8.500,00
	(diconsi euro ottomilacinquecento/00)



**Comune di Grotfammare – Via della Rinascita civico N. 5**

**IMM. 68 – Civile abitazione in zona Grotfammare, via della Rinascita n. 6**

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 1061, sub 18, piano 3, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita euro 302,19;

**DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, n.2 camere, disimpegno, ripostiglio, n.2 bagni di cui uno con antibagno e un ampio balcone.

L'appartamento è pavimentato in gres. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di porcellana bianca.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione; le porte interne sono legno. E' presente caldaia murale esterna.

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 68**

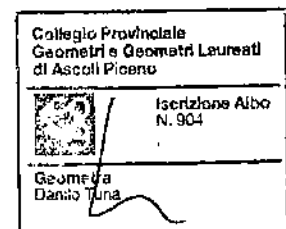
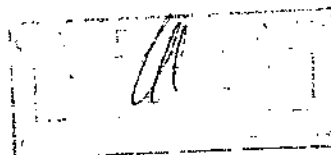
PIANO TERZO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	92,00	1,00	92,00
Balcone/terrazza	45,00	0,4	1,80
<b>totale</b>			<b>110,00</b>

110,00 mq x €/mq 1.500,00=

**€ 165.000,00**

(diconsi euro

centosessantacinquemila/00)



## IMM. 69 – Civile abitazione in zona Grottammare, via della Rinascita n. 6

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 1061, sub 19, piano 3, cat. A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita euro 402,84;

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta mancante delle finiture.



### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 69

PIANO TERZO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	115,00	1,00	115,00
Balcone/terrazza	54,00	0,4	21,60
<b>totale</b>			<b>136,60</b>

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 69

Dall'analisi del sistema M.C.A., considerata la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, viene assegnato allo stesso un valore a corpo pari a € 1.500,00/mq inteso per unità immobiliare completata nelle opere di finitura.

Trattandosi di unità immobiliare non ultimata è stato sviluppato un computo metrico estimativo relativo alle opere di completamento necessarie per rendere abitabile l'immobile. Il costo complessivo delle opere di completamento è stato ricondotto ad un costo al mq di superficie commerciale che, per l'immobile di cui trattasi, è pari a € 200,00. Naturalmente, al fine di poter indicare la giusta valutazione dell'immobile nello stato di fatto in cui trovasi al momento della stima, il costo di completamento va detratto al prezzo desunto con il metodo M.C.A. per l'immobile ultimato nelle finiture.

$$(136,60 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 1.500,00) - (115,00 \times \text{€}/\text{mq} 200,00) =$$

$$\text{€ } 204.900,00 \times \text{€ } 23.000,00 = \text{€ } 181.900,00$$

$$\text{in c.f.} \quad \text{€ } 182.000,00$$

(diconsi euro centottantaduemila/00)



## **IMM. 70 - Garage in zona Grottoammare, via della Rinascita n. 8**

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 1061, sub 25, piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita euro 72,67;

### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un garage situato al piano primo sottostrada. Vi si accede tramite porta basculante in lamiera. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso. L'impianto elettrico è a vista.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 70**

21,00 mq x €/mq 650,00=

€ 13.650,00

in c.t.

€ 14.000,00

(diconsi euro quattordicimila/00)



## **IMM. 71 - Garage in zona Grottoammare, via della Rinascita n. 8**

- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 1061, sub 37, piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita euro 65,74;

### **DESCRIZIONE**

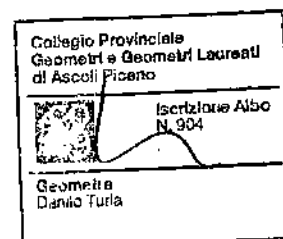
L'unità immobiliare di cui trattasi è un garage situato al piano primo sottostrada. Vi si accede tramite porta basculante in lamiera. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso. L'impianto elettrico è a vista.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.



**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 71**

19,00 mq x €/mq 650,00=

€ 12.350,00.

in c.t

€ 12.000,00

(diconsi euro dodicimila/00)





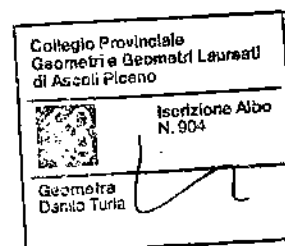
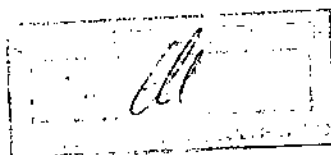
## RIEPILOGO

IMM. 59 – Appartamento	€ 95.000,00
IMM. 60 – Appartamento	€ 200.000,00
IMM. 61 – Appartamento	€ 208.000,00
IMM. 62 – Fondaco	€ 5.000,00
IMM. 63 – Garage	€ 12.000,00
IMM. 64 – Garage	€ 14.000,00
IMM. 65 – Garage	€ 13.000,00
IMM. 66 – Fondaco	€ 4.500,00
IMM. 67 – Fondaco	€ 8.500,00
IMM. 68 – Appartamento	€ 165.000,00
IMM. 69 – Appartamento	€ 182.000,00
IMM. 70 – Garage	€ 14.000,00
IMM. 71 – Garage	€ <u>12.000,00</u>

**TOTALE € 933.000,00**

(diconsi Euro novecentotrentatremila/00)

Ascoli Piceno, 050218



# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ascoli Piceno

RG  
Prot. n. 562,618 ✓



## Verbale di giuramento

L'anno 2018 (duemiladiciotto), il giorno 5 (cinque) del mese di febbraio, presso l'intestato Ufficio, davanti il sottoscritto

..... **IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO** ....., sono comparsi:  
*Aldo Rossi*

- il Geom. Danilo TURLA, nato in Avellino il 01/09/1966 (C.F. TRL DNL 66P01A509X) e residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto, 71, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 904, identificato con patente di guida n. AV2121198Y rilasciata il 29/11/1984 dal Prefetto di Avellino in corso di validità;
- l'Ing Massimo MANCINI, nato in Ascoli Piceno il 13/01/1959 (C.F. MNC MSM 59A13A462T) e residente in San Benedetto del Tronto in Via Luigi Luciani, 58, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 669, identificato con patente di guida n. AP5147120 rilasciata dalla Motorizzazione di Ascoli Piceno in data 15/11/2007 in corso di validità;

i quali chiedono di asseverare con giuramento l'unita perizia composta da n. 19 facciate (oltre allegati) eseguita su commissione del Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Ascoli Piceno.

Il sottoscritto Funzionario, previa le ammonizioni di legge, invita i suddetti al giuramento, che prestano ripetendo:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

IL TECNICO INCARICATO

**IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**  
*Aldo Rossi*

## Tribunale di Ascoli Piceno

### Concordato Preventivo n. 02/2017

Commissari Giudiziali

Dr. Paolo Nigrotti  
Dr. Cesare Volpi



### STIMA BENI IMMOBILI

#### Fascicolo 4F

Immobili siti in Grottammare (AP) - Via Parini

- Palazzina A
- Palazzina B
- Piano S1



## INDICE

Premessa .....	pag.	1
Operazioni peritali – modalità operative.....	pag.	2
Compendio immobiliare.....	pag.	3
Sviluppo dei valori di stima .....	pag.	9
Riepilogo . Palazzina A .....	pag.	91
Riepilogo . Palazzina B .....	pag.	92
Riepilogo . Piano Sottotrada .....	pag.	95
Allegati .....	pag.	98



## PREMESSA

Ai sottoscritti Ing. Massimo Mancini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 669, e Geom. Danilo Turla, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati Professionisti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 904, è stato conferito incarico professionale dai Dott. Paolo Nigrotti e Dott. Cesare Volpi, Commissari Giudiziali del Concordato Preventivo n. 2/2017, per il riscontro fisico, integrazione documentale e verifica di congruità del valore di stima attribuito dal C.T.P., geom. Nicola Perozzi, al patrimonio immobiliare di proprietà della Soledil Srl.

Per quanto sopra sono stati redatti fascicoli di perizia per i vari immobili facenti parte del patrimonio immobiliare Soledil; il presente fascicolo n. 4F/10 è relativo ai beni immobili situati nel Comune di Grottammare Via Parini pal. A, pal. B, piano S1(AP).



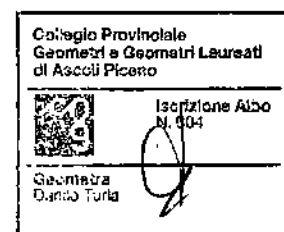

## OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

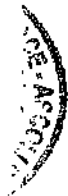
Dopo aver svolto sopralluoghi di ricognizione e verifica presso gli immobili oggetto di perizia, i sottoscritti hanno definito le seguenti linee guida per lo svolgimento delle operazioni peritali:

1. individuazione degli immobili intestati;
2. rilievi fotografici;
3. verifica della rispondenza catastale e urbanistica;
4. definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori;
5. verifica della situazione ipocatastale.

La perizia è così articolata:

- a) individuazione e localizzazione degli immobili oggetto di valutazione con indicazione dei principali dati;
- b) descrizione del sito corredata da documentazione fotografica;
- c) sviluppo del valore di stima;
- d) allegati (documentazione fotografica, visure catastali, etc ..).





## COMPENDIO IMMOBILIARE

Comune Grottammare (AP) - Via Giuseppe Parini - Catasto Fabbricati								
IMM. NR	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PROPRIETA'
72	21	94	6	T	C/1	71 mq	€ 3.043,48	1/1
73	21	94	7	T	C/1	72 mq	€ 3.086,35	1/1
74	21	94	8	1	A/2	2 VANI	€ 160,10	1/1
75	21	94	11	1	A/2	3,5 VANI	€ 280,18	1/1
76	21	94	12	1	A/2	3 VANI	€ 240,15	1/1
77	21	94	14	1	A/2	3 VANI	€ 240,15	1/1
78	21	94	15	1	A/2	4 VANI	€ 320,20	1/1
79	21	94	20	2	A/2	4,5 VANI	€ 360,23	1/1
80	21	94	27	3	A/2	3,5 VANI	€ 280,18	1/1
81	21	94	28	3	A/2	3 VANI	€ 240,15	1/1
82	21	94	30	4	A/2	5 VANI	€ 400,25	1/1
83	21	94	34	4	A/2	3 VANI	€ 240,15	1/1
84	21	94	148	1	A/2	3,5 VANI	€ 280,18	1/1
85	21	94	149	1	A/2	3 VANI	€ 240,15	1/1
86	21	94	150	1	A/2	3 VANI	€ 240,15	1/1
87	21	94	151	1	A/2	2 VANI	€ 160,10	1/1
88	21	94	152	1	A/2	4 VANI	€ 320,20	1/1
89	21	94	153	1	A/2	3 VANI	€ 240,15	1/1
90	21	94	154	1	A/2	3,5 VANI	€ 280,18	1/1
91	21	94	155	1	A/2	3 VANI	€ 240,15	1/1
92	21	94	156	2	A/2	3 VANI	€ 240,15	1/1
93	21	94	157	2	A/2	3 VANI	€ 240,15	1/1
94	21	94	158	2	A/2	3,5 VANI	€ 280,18	1/1
95	21	94	159	2	A/2	3 VANI	€ 240,15	1/1
96	21	94	160	2	A/2	3,5 VANI	€ 280,18	1/1
97	21	94	161	2	A/2	3 VANI	€ 240,18	1/1
98	21	94	162	2	A/2	4 VANI	€ 320,20	1/1
99	21	94	163	2	A/2	2 VANI	€ 160,10	1/1
100	21	94	164	3	A/2	3,5 VANI	€ 280,18	1/1

PALAZZINA  
A

PALAZZINA  
B



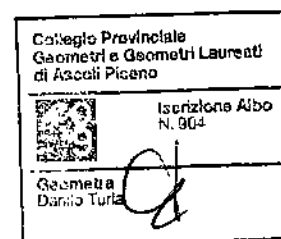
Comune Grottole (AP) - Via Giuseppe Parini - Catasto Fabbricati								
IMM. NR	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PROPRIETA'
101	21	94	165	3	A/2	3 VANI	€ 240,15	1/1
102	21	94	166	3	A/2	3 VANI	€ 240,15	1/1
103	21	94	167	3	A/2	3 VANI	€ 240,15	1/1
104	21	94	168	3	A/2	3,5 VANI	€ 280,18	1/1
105	21	94	169	3	A/2	3 VANI	€ 240,15	1/1
106	21	94	170	3	A/2	3 VANI	€ 240,15	1/1
107	21	94	171	3	A/2	3 VANI	€ 240,15	1/1
108	21	94	172	4	A/2	3,5 VANI	€ 280,18	1/1
109	21	94	173	4	A/2	3 VANI	€ 240,15	1/1
110	21	94	174	4	A/2	3,5 VANI	€ 280,18	1/1
111	21	94	175	4	A/2	3 VANI	€ 240,15	1/1
112	21	94	176	4	A/2	4,5 VANI	€ 360,23	1/1
113	21	94	177	4	A/2	4,5 VANI	€ 360,23	1/1
114	21	94	178	4	A/2	3 VANI	€ 240,15	1/1
115	21	94	179	T	C/1	19 mq	€ 814,40	1/1
116	21	94	180	T	C/1	145 m	€ 5.339,39	1/1
117	21	94	100	S1	C/6	15 mq	€ 37,96	1/1
118	21	94	101	S1	C/6	15 mq	€ 37,96	1/1
119	21	94	102	S1	C/6	15 mq	€ 37,96	1/1
120	21	94	103	S1	C/6	14 mq	€ 35,43	1/1
121	21	94	104	S1	C/6	15 mq	€ 37,96	1/1
122	21	94	105	S1	C/6	16 mq	€ 49,96	1/1
123	21	94	106	S1	C/6	15 mq	€ 37,96	1/1
124	21	94	107	S1	C/6	15 mq	€ 37,96	1/1
125	21	94	108	S1	C/6	15 mq	€ 37,96	1/1
126	21	94	109	S1	C/6	15 mq	€ 37,96	1/1
127	21	94	110	S1	C/6	16 mq	€ 40,49	1/1
128	21	94	111	S1	C/6	12 mq	€ 30,37	1/1
129	21	94	112	S1	C/6	13 mq	€ 32,90	1/1
130	21	94	113	S1	C/6	13 mq	€ 32,90	1/1
131	21	94	114	S1	C/6	13 mq	€ 32,90	1/1
132	21	94	115	S1	C/6	15 mq	€ 37,96	1/1
133	21	94	116	S1	C/6	15 mq	€ 37,96	1/1
134	21	94	117	S1	C/6	15 mq	€ 37,96	1/1
135	21	94	118	S1	C/6	15 mq	€ 37,96	1/1
136	21	94	119	S1	C/6	11 mq	€ 27,84	1/1

PALAZZINA  
B

PIANO  
INTERRATO  
S1

AP

*[Handwritten signature]*





Comune Grotfammare (AP) - Via Giuseppe Parini - Catasto Fabbricati

IMM. NR	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PROPRIETA'
137	21	94	120	S1	C/6	11 mq	€ 27,84	1/1
138	21	94	121	S1	C/6	11 mq	€ 27,84	1/1
139	21	94	122	S1	C/6	11 mq	€ 27,84	1/1
140	21	94	123	S1	C/6	11 mq	€ 27,84	1/1
141	21	94	124	S1	C/6	11 mq	€ 27,84	1/1
142	21	94	38	S1	C/6	11 mq	€ 27,84	1/1
143	21	94	44	S1	C/2	12 mq	€ 9,30	1/1
144	21	94	45	S1	C/2	12 mq	€ 9,30	1/1
145	21	94	46	S1	C/2	12 mq	€ 9,30	1/1
146	21	94	51	S1	C/6	15 mq	€ 37,96	1/1
147	21	94	53	S1	C/6	15 mq	€ 37,96	1/1
148	21	94	58	S1	C/6	14 mq	€ 35,43	1/1
149	21	94	59	S1	C/6	14 mq	€ 35,43	1/1
150	21	94	60	S1	C/6	14 mq	€ 35,43	1/1
151	21	94	61	S1	C/6	14 mq	€ 35,43	1/1
152	21	94	62	S1	C/6	14 mq	€ 35,43	1/1
153	21	94	63	S1	C/6	15 mq	€ 37,96	1/1
154	21	94	64	S1	C/6	15 mq	€ 37,96	1/1
155	21	94	65	S1	C/6	22 mq	€ 76,13	1/1
156	21	94	70	S1	C/6	16 mq	€ 55,36	1/1
157	21	94	71	S1	C/6	16 mq	€ 55,36	1/1
158	21	94	74	S1	C/6	17 mq	€ 58,82	1/1
159	21	94	76	S1	C/6	13 mq	€ 32,90	1/1
160	21	94	77	S1	C/6	13 mq	€ 32,90	1/1
161	21	94	78	S1	C/6	13 mq	€ 32,90	1/1
162	21	94	79	S1	C/6	13 mq	€ 32,90	1/1
163	21	94	80	S1	C/6	13 mq	€ 32,90	1/1
164	21	94	81	S1	C/6	14 mq	€ 35,43	1/1
165	21	94	82	S1	C/6	14 mq	€ 35,43	1/1
166	21	94	84	S1	C/6	13 mq	€ 32,90	1/1
167	21	94	85	S1	C/6	12 mq	€ 30,37	1/1
168	21	94	86	S1	C/6	12 mq	€ 30,37	1/1
169	21	94	87	S1	C/6	13 mq	€ 32,90	1/1

PIANO  
INTERRATO  
S1



Comune Grotfammare (AP) - Via Giuseppe Parini - Catasto Fabbricati								
IMM. NR	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PROPRIETA'
170	21	94	88	S1	C/6	13 mq	€ 32,90	1/1
171	21	94	90	S1	C/6	13 mq	€ 32,90	1/1
172	21	94	95	S1	C/6	14 mq	€ 48,44	1/1
173	21	94	96	S1	C/6	15 mq	€ 51,90	1/1
174	21	94	97	S1	C/6	13 mq	€ 44,98	1/1
175	21	94	98	S1	C/6	14 mq	€ 35,43	1/1
176	21	94	99	S1	C/6	15 mq	€ 37,96	1/1
177	21	1671	3	T	F/1			1/1
178	21	1671	4	T	F/1			1/1
179	21	94	140	T	F/1			1/1
180	21	94	141	T	F/1			1/1
181	21	94	142	T	F/1			1/1
182	21	94	143	T	F/1			1/1
183	21	94	144	T	F/1			1/1
184	21	94	181	T	F/1			1/1
185	21	94	184	T	F/1			1/1
186	21	94	185	T	F/1			1/1

PIANO  
INTERRATO  
S1



## CONTESTO URBANISTICO E DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



pal. A



pal. B



piano S1

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di perizia è composto da due corpi fabbrica della stessa tipologia di recente edificazione.

Lo stesso si trova nella zona residenziale di Grottammare a circa 250m dal mare.

Le palazzine di cui trattasi (identificate nell'elaborato peritale dalle lettere "A" e "B") si sviluppano su 5 piani fuori terra ed uno interrato.

Il piano terra (intendendo per piano terra il solaio di copertura del piano interrato adibito ad autorimessa) è caratterizzato da uno spazio pedonale pavimentato, su tale piano vi si trovano locali adibiti alle attività commerciali. La palazzina "A" è destinata a civile abitazione mentre la palazzina "B" è, ad oggi, utilizzata a "Residence" e sulla stessa vige un contratto di locazione commerciale tra la Soledil srl e la Iacoponi & C. srl (già IMK srl) con scadenza 30/9/2020.

I vari piani dei corpi fabbrica sono collegati tra loro da scala interna oltre che da ascensore; al piano interrato si ha accesso anche mediante scivolo carrabile.

Il piano interrato è pavimentato in cls liscio al quarzo di colore rosso.

I fabbricati sono intonacati e tinteggiati di color tortora chiaro mentre profili dei balconi sono di color avorio.

Nell'insieme il complesso immobiliare è di gradevole impatto architettonico.

### DOCUMENTAZIONE EDILIZIA ACQUISITA

- Richieste di "Certificato di Agibilità" presentate al Comune di Grottammare in data 28/07/2006 ed in data 26/07/2007 a cui non sono seguiti provvedimenti di rifiuto nel termine di 60gg pertanto, vigendo il silenzio assenso per l'autodichiarazione di agibilità le stesse risultano attestate.



### **METODO DI STIMA**

Il valore di seguito indicato, oltre che su informazioni assunte attraverso indagini di mercato, è basato sulle conoscenze e sull'esperienza nel settore dei sottoscritti Tecnici Valutatori. Per la valutazione di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo comparativo di stima con riferimento a scambi immobiliari per beni simili, nella fattispecie, sono state prese a riferimento le ultime compravendite di unità immobiliari nella stessa zona, (Market Comparison Approach). I prezzi di riferimento desunti sono stati necessariamente adeguati secondo i coefficienti di merito riferiti allo stato di manutenzione e conservazione delle opere, all'esposizione, alle finiture, al livello di piano, ecc.

Dall'elaborazione delle comparazioni con immobili simili i Valutatori hanno rapportato il prezzo elaborato con il metodo M.C.A. al prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale arrotondandolo per difetto.

Per il calcolo dei valori di stima delle singole unità verranno assunte le superfici commerciali ottenute dal prodotto tra le superfici totali dei singoli ambienti, al lordo delle murature, e i coefficienti di ragguglio inseriti nell'eventuale tabella riportata in allegato.

### **COMMERCIALIZZABILITA'**

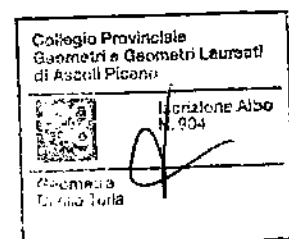
Le unità immobiliari, per ubicazione e tipologia edilizia, potrebbero destare un discreto interesse sul mercato immobiliare.

### **SITUAZIONE IPOCATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Alla data di redazione della presente perizia, causa la notevole consistenza del patrimonio immobiliare della società Soledil Srl, sono tutt'ora in corso le verifiche ipocatastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio RR.II. per cui i Tecnici Incaricati produrranno documento integrativo completo di visure e ispezioni.

10/10/2014

CA



## SVILUPPO DEI VALORI DI STIMA

### Palazzina A

#### IMM. 72 – Negozio in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 6, piano T, cat. C/1, classe 4, consistenza 71 mq, rendita euro 3.043,48;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare in oggetto, destinata ad attività commerciale, è situata al piano terra. Ad oggi il locale risulta opera incompiuta: è intonacato ed è provvisto di massetto ma non di pavimentazioni e di finiture. E' presente la predisposizione per l'impianto di riscaldamento e raffrescamento a ventilconvettori. Gli infissi sono in alluminio con taglio termico e vetrocamera. L'altezza interna dei locali è di 4,10m.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta mancante delle finiture precedentemente elencate.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 72

Il costo di costruzione per l'unità immobiliare oggetto di valutazione è individuato in €/mq 1.300,00; i lavori mancanti per dare compiute le unità immobiliari, sulla base di rapporti tabellari indicanti le incidenze delle singole categorie, ammontano a circa il 17% del costo di costruzione. Nei prospetti analitici di seguito si è sviluppato il costo necessario per il completamento delle opere in corso.

$(91,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 3.000,00) - (\text{€/mq } 1.300,00 \times 0,17 \times 91,00 \text{ mq})$

€ 273.000,00 – € 20.111,00 = € 252.889,00

in c.t € 253.000,00

diconsi euro duecentocinquantatremila/00)



## **IMM. 73 - Negozio in zona Grottoammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 7, piano T, cat. C/1, classe 4, consistenza 72 mq, rendita euro 3.086,35;

### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare in oggetto, destinata ad attività commerciale, è situata al piano terra. Ad oggi il locale risulta opera incompiuta: è intonacato ed è provvisto di massetto ma non di pavimentazioni e di finiture. E' presente la predisposizione per l'impianto di riscaldamento e raffrescamento a ventilconvettori. Gli infissi sono in alluminio con taglio termico e vetrocamera. L'altezza interna dei locali è di 4,10m.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta mancante delle finiture precedentemente elencate.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 73**

Il costo di costruzione per l'unità immobiliare oggetto di valutazione è individuato in **€/mq 1.300,00**; i lavori mancanti per dare compiute le unità immobiliari, sulla base di rapporti tabellari indicanti le incidenze delle singole categorie, ammontano a circa il **17%** del costo di costruzione. Nei prospetti analitici di seguito si è sviluppato il costo necessario per il completamento delle opere in corso.

**(91,00 mq x €/mq 3.000,00) – (€/mq 1.300,00 x 0,17 x 91,00 mq)**


**€ 273.000,00 – € 20.111,00 =**


**€ 252.889,00**

**In c.f**

**€ 253.000,00**

**(diconsi euro duecentocinquantatremila/00)**



Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno	
	Sezione Albo N. 964
Geometra Barbara Toffi	

## **IMM. 74 – Civile abitazione in zona Grottoammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 8, piano 1, cat. A/2, classe 4, consistenza 2 vani, rendita euro 160,10;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento in oggetto è situato al piano primo ed è un monolocale formato da soggiorno/cucina/letto, antibagno, bagno ed un balcone posto sul lato nord/ovest. L'unità risulta ad oggi mancante di opere di finitura e nello specifico: pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura, completamento impianto elettrico, sanitari, rubinetteria, porte interne, ecc.

E' presente la predisposizione per impianto di riscaldamento e impianto di climatizzazione. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, gli avvolgibili sono in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione, con pannello esterno color avorio.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta mancante delle finiture precedentemente elencate.



### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 74

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	34,69	1,00	34,69
Balcone/terrazza	12,94	0,50	6,47
<b>totale</b>			<b>41,16</b>

Il costo di costruzione per l'unità immobiliare oggetto di valutazione è individuato in **€/mq 1.300,00**; i lavori mancanti per dare compiute le unità immobiliari, sulla base di rapporti tabellari indicanti le incidenze delle singole categorie, ammontano a circa il **17%** del costo di costruzione. Nei prospetti analitici di seguito si è sviluppato il costo necessario per il completamento delle opere in corso.

**(41,16 mq x €/mq 2.320,00) – (€/mq 1.300,00 x 0,17 x 34,69 mq)**

**€ 95.491,20 – € 7.666,49 =**

**€ 87.824,71**

**in c.f**

**€ 88.000,00**

**(diconsi euro ottantottomila/00)**

### IMM. 75 – Civile abitazione in zona Grottamare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 11, piano 1, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita euro 280,18;

#### **DESCRIZIONE**

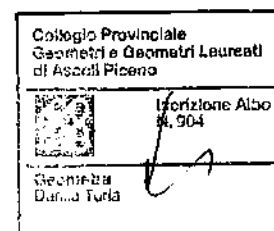
L'appartamento in oggetto è situato al piano primo ed è formato da soggiorno/cucina, ripostiglio, camera da letto, bagno e due balconi posti rispettivamente nord/est e sud/est. L'unità risulta ad oggi mancante di opere di finitura e nello specifico: pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura, completamento impianto elettrico, sanitari, rubinetteria, porte interne, ecc.

E' presente la predisposizione per impianto di riscaldamento e impianto di climatizzazione. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, gli avvolgibili sono in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione, con pannello esterno color avorio.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.





### STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile risulta mancante delle finiture precedentemente elencate.



### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 75

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	62,81	1,00	62,81
Balcone/terrazza	25,36	0,5	12,68
<b>totale</b>			<b>75,49</b>

Il costo di costruzione per l'unità immobiliare oggetto di valutazione è individuato in **€/mq 1.300,00**; i lavori mancanti per dare compiute le unità immobiliari, sulla base di rapporti tabellari indicanti le incidenze delle singole categorie, ammontano a circa il **17%** del costo di costruzione. Nei prospetti analitici di seguito si è sviluppato il costo necessario per il completamento delle opere in corso.

**(75,49 mq x €/mq 2.320,00) – (€/mq 1.300,00 x 0,17 x 61,81 mq)**

**€ 175.136,80 – € 13.881,01 =**

**€ 161.255,79**

**in c.t**

**€ 161.000,00**

**(diconsi euro centosessantunomila/00)**

### IMM. 76 – Civile abitazione in zona Grottamare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 12, piano 1, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita euro 240,15;

### DESCRIZIONE

L'appartamento in oggetto è situato al piano primo ed è formato da soggiorno/cucina, disimpegno, camera da letto, bagno ed un balcone posto a nord/est. L'unità risulta ad oggi mancante di opere di finitura e nello specifico: pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura, completamento impianto elettrico, sanitari, rubinetteria, porte interne, ecc.

E' presente la predisposizione per impianto di



riscaldamento e impianto di climatizzazione. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, gli avvolgibili sono in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione, con pannello esterno color avorio.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta mancante delle finiture precedentemente elencate.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 76**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	50,67	1,00	50,67
Balcone/terrazza	22,05	0,5	11,03
<b>totale</b>			<b>61,70</b>

Il costo di costruzione per l'unità immobiliare oggetto di valutazione è individuato in **€/mq 1.300,00**; i lavori mancanti per dare compiute le unità immobiliari, sulla base di rapporti tabellari indicanti le incidenze delle singole categorie, ammontano a circa il **17%** del costo di costruzione. Nei prospetti analitici di seguito si è sviluppato il costo necessario per il completamento delle opere in corso.

**(61,70 mq x €/mq 2.320,00) – (€/mq 1.300,00 x 0,17 x 50,67 mq)**

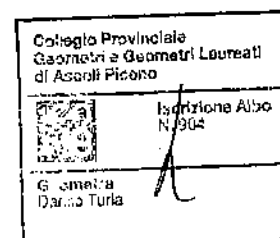
**€ 143.132,40 – € 11.198,07 =**

**€ 131.934,33**

**in c.t**

**€ 132.000,00**

**(diconsi euro centotrentaduemila/00)**



## **IMM. 77 – Civile abitazione in zona Grottamare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 14, piano 1, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita euro 240,15;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento in oggetto è situato al piano primo ed è formato da soggiorno/cucina, disimpegno, camera da letto, bagno ed un balcone posto a sud/ovest. L'unità risulta ad oggi mancante di opere di finitura e nello specifico: pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura, completamento impianto elettrico, sanitari, rubinetteria, porte interne, ecc.

E' presente la predisposizione per impianto di riscaldamento e impianto di climatizzazione. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, gli avvolgibili sono in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione, con pannello esterno color avorio.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

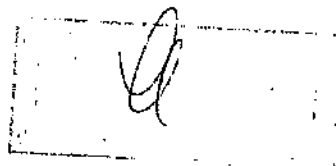
### **STATO DI POSSESSO**



L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta mancante delle finiture precedentemente elencate.

13



Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno	
	Iscrizione Albo N. 904
Giornalista D'Arrigo Turia	

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 77**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	45,35	1,00	45,36
Balcone/terrazza	14,70	0,50	7,34
<b>totale</b>			<b>52,70</b>

Il costo di costruzione per l'unità immobiliare oggetto di valutazione è individuato in **€/mq 1.300,00**; i lavori mancanti per dare compiute le unità immobiliari, sulla base di rapporti tabellari indicanti le incidenze delle singole categorie, ammontano a circa il **17%** del costo di costruzione. Nei prospetti analitici di seguito si è sviluppato il costo necessario per il completamento delle opere in corso.

**(52,70 mq x €/mq 2.320,00) – (€/mq 1.300,00 x 0,17 x 45,36 mq)**

**€ 122.264,00 – € 10.022,35 =**

**€ 112.241,65**

**ed in c.t**

**€ 112.000,00**

**(dicansi euro centododicimila/00)**

**IMM. 78 – Civile abitazione in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 15, piano 1, cat. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita euro 320,20;

**DESCRIZIONE**

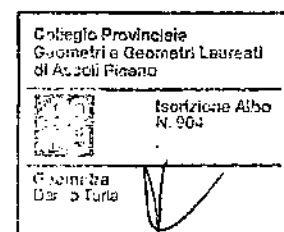
L'appartamento in oggetto è situato al piano primo ed è formato da soggiorno/cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, un ripostiglio e due balconi posti rispettivamente a nord/ovest e sud/ovest. L'unità risulta ad oggi mancante di opere di finitura e nello specifico: pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura, completamento impianto elettrico, sanitari, rubinetteria, porte interne, ecc.

E' presente la predisposizione per impianto di riscaldamento e impianto di climatizzazione. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, gli avvolgibili sono in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione, con pannello esterno color avorio.

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.



### STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile risulta mancante delle finiture precedentemente elencate.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 78

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	82,84	1,00	82,84
Balcone/terrazza	32,40	0,5	16,20
<b>totale</b>			<b>99,04</b>

Il costo di costruzione per l'unità immobiliare oggetto di valutazione è individuato in **€/mq 1.300,00**; i lavori mancanti per dare compiute le unità immobiliari, sulla base di rapporti tabellari indicanti le incidenze delle singole categorie, ammontano a circa il **17%** del costo di costruzione. Nei prospetti analitici di seguito si è sviluppato il costo necessario per il completamento delle opere in corso.

**(99,04 mq x €/mq 2.320,00) – (€/mq 1.300,00 x 0,17 x 82,84 mq)**

**€ 229.772,80 – € 18.307,64 = € 211.465,16**

**in c.t € 211.000,00**

**(diconsi euro duecentoundicimila/00)**

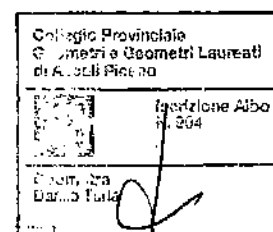
### IMM. 79 – Civile abitazione in zona Grottamare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 20, piano 2, cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 360,23;

### DESCRIZIONE

L'appartamento in oggetto è situato al piano secondo ed è formato da soggiorno/cucina, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, un ripostiglio e tre balconi di cui due posti a nord/est ed uno a sud/ovest. L'unità risulta ad oggi mancante di opere di finitura e nello specifico: pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura, completamento impianto elettrico, sanitari, rubinetteria, porte interne, ecc.

E' presente la predisposizione per impianto di



riscaldamento e impianto di climatizzazione. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, gli avvolgibili sono in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione, con pannello esterno color avorio.

### ELABORATI GRAFICI

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile risulta mancante delle finiture precedentemente elencate.



### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 79

PIANO SECONDO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	90,49	1,00	90,49
Balcone/terrazza	34,37	0,5	17,19
<b>totale</b>			<b>107,68</b>

Il costo di costruzione per l'unità immobiliare oggetto di valutazione è individuato in **€/mq 1.300,00**; i lavori mancanti per dare compiute le unità immobiliari, sulla base di rapporti tabellari indicanti le incidenze delle singole categorie, ammontano a circa il **17%** del costo di costruzione. Nei prospetti analitici di seguito si è sviluppato il costo necessario per il completamento delle opere in corso.

$$(107,68 \text{ mq} \times \text{€/mq } 2.320,00) - (\text{€/mq } 1.300,00 \times 0,17 \times 90,49 \text{ mq})$$

$$\text{€ } 249.806,00 - \text{€ } 19.998,29 =$$

$$\text{€ } 229.807,71$$

in c.t

$$\text{€ } 230.000,00$$

(diconsi euro duecentotrentamila/00)



## **IMM. 80 – Civile abitazione in zona Grottamare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 27, piano 3, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita euro 280,18;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento in oggetto è situato al piano terzo ed è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, bagno, un ripostiglio e due balconi posti ripetitivamente a nord/est e sud/est. L'unità risulta ad oggi mancante di opere di finitura e nello specifico: pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura, completamento impianto elettrico, sanitari, rubinetteria, porte interne, ecc.

E' presente la predisposizione per impianto di riscaldamento e impianto di climatizzazione. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, gli avvolgibili sono in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione, con pannello esterno color avorio.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

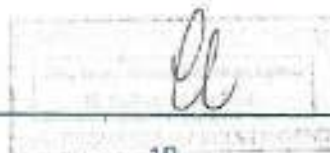
L'immobile risulta mancante delle finiture precedentemente elencate.



### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 80**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	62,77	1,00	62,77
Balcone/terrazza	25,36	0,5	12,68
<b>totale</b>			<b>75,45</b>

Il costo di costruzione per l'unità immobiliare oggetto di valutazione è individuato in €/mq 1.300,00; i lavori mancanti per dare compiute le unità immobiliari, sulla base di rapporti tabellari indicanti le incidenze delle singole categorie, ammontano a circa il 17% del costo di costruzione. Nei prospetti analitici di seguito si è sviluppato il costo necessario per il completamento delle opere in corso.



(75,45 mq x €/mq 2.320,00) - (€/mq 1.300,00 x 0,17 x 62,77 mq)

€ 175.044 - € 13.872,11 =

€ 161.171,83

in c.t

€ 161.000,00

(diconsi euro centosessantunomila/00)

### **IMM. 81 – Civile abitazione in zona Grottoammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 28, piano 3, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita euro 240,15;

#### **DESCRIZIONE**

L'appartamento in oggetto è situato al piano terzo ed è formato da soggiorno/cucina, camera da letto, disimpegno, bagno ed un balcone posto ad est. L'unità risulta ad oggi mancante di opere di finitura e nello specifico: pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura, completamento impianto elettrico, sanitari, rubinetteria, porte interne, ecc.

E' presente la predisposizione per impianto di riscaldamento e impianto di climatizzazione. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, gli avvolgibili sono in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione, con pannello esterno color avorio.

#### **ELABORATI GRAFICI**

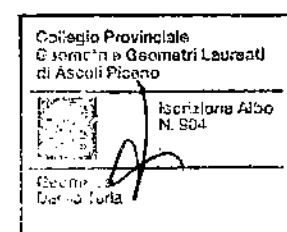
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta mancante delle finiture precedentemente elencate.





### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 81

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	45,91	1,00	45,91
Balcone/terrazza	21,60	0,5	10,80
<b>totale</b>			<b>61,50</b>

Il costo di costruzione per l'unità immobiliare oggetto di valutazione è individuato in **€/mq 1.300,00**; i lavori mancanti per dare compiute le unità immobiliari, sulla base di rapporti tabellari indicanti le incidenze delle singole categorie, ammontano a circa il **17%** del costo di costruzione. Nei prospetti analitici di seguito si è sviluppato il costo necessario per il completamento delle opere in corso.

$$(61,50 \text{ mq} \times \text{€/mq } 2.320,00) - (\text{€/mq } 1.300,00 \times 0,17 \times 49,91 \text{ mq})$$

$$\text{€ } 142.680 - \text{€ } 11.030,11 =$$

$$\text{€ } 131.649,89$$

in c.t

$$\text{€ } 132.000,00$$

(dicansi euro centotrentaduemila/00)

### IMM. 82 – Civile abitazione in zona Grottammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 30, piano 3, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita euro 400,25;

#### **DESCRIZIONE**

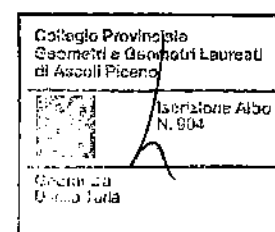
L'appartamento in oggetto è situato al piano terzo ed è formato da soggiorno/cucina, n. 2 camere da letto, disimpegno, n.2 bagni, un ripostiglio e tre balconi di cui uno a nord/ovest e due a sud/ovest. L'unità risulta ad oggi mancante di opere di finitura e nello specifico: pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura, completamento impianto elettrico, sanitari, rubinetteria, porte interne, ecc.

E' presente la predisposizione per impianto di riscaldamento e impianto di climatizzazione. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, gli avvolgibili sono in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione, con pannello esterno color avorio.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.



### STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile risulta mancante delle finiture precedentemente elencate.



### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 82

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	88,91	1,00	88,91
Balcone/terrazza	30,35	0,5	15,18
<b>totale</b>			<b>104,09</b>

$(104,09 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 2.320,00) - (\text{€}/\text{mq} 1.300,00 \times 0,17 \times 88,91 \text{ mq})$

€ 241.477,20 - € 19.649,11 =

€ 221.828,09

In c.t

€ 222.000,00

(diconsi euro duecentoventiduemila/00)

### IMM. 83 – Civile abitazione in zona Grottammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 34, piano 4, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita euro 240,15;

### DESCRIZIONE

L'appartamento in oggetto è situato al piano quarto ed è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, bagno ed un balcone posto a sud/est. L'unità risulta ad oggi mancante di opere di finitura e nello specifico: pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura, completamento impianto elettrico, sanitari, rubinetteria, porte interne, ecc.

E' presente la predisposizione per impianto di riscaldamento e impianto di climatizzazione. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, gli avvolgibili sono in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione, con pannello esterno color avorio.

### ELABORATI GRAFICI

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.



### STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile risulta mancante delle finiture precedentemente elencate.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 83

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	45,91	1,00	45,91
Balcone/terrazza	21,60	0,5	10,08
<b>totale</b>			<b>56,71</b>

$(56,71 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 2.320,00) - (\text{€}/\text{mq} 1.300,00 \times 0,17 \times 45,91 \text{ mq})$

€ 131.567,20 - € 10.146,11 =

€ 121.421,09

in c.t

€ 121.000,00

(diconsi euro centoventunomila/00)

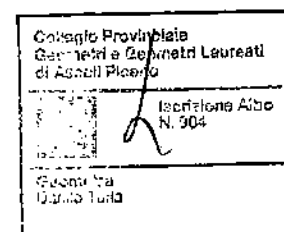


### Palazzina B

E' necessario premettere che le unità immobiliari di cui alla Palazzina "B" saranno valutate come singole unità, libere da contratti di locazione, con destinazione a civile abitazione in quanto il contratto di locazione commerciale, che le vede ora destinate a Residence, alla scadenza del 30/9/2020 si risolverà con rinuncia delle parti al rinnovo per ulteriori 6 anni (rif. "Appendice al contratto di locazione commerciale" sottoscritto da Soledil srl e Iacoponi & C. srl). La vendita per singole unità catastali permette sicuramente un maggior realizzo rispetto alla vendita in unico lotto. Sarà necessario, comunque, procedere al frazionamento dell'ipoteca ora interamente iscritta su tutti i cespiti.

### IMM. 84 - Civile abitazione in zona Groffammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 148, piano 1, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita euro 280,18;



### DESCRIZIONE

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, ripostiglio e bagno e due balconi. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### ELABORATI GRAFICI

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile risulta buono stato di manutenzione.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 84

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	62,81	1,00	62,81
Balcone/terrazza	24,98	0,5	12,49
<b>totale</b>			<b>75,30</b>

75,30 mq x €/mq 2.300,00=

€ 173.190,00

in c.t

€ 173.000,00

(diconsi euro centosettantatremila/00)



## **IMM. 85 – Civile abitazione in zona Grottamare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 149, piano 1, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita euro 240,15;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, ripostiglio e bagno e un balcone. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 85**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	46,65	1,10	46,65
Balcone/terrazza	11,93	0,5	5,96
<b>totale</b>			<b>52,62</b>

52,62 mq x €/mq 2.300,00=

€ 121.014,50

ed in c.f

€ 121.000,00

(diconsi euro centoventunomila/00)

CP  
Sole  
di  
il  
Srl

*[Handwritten signature]*

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno	
	Iscrizione Albo N. 904
Geometra Dario Turia	

## IMM. 86 – Civile abitazione in zona Grottamare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 150, piano 1, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita euro 240,15;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, ripostiglio e bagno e un balcone. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta buono stato di manutenzione.



### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 86

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	72,75	1,00	72,75
Balcone/terrazza	15,21	0,5	7,60
<b>totale</b>			<b>80,36</b>

80,36 mq x €/mq 2.300,00=

€ 184.816,50

in c.f

€ 185.000,00

(diconsi euro centoottantacinquemila/00)



## IMM. 87 – Civile abitazione in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 151, piano 1, cat. A/2, classe 4, consistenza 2 vani, rendita euro 160,10;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è un monolocale formato da soggiorno/cucina/camera, antibagno, bagno e un balcone. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 87**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	34,69	1,00	34,69
Balcone/terrazza	12,94	0,5	6,47
<b>totale</b>			<b>41,16</b>

41,16 mq x €/mq 2.300,00=

€ 94.668,00

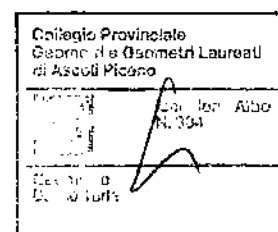
in c.f

€ 95.000,00

(diconsi euro novantacinquemila/00)

2024

*[Handwritten signature]*



## IMM. 88 – Civile abitazione in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 152, piano 1, cat. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita euro 320,20;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, n. 3 camere, disimpegno, e n.2 bagni e n.2 balconi. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 88

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	82,84	1,00	82,84
Balcone/terrazza	34,19	0,5	17,09
<b>totale</b>			<b>99,94</b>

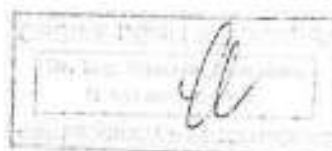
99,94 mq x €/mq 2.300,00=

€ 229.850,50

in c.t

€ 230.000,00

(diconsi euro duecentotrentamila/00)





## **IMM. 89 – Civile abitazione in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 153, piano 1, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita euro 240,15;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, bagno e balcone. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 89**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	45,35	1,00	45,35
Balcone/terrazza	14,15	0,5	7,08
<b>totale</b>			<b>52,43</b>

52,43 mq x €/mq 2.300,00=

€ 120.577,50

ed in c.t

€ 121.000,00

(diconsi euro centoventunomila/00)

Collegio Provinciale Comune di Grotfammare Laureati di A. di Fileno	
Iscrizione Albo N. 004	
Cognome e Nome Dario Turla	

## IMM. 90 – Civile abitazione in zona Grottamare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 154, piano 1, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita euro 280,18;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio e n.2 balconi. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.



### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 90

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	56,10	1,00	56,10
Balcone/terrazza	22,69	0,50	11,34
<b>totale</b>			<b>67,45</b>

67,45 mq x €/mq 2.300,00=

€ 155.123,50

in c.t

€ 155.000,00

(diconsi euro centocinquantacinquemila/00)



## **IMM. 91 – Civile abitazione in zona Grottamare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 155, piano 1, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita euro 240,15;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, bagno e balcone. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 91**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	55,67	1,00	55,67
Balcone/terrazza	22,81	0,5	11,40
<b>totale</b>			<b>62,08</b>

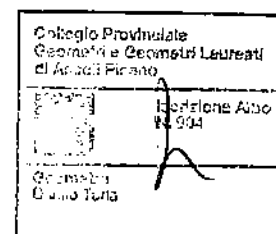
62,08 mq x €/mq 2.300,00=

€ 142.772,50

in c.t

€ 143.000,00

(diconsi euro centoquarantatremila/00)



## **IMM. 92 – Civile abitazione in zona Groffammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 156, piano 2, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita euro 240,15;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, n.2 camere, disimpegno, bagno e balcone. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 92**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	66,39	1,00	66,39
Balcone/terrazza	12,17	0,5	6,08
<b>totale</b>			<b>72,48</b>

72,48 mq x €/mq 2.400,00=

€ 173.940,00

in c.t

€ 174.000,00

(diconsi euro centosettantaquattromila/00)

007.000.100

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno	
	Sezione Albo N. 904
Giuseppina D'Amico Turia	

## **IMM. 93 – Civile abitazione in zona Grottammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 157, piano 2, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita euro 240,15;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, bagno e balcone. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 93**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	47,08	1,00	47,08
Balcone/terrazza	11,93	0,5	5,96
<b>totale</b>			<b>53,05</b>

**53,05 mq x €/mq 2.400,00=**

**€ 127.308,00.**

**in c.t**

**€ 127.000,00**

**(diconsi euro centoventisettemila/00)**

ASCI  
P. 94

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno	
Geometra Diana Tuda	Isola Torre Azzo N. 93/94

## IMM. 94 - Civile abitazione in zona Grottammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 158, piano 2, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita euro 280,18;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, ripostiglio bagno e n.2 balconi. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.



### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 94

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	62,61	1,00	62,61
Balcone/terrazza	26,11	0,5	13,05
<b>totale</b>			<b>75,67</b>

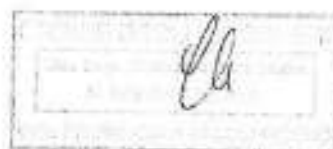
75,67 mq x €/mq 2.400,00=

€ 181.596,00.

in c.t

€ 182.000,00

(diconsi euro centoottantaduemila/00)





## **IMM. 96 - Civile abitazione in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 160, piano 2, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita euro 280,18;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, ripostiglio bagno e n.2 balconi. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 96**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	55,99	1,00	55,99
Balcone/terrazza	24,02	0,5	12,01
<b>totale</b>			<b>68,00</b>

68,00 mq x €/mq 2.400,00=

€ 163.200,00.

in c.t

€ 163.000,00

(dicansi euro centosesantatremila/00)

Catasto Provinciale Sezione di Caserta Laureati di Caserta (Prov. CE)	
163.000,00	Sezione Albo 1964
Esente da Estrazione Tassa	



## **IMM. 97 - Civile abitazione in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 161, piano 2, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita euro 240,18;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, bagno e balcone. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 97**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	45,65	1,00	45,65
Balcone/terrazza	14,15	0,5	7,05
<b>totale</b>			<b>52,73</b>

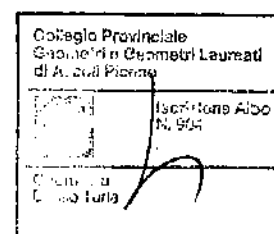
52,73 mq x €/mq 2.400,00=

€ 126.540,00.

in c.t

€ 127.000,00

(diconsi euro centoventisette/00)



## IMM. 98 - Civile abitazione in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 162, piano 2, cat. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita euro 320,20;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, n.2 ripostigli, n.2 bagni e n.2 balconi. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 98

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	90,01	1,00	90,01
Balcone/terrazza	32,83	0,5	16,41
<b>totale</b>			<b>106,43</b>

106,43 mq x €/mq 2.400,00=

€ 255.420,00.

in c.f

€ 255.000,00

(diconsi euro duecentocinquantacinquemila/00)



## IMM. 99 - Civile abitazione in zona Grottamare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 163, piano 2, cat. A/2, classe 4, consistenza 2 vani, rendita euro 160,10;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina/camera, disimpegno, bagno e balcone. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 99**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	33,58	1,00	33,58
Balcone/terrazza	15,30	0,5	7,76
<b>totale</b>			<b>41,23</b>

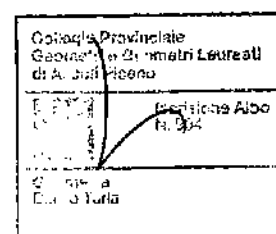
41,23 mq x €/mq 2.400,00=

€ 98.952,00.

in c.t

€ 99.000,00

(dicansi euro novantanovemila/00)



## **IMM. 100 - Civile abitazione in zona Grottoammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 164, piano 3, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita euro 280,18;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, ripostiglio, bagno e n.2 balconi. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 100**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	62,61	1,00	62,61
Balcone/terrazza	25,36	0,5	12,68
<b>totale</b>			<b>75,29</b>

75,29 mq x €/mq 2.500,00=

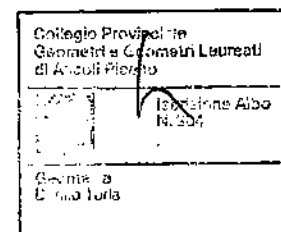
€ 188.225,00.

in c.t

€ 188.000,00

(diconsi euro centoottantottomila/00)

CAPIE



## **IMM. 101 - Civile abitazione in zona Grottamare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 165, piano 3, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita euro 240,15;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, bagno e balcone. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 101**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	47,30	1,00	47,30
Balcone/terrazza	11,93	0,5	5,96
<b>totale</b>			<b>53,27</b>

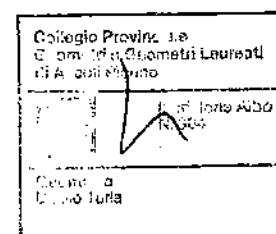
**53,27 mq x €/mq 2.500,00=**

**€ 133.162,50.**

**in c.t**

**€ 133.000,00**

**(diconsi euro centotrentatremila/00)**



## IMM. 102 - Civile abitazione in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 166, piano 3, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita euro 240,15;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, n.2 camere, disimpegno, bagno e balcone. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 102

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	72,77	1,00	72,77
Balcone/terrazza	15,21	0,5	7,60
<b>totale</b>			<b>80,38</b>

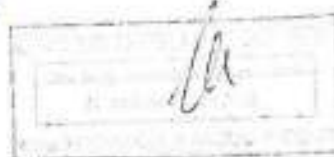
80,38 mq x €/mq 2.500,00=

€ 200.937,50.

In c.f.

€ 200.000,00

(dicansi euro duecentomila/00)



## IMM. 103 - Civile abitazione in zona Grottoammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 167, piano 3, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita euro 240,15;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, bagno e balcone. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contacalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 103**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	49,86	1,00	49,86
Balcone/terrazza	22,06	0,5	11,03
<b>totale</b>			<b>60,89</b>

60,89 mq x €/mq 2.500,00=

€ 152.225,00.

in c.t

€ 152.000,00

(diconsì euro centocinquantaduemila/00)

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Napoli - ANO	
Geometra L. 10/05/2004	Luigi Ferraro N. 1004
Sezione Giulia Italia	

## **IMM. 104 - Civile abitazione in zona Grottoammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 168, piano 3, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita euro 280,18;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, ripostiglio bagno e n.2 balconi. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 104**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	67,65	1,00	67,65
Balcone/terrazza	23,31	0,5	11,65
<b>totale</b>			<b>79,31</b>

**79,31 mq x €/mq 2.500,00=**

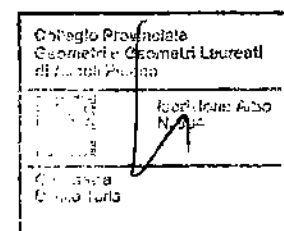
**€ 198.262,50.**

**in c.t**

**€ 198.000,00**

**(diconsi euro centonovantottomila/00)**

104/104





## **IMM. 105 - Civile abitazione in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 169, piano 3, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita euro 240,15;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, bagno e balcone. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contacalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 105**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	45,35	1,00	45,35
Balcone/terrazza	13,91	0,5	6,95
<b>totale</b>			<b>52,31</b>

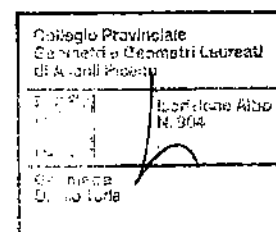
52,31 mq x €/mq 2.500,00=

€ 130.762,50.

in c.t

€ 131.000,00

(diconsi euro centotrentunomila/00)



## **IMM. 106 - Civile abitazione in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 170, piano 3, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita euro 240,15;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, bagno e n.2 balconi. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 106**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	56,79	1,00	56,79
Balcone/terrazza	24,26	0,5	12,13
<b>totale</b>			<b>68,92</b>

68,92 mq x €/mq 2.500,00=

€ 172.300,00.

in c.t

€ 172.000,00

(diconsi euro centosettantaduemila/00)



## **IMM. 107 - Civile abitazione in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 171, piano 3, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita euro 240,15;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, bagno e balcone. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 107**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	49,98	1,00	49,98
Balcone/terrazza	24,43	0,5	12,21
<b>totale</b>			<b>62,20</b>

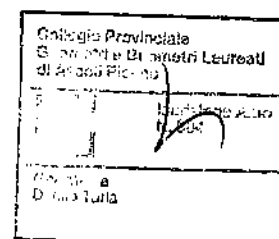
62,20 mq x €/mq 2.500,00=

€ 155.487,50.

in c.t

€ 155.000,00

(diconsi euro centocinquantacinquemila/00)



## **IMM. 108 - Civile abitazione in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 172, piano 4, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita euro 280,18;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, ripostiglio n.2 bagni e balcone. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 108**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	77,41	1,00	77,41
Balcone/terrazza	17,38	0,5	8,69
<b>totale</b>			<b>86,10</b>

86,10 mq x €/mq 2.600,00=

€ 223.860,00.

in c.t

€ 224.000,00

(dicansi euro duecentoventiquattromila/00)

CP

Cantile Provinciale Cantile di Grotfammare di Grotfammare	
Il sottoscritto [firma]	Il sottoscritto [firma]
Il sottoscritto [firma]	Il sottoscritto [firma]

## **IMM. 109 - Civile abitazione in zona Grottole, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 173, piano 4, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita euro 240,15;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, bagno e balcone. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 109**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	47,51	1,00	47,51
Balcone/terrazza	11,93	0,5	5,96
<b>totale</b>			<b>53,48</b>

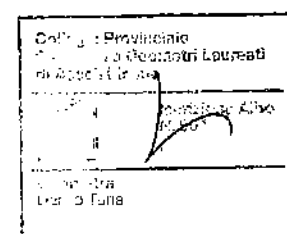
**53,48 mq x €/mq 2.600,00=**

**€ 139.035,00.**

**in c.t**

**€ 139.000,00**

**(diconsi euro centotrentanovemila/00)**



## IMM. 110 - Civile abitazione in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 174, piano 4, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita euro 280,18;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, ripostiglio, bagno e balcone. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 110

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	58,50	1,00	58,50
Balcone/terrazza	24,60	0,5	12,30
<b>totale</b>			<b>70,80</b>

70,80 mq x €/mq 2.600,00=

€ 184.080,00.

in c.t

€ 184.000,00

(diconsi euro centoottantaquattromila/00)





## **IMM. 112 - Civile abitazione in zona Grottoammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 176, piano 4, cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 360,23;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, n.2 camere, disimpegno, n.2 bagni e n. 3 balconi. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 112**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	88,20	1,00	88,20
Balcone/terrazza	30,01	0,5	15,00
<b>totale</b>			<b>103,21</b>

103,21 mq x €/mq 2.600,00=

€ 268.333,00.

in c.t

€ 268.000,00

(diconsi euro duecentosessantottoomila/00)

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Arezzo Firenze	
Professione Esercizio Data	Professione Abbo N. 1000
Geometra Mario Tura	





## IMM. 114 - Civile abitazione in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 178, piano 4, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita euro 240,15;

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento è formato da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, bagno e balcone. Presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro. Nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, i sanitari sono di tipo sospeso ed è presente scaldasalviette.

Il riscaldamento è centralizzato con contocalorie. E' presente climatizzatore.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antieffrazione marca Dierre mentre le porte interne sono bianche con maniglia cromata e satinata. E' presente luce d'emergenza.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 114

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	45,90	1,00	45,90
Balcone/terrazza	22,73	0,5	11,36
<b>totale</b>			<b>57,27</b>

57,27 mq x €/mq2.600,00=

€ 148.889,00.

in c.t

€ 149.000,00

(diconsi euro centoquarantanovemila/00)



### **IMM. 115 - Negozio in zona Grotammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 179, piano T, cat. C/1, classe 4, consistenza 19 mq, rendita euro 814,40;

#### **DESCRIZIONE**

Locale vetrinato ma allo stato grezzo internamente.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 115**

25,47 mq x €/mq 3.000,00= € 76.410,00

in c.f € 76.000,00

(diconsi euro settantaseimila/00)

### **IMM. 116 - Negozio in zona Grotammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 180, piano T, cat. C/1, classe 3, consistenza 145 mq, rendita euro 5.339,39;

#### **DESCRIZIONE**

Locale vetrinato ma allo stato grezzo internamente.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta mancante delle finiture precedentemente elencate.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 116**

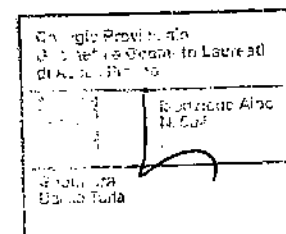
(170,30 mq x €/mq 3.000,00) - (€/mq 1.300,00 x 0,17 x 107,39

mq)

€ 511.080,00 - € 34.666,66 = € 476.413,94

in c.f € 476.000,00

(diconsi euro quattrocentosettantaseimila/00)



## Piano interrato S1

### IMM. 117 – Posto auto in zona Grottammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 100, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita euro 37,96;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 117

Dall'analisi del sistema M.C.A., considerata la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, viene dato allo stesso un valore a corpo di € 7.500,00/mq (diconsi euro settemilacinquecento/00).

15,00 mq x €/mq 500,00=

€ 7.500,00.

in c.t

€ 8.000,00

(diconsi euro ottomila/00)

### IMM. 118 – Posto auto in zona Grottammare, via Giuseppe Parini

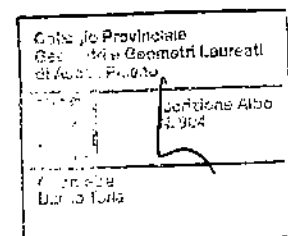
- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 101, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita euro 37,96;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.



**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 118**

15,00 mq x €/mq 500,00=

€ 7.500,00.

in c.t

€ 8.000,00

(diconsi euro ottomila/00)



**IMM. 119 – Posto auto in zona Grottammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 102, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita euro 37,96;

**DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale lisciato al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 119**

15,00 mq x €/mq 500,00=

€ 7.500,00.

in c.t

€ 7.000,00

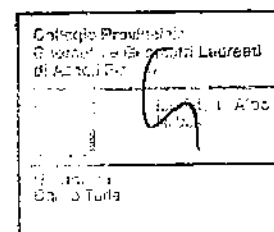
(diconsi euro settemila/00)

**IMM. 120 – Posto auto in zona Grottammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 103, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita euro 35,43;

**DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale lisciato al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.



57

### ELABORATI GRAFICI

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 120

14,00 mq x €/mq 500,00=

€ 7.000,00.

in c.t

€ 7.000,00

(diconsi euro seffemila/00)



### IMM. 121 - Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 104, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita euro 37,96;

### DESCRIZIONE

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

### ELABORATI GRAFICI

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 121

15,00 mq x €/mq 500,00=

€ 7.500,00.

in c.t

€ 8.000,00

(diconsi euro ottomila/00)



### **IMM. 122 - Posto auto in zona Grottamare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 105, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita euro 49,96;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 122**

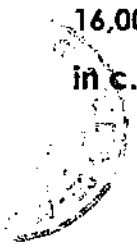
16,00 mq x €/mq 500,00=

€ 8.000,00.

in c.t

€ 8.000,00

(diconsi euro sottomila/00)



### **IMM. 123 - Posto auto in zona Grottamare, via Giuseppe Parini**

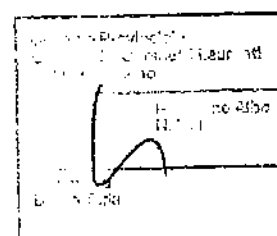
- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 106, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita euro 37,96;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.



### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 123

15,00 mq x €/mq 500,00=	€ 7.500,00.
in c.t	€ 8.000,00
	(diconsi euro ottomila/00)

### IMM. 124 - Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 107, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita euro 37,96;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 124

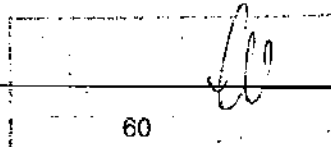
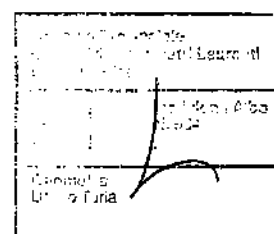
15,00 mq x €/mq 500,00=	€ 7.500,00.
in c.t	€ 8.000,00
	(diconsi euro ottomila/00)

### IMM. 125 - Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 108, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita euro 37,96;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.





**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 125**

15,00 mq x €/mq 500,00=

€ 7.500,00.

in c.t

€ 8.000,00

(diconsi euro ottomila/00)



**IMM. 126 - Posto auto in zona Grottamare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 109, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita euro 37,96;

**DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 126**

15,00 mq x €/mq 500,00=

€ 7.500,00.

in c.t

€ 8.000,00

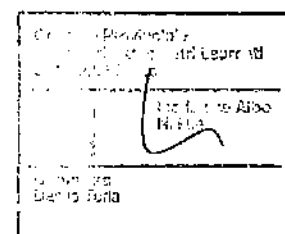
(diconsi euro ottomila/00)

**IMM. 127 - Posto auto in zona Grottamare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 110, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita euro 40,49;

**DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls



industriale lisciato al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 127**

16,00 mq x €/mq 500,00=

€ 8.000,00.

in c.t

€ 8.000,00

(diconsi euro ottomila/00)

### **IMM. 128 - Posto auto in zona Grottamare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 111, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 30,37;

### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale lisciato al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 128**

14,00 mq x €/mq 500,00=

€ 7.000,00.

in c.t

€ 7.000,00

(diconsi euro settemila/00)



**IMM. 129 - Posto auto in zona Grottamare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 112, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 32,90;

**DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 129**

14,00 mq x €/mq 500,00=	€ 7.000,00.
in c.t	€ 7.000,00
	(diconsi euro settemila/00)

**IMM. 130 - Posto auto in zona Grottamare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 113, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 32,90;

**DESCRIZIONE**

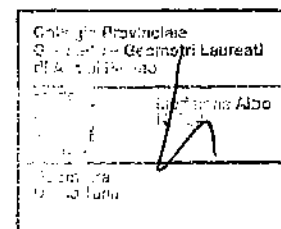
L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 130**

14,00 mq x €/mq 500,00=	€ 7.000,00.
in c.t	€ 7.000,00
	(diconsi euro settemila/00)



### **IMM. 131 - Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 114, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 32,90;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 131**

14,00 mq x €/mq 500,00=

€ 7.000,00.

in c.t

€ 7.000,00

(diconsi euro settemila/00)

### **IMM. 132 - Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

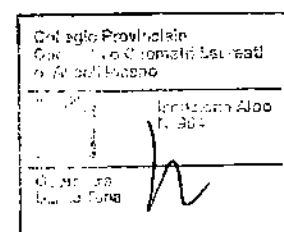
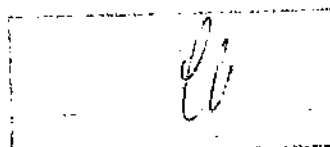
- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 115, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita euro 37,96;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.



### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 132

15,00 mq x €/mq 500,00= € 7.500,00.  
in c.t € 8.000,00  
(diconsi euro ottomila/00)

### IMM. 133 - Posto auto in zona Grottamare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 116, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita euro 37,96;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 133

15,00 mq x €/mq 500,00= € 7.500,00  
in c.t € 8.000,00  
(diconsi euro ottomila/00)



### IMM. 134 - Posto auto in zona Grottamare, via Giuseppe Parini

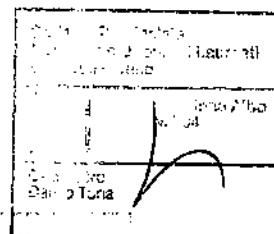
- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 117, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita euro 37,96;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono



*Lu*

state rilevate difformità.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 134**

15,00 mq x €/mq 500,00= € 7.500,00.

in c.f € 8.000,00

(diconsi euro ottomila/00)

**IMM. 135 - Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 118, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita euro 37,96;

**DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale lisciato al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 135**

15,00 mq x €/mq 500,00= € 7.500,00.

in c.f € 8.000,00

(diconsi euro ottomila/00)



### **IMM. 136 - Posto auto in zona Grottamare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 119, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita euro 27,84;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 136**

13,00 mq x €/mq 500,00=	€ 6.500,00.
in c.t	€ 7.000,00
	(diconsi euro settemila/00)

### **IMM. 137 - Posto auto in zona Grottamare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 120, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita euro 27,84;

#### **DESCRIZIONE**

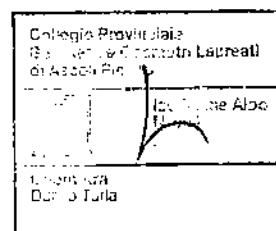
L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 137**

12,00 mq x €/mq 500,00=	€ 6.000,00.
ed in c.t	€ 6.000,00
	(diconsi euro seimila/00)



### **IMM. 138 - Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 121, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita euro 27,84;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 138**

12,00 mq x €/mq 500,00= € 6.000,00.

in c.t € 6.000,00

(diconsi euro seimila/00)

### **IMM. 139 - Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 122, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita euro 27,84;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

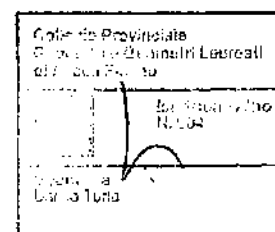
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 139**

12,00 mq x €/mq 500,00= € 6.000,00

in c.t € 6.000,00

(diconsi euro seimila/00)





### **IMM. 140 - Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 123, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita euro 27,84;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 140**

12,00 mq x €/mq 500,00=

€ 6.000,00.

in c.t.

€ 6.000,00

(diconsi euro seimila/00)



### **IMM. 141 - Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 124, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita euro 27,84;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

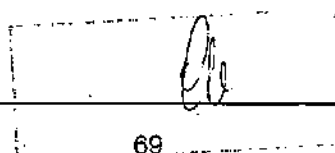
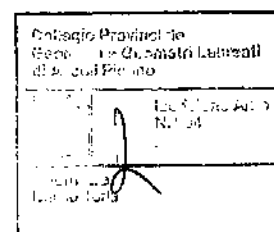
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 141**

12,00 mq x €/mq 500,00= € 6.000,00.

in c.t. € 6.000,00

(diconsi euro seimila/00)



### IMM. 142 - Garage in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 38, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita euro 27,84;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un garage situato al piano primo sottostrada. Vi si accede tramite porta basculante in lamiera. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso. L'impianto elettrico è a vista.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

#### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 142

17,00 mq x €/mq 1.000,00=

in c.t



€ 17.000,00.

€ 17.000,00

(diconsi euro diciassettemila/00)

### IMM. 143 - Fondaco in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 44, piano S1, cat. C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita euro 9,30;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un fondaco situato al piano primo sottostrada. Vi si accede tramite porta tagliafuoco. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.



### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 143

18,00 mq x €/mq 800,00= € 14.400,00.

in c.f. € 14.000,00

(diconsi euro quattordicimila/00)

### IMM. 144 - Fondaco in zona Grottammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 45, piano S1, cat. C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita euro 9,30;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un fondaco situato al piano primo sottostrada. Vi si accede tramite porta tagliafuoco. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 144

17,00 mq x €/mq 800,00= € 13.600,00.

in c.f. € 14.000,00

(diconsi euro quattordicimila/00)

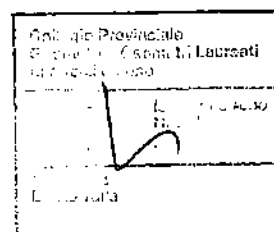


### IMM. 145 - Fondaco in zona Grottammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 46, piano S1, cat. C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita euro 9,30;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un fondaco situato al piano primo sottostrada. Vi si accede tramite porta tagliafuoco. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso.



### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 145**

17,00 mq x €/mq 800,00= € 13.600,00.

in c.t € 14.000,00

(diconsi euro quattordicimila/00)

### **IMM. 146 – Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 51, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita euro 37,96;

### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

### **ELABORATI GRAFICI**

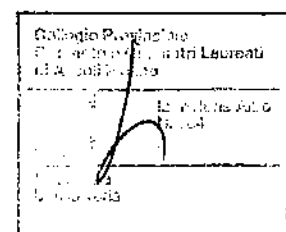
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 146**

15,00 mq x €/mq 500,00= € 7.500,00.

in c.t € 7.000,00

(diconsi euro settemila/00)



### **IMM. 147 – Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 53, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita euro 37,96;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 147**

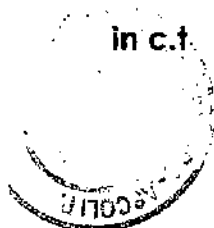
15,00 mq x €/mq 500,00=

€ 7.500,00.

in c.t.

€ 7.000,00

(diconsi euro settemila/00)



### **IMM. 148 – Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 58, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita euro 35,43;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

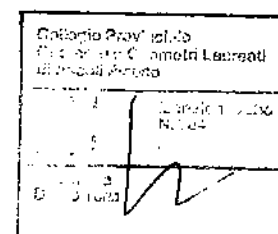
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 148**

14,00 mq x €/mq 500,00= € 7.000,00.

in c.t. € 7.000,00

(diconsi euro settemila/00)



### IMM. 149 – Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 59, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita euro 35,43;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 149

14,00 mq x €/mq 500,00=

€ 7.000,00.

in c.t

€ 7.000,00

(diconsi euro settemila/00)

### IMM. 150 - Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 60, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita euro 35,43;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 150

14,00 mq x €/mq 500,00=

€ 7.000,00.

in c.t

€ 7.000,00

(diconsi euro settemila/00)



### **IMM. 151 - Posto auto in zona Grottamare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 61, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita euro 35,43;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 151**

14,00 mq x €/mq 500,00=	€ 7.000,00.
in c.t	€ 7.000,00
	(diconsi euro settemila/00)



### **IMM. 152 - Posto auto in zona Grottamare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 62, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita euro 35,43;

#### **DESCRIZIONE**

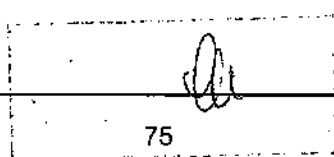
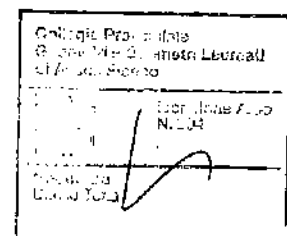
L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 152**

14,00 mq x €/mq 500,00=	€ 7.000,00.
in c.t	€ 7.000,00
	(diconsi euro settemila/00)



### **IMM. 153 - Posto auto in zona Grottamare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 63, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita euro 37,96;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 153**

15,00 mq x €/mq 500,00=

€ 7.500,00.

in c.t

€ 7.000,00

(diconsi euro settemila/00)



### **IMM. 154 - Posto auto in zona Grottamare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 64, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita euro 37,96;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

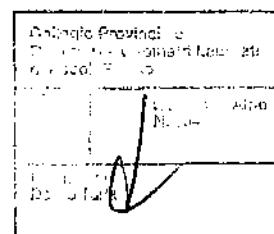
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 154**

16,00 mq x €/mq 500,00= € 8.000,00.

ed in c.t € 8.000,00

(diconsi euro ottomila/00)





### **IMM. 155 - Garage in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 65, piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita euro 76,13;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un garage situato al piano primo sottostrada. Vi si accede tramite porta basculante in lamiera. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso. L'impianto elettrico è a vista.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 155**

25,00 mq x €/mq 1.000,00=

€ 25.000,00.

in c.t

€ 25.000,00

(diconsi euro venticinquemila/00)

### **IMM. 156 - Garage in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 70, piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita euro 55,36;

#### **DESCRIZIONE**

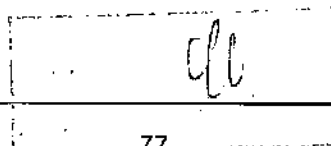
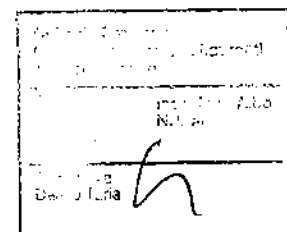
L'unità immobiliare di cui trattasi è un garage situato al piano primo sottostrada. Vi si accede tramite porta basculante in lamiera. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso. L'impianto elettrico è a vista.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.



VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 156

18,00 mq x €/mq 1.000,00=

€ 18.000,00.

in c.t

€ 18.000,00

(diconsi euro diciottomila/00)



IMM. 157 - Garage in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 71, piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita euro 55,36;

**DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un garage situato al piano primo sottostrada. Vi si accede tramite porta basculante in lamiera. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso. L'impianto elettrico è a vista.

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 157

17,00 mq x €/mq 1.000,00=

€ 17.000,00.

in c.t

€ 17.000,00

(diconsi euro diciassettemila/00)



IMM. 158 - Garage in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 74, piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita euro 58,82;

**DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un garage situato al piano primo sottostrada. Vi si accede tramite porta basculante in lamiera. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso. L'impianto elettrico è a vista.



**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 158**

19,00 mq x €/mq 1.000,00= € 19.000,00.  
in c.t € 19.000,00  
(diconsi euro diciannovemila/00)

**IMM. 159 – Posto auto in zona Grottammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 76, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 32,90;

**DESCRIZIONE**

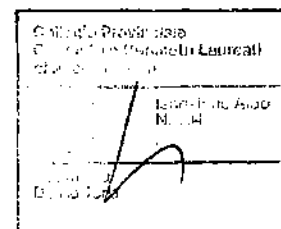
L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale lisciato al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 159**

13,00 mq x €/mq 500,00= € 6.500,00.  
in c.t € 7.000,00  
(diconsi euro settemila/00)



### **IMM. 160 – Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 77, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 32,90;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 160**

13,00 mq x €/mq 500,00=

€ 6.500,00.

In c.t

€ 7.000,00

(diconsi euro settemila/00)



### **IMM. 161 - Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 78, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 32,90;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

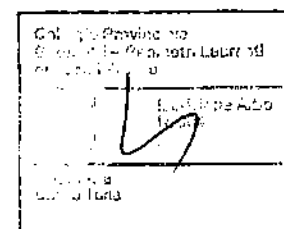
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 161**

13,00 mq x €/mq 500,00= € 6.500,00.

ed in c.t € 7.000,00

(diconsi euro settemila/00)



### **IMM. 162 - Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 79, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 32,90;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 162**

13,00 mq x €/mq 500,00=

€ 6.500,00.

in c.t

€ 7.000,00

(diconsi euro settemila/00)

### **IMM. 163 - Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 80, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 32,90;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

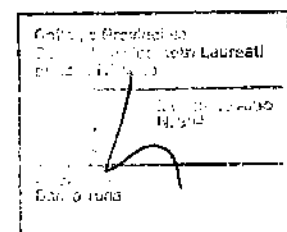
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 163**

13,00 mq x €/mq 500,00= € 6.500,00.

ed in c.t € 7.000,00

(diconsi euro settemila/00)



### IMM. 164 - Posto auto in zona Grottamare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 81, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita euro 35,43;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 164

14,00 mq x €/mq 500,00=

€ 7.000,00.

in c.t

€ 7.000,00

(diconsi euro settemila/00)

### IMM. 165 - Posto auto in zona Grottamare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 82, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita euro 35,43;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 165

14,00 mq x €/mq 500,00= € 7.000,00.

ed in c.t € 7.000,00

(diconsi euro settemila/00)



### IMM. 166 - Posto auto in zona Grottamare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 84, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 32,90;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 166

13,00 mq x €/mq 500,00=

€ 6.500,00.

in c.t

€ 7.000,00

(diconsi euro settemila/00)

### IMM. 167 - Posto auto in zona Grottamare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 85, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 30,37;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

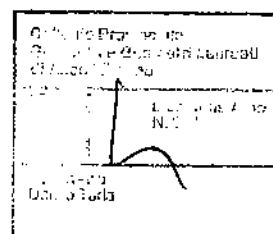
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 167

12,00 mq x €/mq 500,00= € 6.000,00.

in c.t € 6.000,00

(diconsi euro seimila/00)



### **IMM. 168 - Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 86, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 30,37;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 168**

12,00 mq x €/mq 500,00=	€ 6.000,00.
in c.t	€ 6.000,00
	(diconsi euro seimila/00)

### **IMM. 169 - Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 87, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 32,90;

#### **DESCRIZIONE**

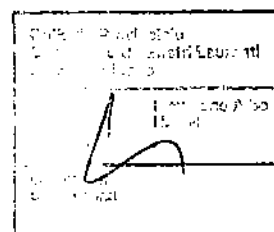
L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 169**

13,00 mq x €/mq 500,00=	€ 6.500,00.
in c.t	€ 7.000,00
	(diconsi euro settemila/00)





**IMM. 170 - Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 88, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 32,90;

**DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 170**

13,00 mq x €/mq 500,00=

€ 6.500,00.

in c.t

€ 7.000,00

(diconsì euro settemila/00)

**IMM. 171 - Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 90, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 32,90;

**DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

**ELABORATI GRAFICI**

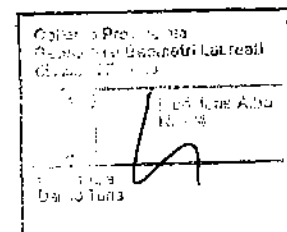
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 171**

13,00 mq x €/mq 500,00= € 6.500,00.

in c.t € 7.000,00

(diconsì euro settemila/00)



### IMM. 172 - Garage in zona Grotammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 95, piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita euro 48,44;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un garage situato al piano primo sottostrada. Vi si accede tramite porta basculante in lamiera. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso. L'impianto elettrico è a vista.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

#### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 172

16,00 mq x €/mq 1.000,00=

in c.t



€ 16.000,00.

€ 16.000,00

(diconsi euro sedicimila/00)



### IMM. 173 - Garage in zona Grotammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 96, piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita euro 51,90;

#### **DESCRIZIONE**

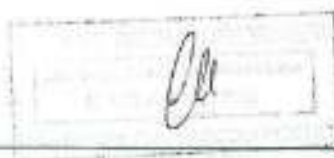
L'unità immobiliare di cui trattasi è un garage situato al piano primo sottostrada. Vi si accede tramite porta basculante in lamiera. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso. L'impianto elettrico è a vista.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.



### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 173

16,00 mq x €/mq 1.000,00=

€ 16.000,00.

in c.t

€ 16.000,00

(diconsi euro seddicimila/00)

### IMM. 174 - Garage in zona Grotammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 97, piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un garage situato al piano primo sottostrada. Vi si accede tramite porta basculante in lamiera. E' pavimentato in cls industriale lisciato al quarzo di colore rosso. L'impianto elettrico è a vista.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 174

14,00 mq x €/mq 1.000,00=

€ 14.000,00.

in c.t

€ 14.000,00

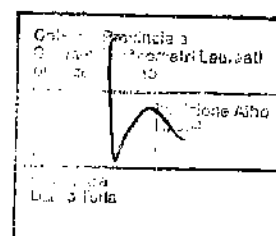
(diconsi euro quattordicimila/00)

### IMM. 175 - Posto auto in zona Grotammare, via Giuseppe Parini

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 98, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita euro 35,43;

#### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale lisciato al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.



### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 175**

14,00 mq x €/mq 500,00=	€ 7.000,00.
in c.t	€ 7.000,00

(diconsi euro settemila/00)

### **IMM. 176 - Posto auto in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 99, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita euro 37,96;

### **DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un posto auto situato al piano primo sottostrada. E' pavimentato in cls industriale liscio al quarzo di colore rosso e delimitato da segnaletica orizzontale.

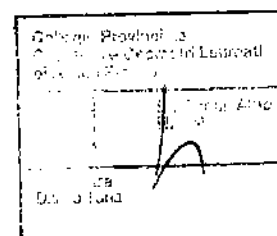
### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 176**

15,00 mq x €/mq 500,00=	€ 7.500,00.
in c.t	€ 7.000,00

(diconsi euro settemila/00)



## Aree urbane in zona Grotfammare, via Giuseppe Parini

- **IMM. 177** – catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 1671, sub 3, piano T, cat. F/1;
- **IMM. 178** – catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 1671, sub 4, piano T, cat. F/1;
- **IMM. 179** – catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 140, piano T, cat. F/1;
- **IMM. 180** – catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 141, piano T, cat. F/1;
- **IMM. 181** – catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 142, piano T, cat. F/1;
- **IMM. 182** – catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 143, piano T, cat. F/1;
- **IMM. 183** – catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 144, piano T, cat. F/1;
- **IMM. 184** – catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 181, piano T, cat. F/1;
- **IMM. 185** – catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 184, piano T, cat. F/1;
- **IMM. 186** – catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 94, sub 185, piano T, cat. F/1;

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di are urbane di pertinenza degli edifici.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **VALORE DI STIMA**

#### **IMM. 177 –**

Non ha valore di mercato.

#### **IMM. 178 –**

120,00 mq x €/mq 50,00=

**€ 6.000,00**

**(diconsi euro seimila/00)**

#### **IMM. 179 –**

Non ha valore di mercato.

#### **IMM. 180 –**

Non ha valore di mercato.

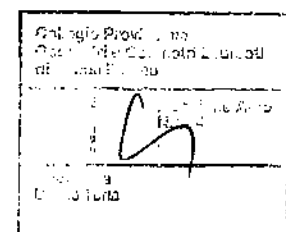
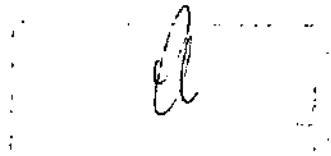
#### **IMM. 181 –**

Non ha valore di mercato.

#### **IMM. 182 –**

Non ha valore di mercato.

#### **IMM. 183 –**



Non ha valore di mercato.

**IMM. 184 –**

222,00 mq x €/mq 50,00=  
in c.t

€ 11.100,00.

€ 11.000,00

(diconsi euro undicimila/00)

**IMM. 185 –**

332,00 mq x €/mq 50,00=  
in c.t

€ 16.600,00.

€ 17.000,00

(diconsi euro

diciassettemila/00)

**IMM. 186 –**

Non ha valore di mercato.

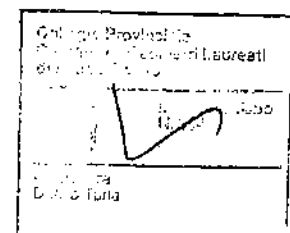




## RIEPILOGO

### **PALAZZINA A**

IMM. 72 – Negozio	€	191.009,00
IMM. 73 – Negozio	€	191.000,00
IMM. 74 – Abitazione	€	88.000,00
IMM. 75 – Abitazione	€	161.000,00
IMM. 76 – Abitazione	€	132.000,00
IMM. 77 – Abitazione	€	112.000,00
IMM. 78 – Abitazione	€	211.000,00
IMM. 79 – Abitazione	€	230.000,00
IMM. 80 – Abitazione	€	161.000,00
IMM. 81 – Abitazione	€	132.000,00
IMM. 82 – Abitazione	€	222.000,00
IMM. 83 – Abitazione	€	121.000,00

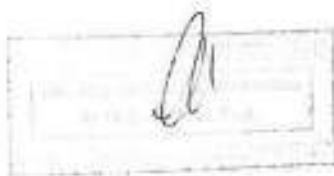




## RIEPILOGO

### **PALAZZINA B**

IMM. 84 – Abitazione	€	173.000,00
IMM. 85 – Abitazione	€	121.000,00
IMM. 86 – Abitazione	€	185.000,00
IMM. 87 – Abitazione	€	95.000,00
IMM. 88 – Abitazione	€	230.000,00
IMM. 89 – Abitazione	€	121.000,00
IMM. 90 – Abitazione	€	155.000,00
IMM. 91 – Abitazione	€	143.000,00
IMM. 92 – Abitazione	€	174.000,00
IMM. 93 – Abitazione	€	127.000,00
IMM. 94 – Abitazione	€	182.000,00
IMM. 95 – Abitazione	€	149.000,00
IMM. 96 – Abitazione	€	163.000,00
IMM. 97 – Abitazione	€	127.000,00
IMM. 98 – Abitazione	€	255.000,00
IMM. 99 – Abitazione	€	99.000,00
IMM. 100 – Abitazione	€	188.000,00





## PALAZZINA B

IMM. 101 – Abitazione	€	133.000,00
IMM. 102 – Abitazione	€	200.000,00
IMM. 103 – Abitazione	€	152.000,00
IMM. 104 – Abitazione	€	198.000,00
IMM. 105 – Abitazione	€	131.000,00
IMM. 106 – Abitazione	€	172.000,00
IMM. 107 – Abitazione	€	155.000,00
IMM. 108 – Abitazione	€	224.000,00
IMM. 109 – Abitazione	€	139.000,00
IMM. 110 – Abitazione	€	184.000,00
IMM. 111 – Abitazione	€	161.000,00
IMM. 112 – Abitazione	€	268.000,00
IMM. 113 – Abitazione	€	267.000,00
IMM. 114 – Abitazione	€	149.000,00
IMM. 115 – Negozio	€	76.000,00
IMM. 116 – Negozio	€	476.000,00
IMM. 117 – Posto Auto	€	8.000,00
IMM. 118 – Posto Auto	€	8.000,00
IMM. 119 – Posto Auto	€	8.000,00
IMM. 120 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 121 – Posto Auto	€	8.000,00
IMM. 122 – Posto Auto	€	8.000,00



## PALAZZINA B

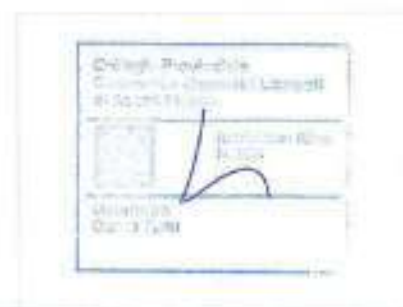
IMM. 123 – Posto Auto	€	8.000,00
IMM. 124 – Posto Auto	€	8.000,00
IMM. 125 – Posto Auto	€	8.000,00
IMM. 126 – Posto Auto	€	8.000,00
IMM. 127 – Posto Auto	€	8.000,00
IMM. 128 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 129 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 130 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 131 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 132 – Posto Auto	€	8.000,00
IMM. 133 – Posto Auto	€	8.000,00
IMM. 134 – Posto Auto	€	8.000,00



## RIEPILOGO

### PIANO SOTTOSTRADA

IMM. 135 – Posto Auto	€	8.000,00
IMM. 136 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 137 – Posto Auto	€	6.000,00
IMM. 138 – Posto Auto	€	6.000,00
IMM. 139 – Posto Auto	€	6.000,00
IMM. 140 – Posto Auto	€	6.000,00
IMM. 141 – Posto Auto	€	6.000,00
IMM. 142 – Garage	€	17.000,00
IMM. 143 – Cantina	€	14.000,00
IMM. 144 – Cantina	€	14.000,00
IMM. 145 – Cantina	€	14.000,00
IMM. 146 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 147 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 148 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 149 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 150 – Posto Auto	€	7.000,00



## PIANO SOTTOSTRADA

IMM. 151 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 152 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 153 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 154 – Posto Auto	€	8.000,00
IMM. 155 – Garage	€	25.000,00
IMM. 156 – Garage	€	18.000,00
IMM. 157 – Garage	€	17.000,00
IMM. 158 – Garage	€	19.000,00
IMM. 159 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 160 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 161 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 162 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 163 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 164 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 165 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 166 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 167 – Posto Auto	€	6.000,00
IMM. 168 – Posto Auto	€	6.000,00
IMM. 169 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 170 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 171 – Posto Auto	€	7.000,00



*Handwritten signature*

Comune Provincia Comune di Lodi Provincia di Lodi Via ...	
Il ... N. ...	
Il ... Data ...	

## PIANO SOTTOSTRADA

IMM. 172 – Garage	€	16.000,00
IMM. 173 – Garage	€	16.000,00
IMM. 174 – Garage	€	14.000,00
IMM. 175 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 176 – Posto Auto	€	7.000,00
IMM. 177 – Area Urbana	€	0,00
IMM. 178 – Area Urbana	€	6.000,00
IMM. 179 – Area Urbana	€	0,00
IMM. 180 – Area Urbana	€	0,00
IMM. 181 – Area Urbana	€	0,00
IMM. 182 – Area Urbana	€	0,00
IMM. 183 – Area Urbana	€	0,00
IMM. 184 – Area Urbana	€	11.000,00
IMM. 185 – Area Urbana	€	16.000,00
IMM. 186 – Area Urbana	€	<u>0,00</u>

**TOTALE € 252.000,00**

**(diconsi Euro duecentocinquantaduemila/00)**



Comune Pinerolo Via Cavour, 161 - 11010 Pinerolo (TO) Tel. 0112/241111 - Fax 0112/241112
Prodotto da [Handwritten signature]
Il Legale [Handwritten signature]

# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ascoli Piceno

Prot. n. 566, 2018.



## Verbale di giuramento

L'anno 2018 (duemiladiciotto), il giorno 5 (cinque) del mese di febbraio, presso l'intestato Ufficio, avanti il sottoscritto

**IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**  
Aldo Rossi

sono comparsi:

- il Geom. Danilo TURLA, nato in Avellino il 01/09/1966 (C.F. TRL DNL 66P01A509X) e residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto, 71, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 904, identificato con patente di guida n. AV2121198Y rilasciata il 29/11/1984 dal Prefetto di Avellino in corso di validità;
- l'Ing Massimo MANCINI, nato in Ascoli Piceno il 13/01/1959 (C.F. MNC MSM 59A13A462T) e residente in San Benedetto del Tronto in Via Luigi Luciani, 58, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 669, identificato con patente di guida n. AP5147120 rilasciata dalla Motorizzazione di Ascoli Piceno in data 15/11/2007 in corso di validità;

i quali chiedono di asseverare con giuramento l'unita perizia composta da n. 98 facciate (oltre allegati) eseguita su commissione del Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Ascoli Piceno.

Il sottoscritto Funzionario, previe le ammonizioni di legge, invita i suddetti al giuramento, che prestano ripetendo:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

**IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**  
**IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**  
Aldo Rossi

I TECNICI INCARICATI

## **Tribunale di Ascoli Piceno**

**Concordato Preventivo n. 02/2017**

**Commissari Giudiziali**

**Dr. Paolo Nigroffi**

**Dr. Cesare Volpi**



**STIMA BENI IMMOBILI**

**Fascicolo 5**

**Immobili siti in Grottammare(AP) – Via Ischia  
Laboratorio “La Fornace”**



## INDICE

Premessa .....	pag.	1
Operazioni peritali – modalità operative.....	pag.	2
Compendio immobiliare.....	pag.	3
Sviluppo dei valori di stima .....	pag.	6
Allegati .....	pag.	7






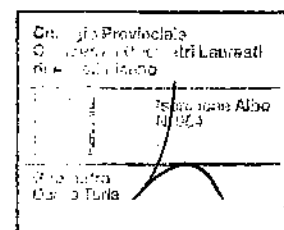
## PREMESSA

Ai sottoscritti Ing. Massimo Mancini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 669, e Geom. Danilo Turla, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati Professionisti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 904, è stato conferito incarico professionale dai Dott. Paolo Nigrotti e Dott. Cesare Volpi, Commissari Giudiziali del Concordato Preventivo n. 2/2017, per il riscontro fisico, integrazione documentale e verifica di congruità del valore di stima attribuito dal C.T.P., geom. Nicola Perozzi, al patrimonio immobiliare di proprietà della Soledil Srl.

Per quanto sopra sono stati redatti fascicoli di perizia per i vari immobili facenti parte del patrimonio immobiliare Soledil; il presente fascicolo n. 5/10 è relativo ai beni immobili situati nel Comune di Grottammare Fornace (AP).



Handwritten signature of Massimo Mancini.



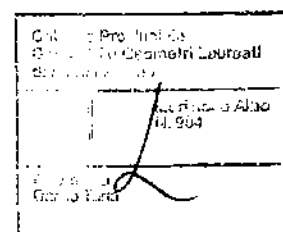
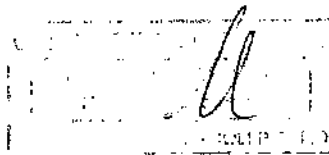
## OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

Dopo aver svolto sopralluoghi di ricognizione e verifica presso gli immobili oggetto di perizia, i sottoscritti hanno definito le seguenti linee guida per lo svolgimento delle operazioni peritali:

1. individuazione degli immobili intestati;
2. rilievi fotografici;
3. verifica della rispondenza catastale e urbanistica;
4. definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori;
5. verifica della situazione ipocatastale.

La perizia è così articolata:

- a) individuazione e localizzazione degli immobili oggetto di valutazione con indicazione dei principali dati;
- b) descrizione del sito corredata da documentazione fotografica;
- c) sviluppo del valore di stima;
- d) allegati (documentazione fotografica, visure catastali, etc ..).



## COMPENDIO IMMOBILIARE

Comune Grottole (AP) - Via Ischia - Catasto Fabbricati								
IMM. NR	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PROPRIETA'
187	16	120	7	1	D/7		€ 2.040,00	1/1



## CONTESTO URBANISTICO E DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



### DOCUMENTAZIONE EDILIZIA ACQUISITA

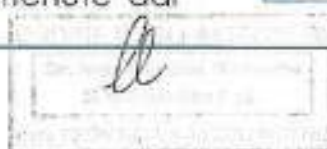
- Certificato di agibilità del 12/09/1996, prot. n. 15944/96.

### METODO DI STIMA

Il valore di seguito indicato, oltre che su informazioni assunte attraverso indagini di mercato, è basato sulle conoscenze e sull'esperienza nel settore dei sottoscritti Tecnici Valutatori. Per la valutazione di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo comparativo di stima con riferimento a scambi immobiliari per beni simili, nella fattispecie, sono state prese a riferimento le ultime compravendite di unità immobiliari nella stessa zona, (Market Comparison Approach). I prezzi di riferimento desunti sono stati necessariamente adeguati secondo i coefficienti di merito riferiti allo stato di manutenzione e conservazione delle opere, all'esposizione, alle finiture, al livello di piano, ecc.

Dall'elaborazione delle comparazioni con immobili simili i Valutatori hanno rapportato il prezzo elaborato con il metodo M.C.A. al prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale arrotondandolo per difetto.

Per il calcolo dei valori di stima delle singole unità verranno assunte le superfici commerciali ottenute dal



prodotto tra le superfici totali dei singoli ambienti, al lordo delle murature, e i coefficienti di ragguaglio inseriti nell'eventuale tabella riportata in allegato.

**COMMERCIALIZITA'**

L'unità immobiliare ha scarsissima vocazione commerciale.

**SITUAZIONE IPOCATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Alla data di redazione della presente perizia, causa la notevole consistenza del patrimonio immobiliare della società Soledil Srl, sono tutt'ora in corso le verifiche ipocatastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio RR.II. per cui i Tecnici Incaricati produrranno documento integrativo completo di visure e ispezioni.



Cantale Prov. Genova	
Cantale Prov. Genova	
Cantale Prov. Genova	
2	Ed. 1000 Alho
3	M. 500
Cantale Prov. Genova	
Cantale Prov. Genova	

## SVILUPPO DEI VALORI DI STIMA

### IMM. 187 – Laboratorio in zona Grottammare, via Ischia n. 1

- catasto fabbricati - foglio n. 16 part. 120, sub 7, piano 1, cat. D/7, rendita euro 2.040,00;

#### **DESCRIZIONE**

L'immobile in oggetto è ubicato al piano primo, ha una superficie di circa 450,00 mq e un'altezza di circa 3,26 metri. Vi si accede tramite porte antipanico, gli infissi esterni sono in alluminio.

Al suo interno, nella porzione ovest, sono presenti spogliatoi/servizi, reception, uffici e archivio, nella porzione sud ci sono i locali adibiti a laboratorio che un tempo ospitavano la pasticceria, il panificio, il locale confezionamento e il locale deposito.

I locali destinati a laboratorio sono pavimentati e rivestiti fino ad un'altezza di circa 2,20m in gres di colore chiaro. E' presente impianto elettrico a vista.

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: state rilevate parziali difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta scarsissimo stato di manutenzione.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 187

450,00 mq x €/mq 400,00=

€ 180.000,00.

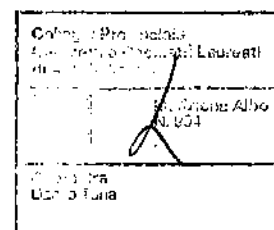
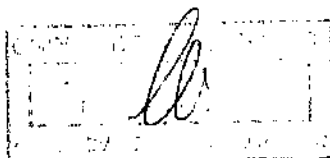
In c.t

€ 180.000,00

(diconsi euro centottantamila/00)



Ascoli Piceno, 050218



# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ascoli Piceno



P.G.  
Prot. n. 563, 2018

## Verbale di giuramento

L'anno 2018 (duemiladiciotto), il giorno 5 (cinque) del mese di febbraio, presso l'intestato Ufficio, avanti il sottoscritto

..... **IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO** ..... sono comparsi:  
*Aldo Rossi*

- il Geom. Danilo TURLA, nato in Avellino il 01/09/1966 (C.F. TRL DNL 66P01A509X) e residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto, 71, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 904, identificato con patente di guida n. AV2121198Y rilasciata il 29/11/1984 dal Prefetto di Avellino in corso di validità;
- l'Ing Massimo MANCINI, nato in Ascoli Piceno il 13/01/1959 (C.F. MNC MSM 59A13A462T) e residente in San Benedetto del Tronto in Via Luigi Luciani, 58, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 669, identificato con patente di guida n. AP5147120 rilasciata dalla Motorizzazione di Ascoli Piceno in data 15/11/2007 in corso di validità;

i quali chiedono di asseverare con giuramento l'unita perizia composta da n. 7 facciate (oltre allegati) eseguita su commissione del Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Ascoli Piceno.

Il sottoscritto Funzionario, previe le ammonizioni di legge, invita i suddetti al giuramento, che prestano ripetendo:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

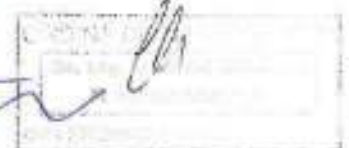
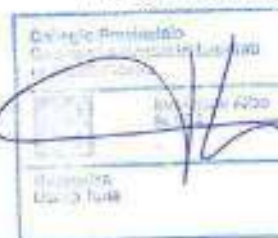
Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

**IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**  
*Aldo Rossi*



I TECNICI INCARICATI



## **Tribunale di Ascoli Piceno**

**Concordato Preventivo n. 02/2017**

**Commissari Giudiziali**

**Dr. Paolo Nigrotti  
Dr. Cesare Volpi**



### **STIMA BENI IMMOBILI**

**Fascicolo 6 – Immobili siti in Grottammare (AP)  
Impianto natatorio**





## INDICE

Premessa .....	pag.	1
Operazioni peritali – modalità operative.....	pag.	2
Compendio immobiliare.....	pag.	3
Sviluppo dei valori di stima .....	pag.	6
Allegati .....	pag.	7





## PREMESSA

Ai sottoscritti Ing. Massimo Mancini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 669, e Geom. Danilo Turla, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati Professionisti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 904, è stato conferito incarico professionale dai Dott. Paolo Nigrotti e Dott. Cesare Volpi, Commissari Giudiziali del Concordato Preventivo n. 2/2017, per il riscontro fisico, integrazione documentale e verifica di congruità del valore di stima attribuito dal C.T.P., geom. Nicola Perozzi, al patrimonio immobiliare di proprietà della Soledil Srl.

Per quanto sopra sono stati redatti fascicoli di perizia per i vari immobili facenti parte del patrimonio immobiliare Soledil; il presente fascicolo n. 6/10 è relativo ai beni immobili situati nel Comune di Grottammare Piscina (AP).



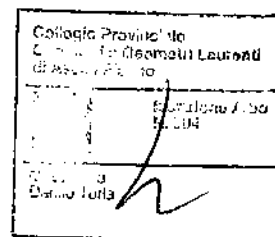
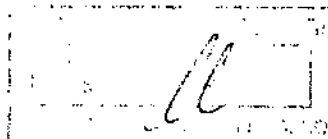
## OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

Dopo aver svolto sopralluoghi di ricognizione e verifica presso gli immobili oggetto di perizia, i sottoscritti hanno definito le seguenti linee guida per lo svolgimento delle operazioni peritali:

1. individuazione degli immobili intestati;
2. rilievi fotografici;
3. verifica della rispondenza catastale e urbanistica;
4. definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori;
5. verifica della situazione ipocatastale.

La perizia è così articolata:

- a) individuazione e localizzazione degli immobili oggetto di valutazione con indicazione dei principali dati;
- b) descrizione del sito corredata da documentazione fotografica;
- c) sviluppo del valore di stima;
- d) allegati (documentazione fotografica, visure catastali, etc ..).



## COMPENDIO IMMOBILIARE

Comune Grottamare (AP) - Via della Rinascita - Catasto Fabbricati								
IMM. NR	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PROPRIETA'
188	9	1071	2	2	F/5			SUPERFICIARIA
189	9	1071	1	S1-T-1	D/6		€ 22.810,00	SUPERFICIARIA



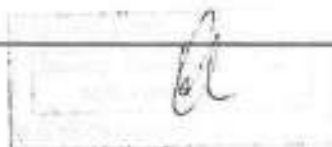
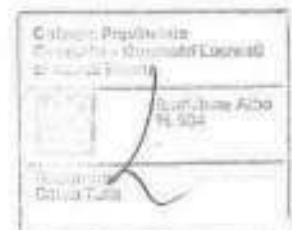
## CONTESTO URBANISTICO E DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



### **DESCRIZIONE**

La struttura denominata Piscina è stata realizzata dalla Soledil srl su un'area sita in Grottammare (AP) Località San Biagio, della superficie catastale di 4789 mq. Il lotto è di proprietà del Comune di Grottammare e, con atto del Notaio Danilo Stefani di S. Benedetto del Tronto in data 8/2/2002, rep. 9542/2063, le parti (Amministrazione Comunale e Soledil) si sono dati atto di avere piena e reciproca conoscenza. Precisamente stabiliscono che, nel rispetto delle norme tecniche di attuazione dell'accordo di programma, la Soledil srl avrebbe realizzato un Complesso Polifunzionale composta da piscina coperta con vasca principale, vasca sub, vasca bimbi, vasca benessere con annessi corpi spogliatoi, ingresso hall, angolo bar al piano terra. Il Comune concedeva il diritto di superficie per una durata di anni 25 e alla scadenza di tale diritto il Comune di Grottammare sarebbe diventato proprietario della Struttura Polivalente. Nella convenzione si stabiliva che alla Soledil veniva concesso il diritto di gestire la piscina, nonché le attività complementari, sia in proprio che a mezzo di altri soggetti. Tra i vari impegni vi era quello di consegnare la struttura, a fine concessione, perfettamente funzionante.

La Soledil srl, nel rispetto di quanto sopra, concedeva in affitto il ramo d'azienda relativo alla gestione della struttura Piscine Grottammare alla Sport Smile srl.





**VALORE DI STIMA – IMMOBILI**

anno	canone da contratto di affitto ramo az. in essere										ipotesi di rinnovo contrattuale di affitto ramo az. a canone invariato			totale euro
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029		
canone	0	93.000,00	93.000,00	93.000,00	93.000,00	93.000,00	93.000,00	93.000,00	93.000,00	93.000,00	93.000,00	93.000,00	93.000,00	1.023.000,00
spese	0	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	210.000,00
imposte	0	24.900,00	24.900,00	24.900,00	24.900,00	21.900,00	21.900,00	21.900,00	21.900,00	18.900,00	18.900,00	18.900,00	18.900,00	243.900,00
netto	-	58.100,00	58.100,00	58.100,00	58.100,00	51.100,00	51.100,00	51.100,00	51.100,00	44.100,00	44.100,00	44.100,00	44.100,00	569.100,00

calcolo attualizz. rendita al gennaio 2018 al tasso del 7,00%													
anno	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	totale euro
sconto di attualizzaz.		4.067,00	8.134,00	12.201,00	16.268,00	17.885,00	21.462,00	25.039,00	28.616,00	27.783,00	30.870,00	33.957,00	
rendita attualizzata	-	54.033,00	49.966,00	45.899,00	41.832,00	33.215,00	29.638,00	26.061,00	22.484,00	16.317,00	13.230,00	10.143,00	342.818,00

**ed in c.t. Euro 343.000,00  
(trecentoquarantatremila/00)**

*Ascoli Piceno, 050218*

Consiglio Provinciale  
Giornata di Giuristi Lomelli  
28 aprile 2018  
Ascoli Piceno  
C. G. T. T. T.

# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ascoli Piceno



R.G.  
Prot. n. 564, 618 ✓

## Verbale di giuramento

L'anno 2018 (duemiladiciotto), il giorno 5 (cinque) del mese di febbraio, presso l'intestato Ufficio, davanti il sottoscritto

..... IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO ..... sono comparsi:  
*Aldo Rossi*

- il Geom. Danilo TURLA, nato in Avellino il 01/09/1966 (C.F. TRL DNL 66P01A509X) e residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto, 71, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 904, identificato con patente di guida n. AV2121198Y rilasciata il 29/11/1984 dal Prefetto di Avellino in corso di validità;
- l'Ing Massimo MANCINI, nato in Ascoli Piceno il 13/01/1959 (C.F. MNC MSM 59A13A462T) e residente in San Benedetto del Tronto in Via Luigi Luciani, 58, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 669, identificato con patente di guida n. AP5147120 rilasciata dalla Motorizzazione di Ascoli Piceno in data 15/11/2007 in corso di validità;

i quali chiedono di asseverare con giuramento l'unita perizia composta da n. 8 facciate (oltre allegati) eseguita su commissione del Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Ascoli Piceno.

Il sottoscritto Funzionario, previa le ammonizioni di legge, invita i suddetti al giuramento, che prestano ripetendo:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

I TECNICI INCARICATI

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
*Aldo Rossi*





## Tribunale di Ascoli Piceno

Concordato Preventivo n. 02/2017

Commissari Giudiziali

Dr. Paolo Nigroffi  
Dr. Cesare Volpi



### STIMA BENI IMMOBILI

Fascicolo 7 – Stabilimento Balneare “Noa” conc. 33 -  
Grottammare



## INDICE

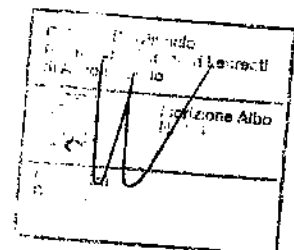
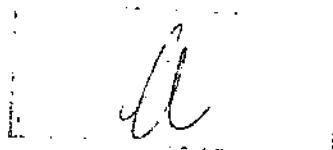
Premessa .....	pag.	1
Operazioni peritali – modalità operative.....	pag.	2
Compendio immobiliare.....	pag.	3
Allegati .....	pag.	7



## **PREMESSA**

Ai sottoscritti Ing. Massimo Mancini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 669, e Geom. Danilo Turla, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati Professionisti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 904, è stato conferito incarico professionale dai Dott. Paolo Nigrotti e Dott. Cesare Volpi, Commissari Giudiziali del Concordato Preventivo n. 2/2017, per il riscontro fisico, integrazione documentale e verifica di congruità del valore di stima attribuito dal C.T.P., geom. Nicola Perozzi, al patrimonio immobiliare di proprietà della Soledil Srl.

Per quanto sopra sono stati redatti fascicoli di perizia per i vari immobili facenti parte del patrimonio immobiliare Soledil; il presente fascicolo n. 7/10 è relativo ai beni immobili situati nel Comune di Grottammare, Viale De Gasperi identificati come Concessione n. 33 - Chalet Noa.



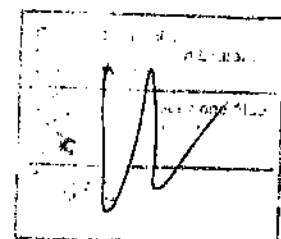
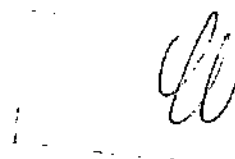
## OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

Dopo aver svolto sopralluoghi di ricognizione e verifica presso gli immobili oggetto di perizia, i sottoscritti hanno definito le seguenti linee guida per lo svolgimento delle operazioni peritali:

1. individuazione degli immobili intestati;
2. rilievi fotografici;
3. verifica della rispondenza catastale e urbanistica;
4. definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori;
5. verifica della situazione ipocatastale.

La perizia è così articolata:

- a) individuazione e localizzazione degli immobili oggetto di valutazione con indicazione dei principali dati;
- b) descrizione del sito corredata da documentazione fotografica;
- c) sviluppo del valore di stima;
- d) allegati (documentazione fotografica, visure catastali, etc ..).





### COMPENDIO IMMOBILIARE

Comune Grottole (AP) - Via De Gasperi - Catasto Fabbricati								
IMM. NR	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PROPRIETA'
190	11	445	1	T	D/8		€ 3.048,00	1/1
191	11	445	2	1	F/5			1/1



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## **DESCRIZIONE E UBICAZIONE**

Trattasi di stabilimento balneare sito sul lungomare di Grottammare (AP) – Concessione balneare n. 33 - Lungomare Alcide De Gasperi n. 3

L'immobile di cui alla presente perizia è costituito fondamentalmente da un corpo fabbrica con portico e cabine esterne/docce. In pianta il corpo fabbrica principale sviluppa circa mq 280,00 oltre a mq 65,00 circa di portico; completano l'immobile le cabine prefabbricate poste a sud per una superficie complessiva di mq 70,00 circa.

Dalla pedonale di Viale De Gasperi (lungomare) si accede allo stabilimento che si trova alla stessa quota rispetto del piano viabile.

I prospetti dello stabilimento sono tinteggiati di colore bianco. All'interno dello stesso trovasi il locale bar/ristorante, cucina, magazzino, wc interno per la clientela e spogliatoio/wc per il personale di servizio. Il loggiato si trova a ridosso del prospetto est dello stabilimento, verso il mare.

### **descrizione locale bar/ristorante.**

Il locale bar è di circa mq 280,00 con altezza interna di mt 3,10; presenta due accessi con porte antipanico, uno ad est e un ad ovest.

La parete del lato nord è quasi totalmente vetrata con infissi esterni scorrevoli in alluminio tinteggiato bianco con vetrocamera.

La pavimentazione è in gres porcellanato di colore chiaro. L'illuminazione è garantita da faretti disposti sul soffitto, l'impianto è munito di lampade d'emergenza.

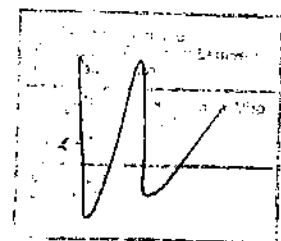
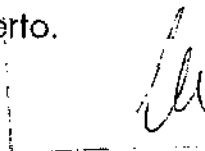
### **descrizione cucina, bagno privato e magazzini**

Dal locale bar ristorante si accede ai locali cucina, bagno privato e magazzini; l'altezza corrente interna dei locali varia dai 2,80m ai 3,45m; essi sono accessibili anche direttamente dall'esterno sul prospetto sud.

Le condizioni manutentive, di igiene e salubrità sono buone.

### **descrizione cabine**

Le cabine, i depositi e gli spogliatoi sono posizionati a ridosso del confine sud del lotto, inoltre, sono presenti delle docce pavimentate all'aperto.



### **descrizione corte esterna**

Lo pavimentazione esterna antistante l'ingresso dello stabilimento è in teak mentre la porzione est che si estende fino alla spiaggia è parte pavimentata in granolato di cemento di colore chiaro con inserti di prato sintetico ed altri sistemati a verde naturale con piante e cespugli.

### **descrizione della copertura**

Sul lastrico di copertura è presente un impianto fotovoltaico della potenza di 10 Kw con scambio diretto dell'energia prodotta.

### **DOCUMENTO EDILIZIO URBANISTICO**

- Richiesta del Certificato di Agibilità presentato al Comune di San Benedetto dal Sig. Iacoponi Raniero in data 18/06/2016 a cui non sono seguiti provvedimenti di rifiuto pertanto, vigendo il silenzio assenso per tale procedimento, l'agibilità risulta attestata.

### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo: non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile risulta locato alla Società CIURMA SRL con contratto di locazione commerciale dal 27/03/2014 e registrato a San Benedetto del Tronto n. prot. 9491T del 09/04/2014. Il canone di locazione ammonta ad € 70.000,00 annui oltre IVA.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

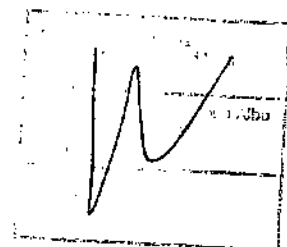
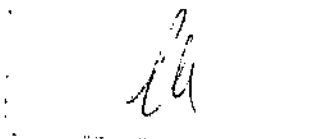
L'immobile risulta ottimo stato di manutenzione.

### **METODO DI STIMA**

In considerazione della tipologia della struttura, moderna, rifinita e di pregio architettonico rispetto ad altri stabilimenti balneari della zona, i periti valutatori ritengono opportuno ricondurre la valutazione alla capitalizzazione del reddito prodotto dall'attività svolta.

Sicuramente predominante è il valore immobiliare rispetto all'avviamento dell'attività e all'allestimento specifico.

Il canone di locazione contrattualizzato comprende ogni bene immobile e mobile per esercitare nella sua completezza l'attività.



Nel valutare la giusta capitalizzazione del reddito (individuazione per l'applicazione del saggio) i tecnici hanno tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

- caratteristiche oggettive (immobili insistenti su area demaniale - contesto demaniale soggetto a concessione);
- caratteristiche posizionali (localizzazione del bene, contesto urbanistico, ubicazione commerciale, ecc.);
- caratteristiche tipologiche (superficie, stato di manutenzione, impianti, etc.).

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 190-191

Per la determinazione del valore si applicano le formule sotto riportate:

$$V = R/r$$

dove:

R = rata annua lorda di locazione dell'immobile da valutare;

r = saggio di capitalizzazione medio rilevato nel mercato immobiliare;

Pertanto:

$$V = 70.000,00 / 0,06 = € 1.166.666,00$$

**ed in c.t.**

**€ 1.200.000,00**

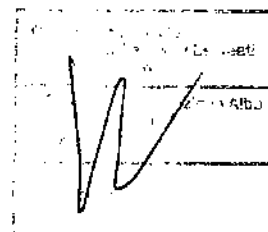
**(diconsi euro unmllioneduecentomila)**

### SITUAZIONE IPOCATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data di redazione della presente perizia, causa la notevole consistenza del patrimonio immobiliare della società Soledil Srl, sono tutt'ora in corso le verifiche ipocatastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio RR.II.

per cui i Tecnici Incaricati produrranno documento integrativo completo di visure e ispezioni.

Asolo Piceno, 050218





# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ascoli Piceno

Prot. n. 578, 218.



## Verbale di giuramento

L'anno 2018 (duemiladiciotto), il giorno 5 (cinque) del mese di febbraio, presso l'intestato Ufficio, avanti il sottoscritto

**IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**

*ALDO PESSI*

....., sono comparsi:

- il Geom. Danilo TURLA, nato in Avellino il 01/09/1966 (C.F. TRL DNL 66P01A509X) e residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto, 71, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 904, identificato con patente di guida n. AV2121198Y rilasciata il 29/11/1984 dal Prefetto di Avellino in corso di validità;
- l'Ing Massimo MANCINI, nato in Ascoli Piceno il 13/01/1959 (C.F. MNC MSM 59A13A462T) e residente in San Benedetto del Tronto in Via Luigi Luciani, 58, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 669, identificato con patente di guida n. AP5147120 rilasciata dalla Motorizzazione di Ascoli Piceno in data 15/11/2007 in corso di validità;

I quali chiedono di asseverare con giuramento l'unità perizia composta da n. 7 facciate (oltre allegati) eseguita su commissione del Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Ascoli Piceno.

Il sottoscritto Funzionario, previa le ammonizioni di legge, invita i suddetti al giuramento, che prestano ripetendo:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

**IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**

**IL CANCELLIERE**

*Tom*

**I TECNICI INCARICATI**

*[Signature]*

**Tribunale di Ascoli Piceno**

**Concordato Preventivo n. 02/2017**

**Commissari Giudiziali**

**Dr. Paolo Nigrotti  
Dr. Cesare Volpi**



**STIMA BENI IMMOBILI**

**Fascicolo 8**

**Immobili siti in Grottole(AP) – Aree edificabili**

- Via Lame
- Località Piane Tesino
- Località San Biagio



## INDICE

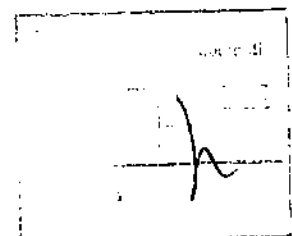
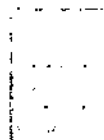
Premessa .....	pag.	1
Operazioni peritali – modalità operative.....	pag.	2
Compendio immobiliare.....	pag.	3
Area Edificabile - Via Lame.....	pag.	3
Area Edificabile – Via Piane Tesino.....	pag.	4
Area Edificabile – San Biagio .....	pag.	6
Riepilogo .....	pag.	7
Allegati .....	pag.	8



## **PREMESSA**

Al sottoscritti Ing. Massimo Mancini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 669, e Geom. Danilo Turla, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati Professionisti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 904, è stato conferito incarico professionale dai Dott. Paolo Nigrotti e Dott. Cesare Volpi, Commissari Giudiziali del Concordato Preventivo n. 2/2017, per il riscontro fisico, integrazione documentale e verifica di congruità del valore di stima attribuito dal C.T.P., geom. Nicola Perozzi, al patrimonio immobiliare di proprietà della Soledil Srl.

Per quanto sopra sono stati redatti fascicoli di perizia per i vari immobili facenti parte del patrimonio immobiliare Soledil; il presente fascicolo n. 8/10 è relativo ai beni immobili situati nel Comune di Grottammare Località Via Lame, Piane Tesino e San Biagio.



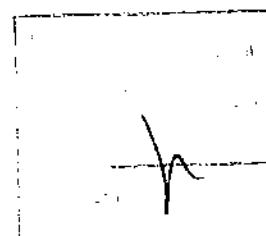
## OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

Dopo aver svolto sopralluoghi di ricognizione e verifica presso gli immobili oggetto di perizia, i sottoscritti hanno definito le seguenti linee guida per lo svolgimento delle operazioni peritali:

1. individuazione degli immobili intestati;
2. rilievi fotografici;
3. verifica della rispondenza catastale e urbanistica;
4. definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori;
5. verifica della situazione ipocatastale.

La perizia è così articolata:

- a) individuazione e localizzazione degli immobili oggetto di valutazione con indicazione dei principali dati;
- b) descrizione del sito corredata da documentazione fotografica;
- c) sviluppo del valore di stima;
- d) allegati (documentazione fotografica, visure catastali, etc ..).



## AREA EDIFICABILE GROTTAMMARE - VIA LAME

Comune Grottoammare (AP) - Via Lame - Catasto Terreni								
Imm. n.	Foglio	Part.	Categoria	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.	PROPRIETA'
192	2	365	SEMINATIVO	4	5 are 80 ca	€ 1,80	€ 2,70	1/1
193	2	366	SEM. IRR. ARB.	3	4 are 20 ca	€ 2,71	€ 2,49	1/1
194	2	503	SEMINATIVO	4	7 are 70 ca	€ 2,39	€ 3,58	1/1

### **DESCRIZIONE GENERALE**

L'appezzamento ha una estensione di mq 1270, ricade in zona Residenziale di Completamento e sviluppa una volumetria potenziale di mc 2300. La zona è in prima periferia rispetto l'abitato di Grottoammare ed è facilmente raggiungibile dalla Statale S.S. 16 Adriatica.



### **METODO DI STIMA**

L'immobile oggetto di stima viene valutato in base al "valore di mercato" ossia viene definito l'ammontare per il quale l'immobile potrebbe essere compravenduto tra un acquirente e un venditore essendo entrambi soggetti non condizionati, dopo adeguata promozione commerciale. Nello specifico, trattandosi di bene con media commerciabilità, seppure in un periodo fortemente rappresentato da carenza di scambi immobiliari, è stata effettuata una stima diretta (detta anche empirica o sintetica), in base alla quale il sottoscritto ha determinato il valore mediante la valutazione complessiva delle caratteristiche del bene confrontando adeguati parametri sia tecnici che economici individuati sulla base dell'esperienza, del buon senso e dell'adeguata conoscenza del mercato immobiliare della zona.

Dall'elaborazione analitica dei dati acquisiti per l'immobile di cui trattasi, il prezzo medio al metro cubo edificabile è pari ad **€/mc 84,00**.

## VALORE DI STIMA – AREA EDIFICABILE VIA LAME

Sup. Lotto mq 1.270

Vol. Ed. 2.300mc x €/mc 84,00=

€ 184.000,00.

(diconsi euro centoottantaquattromila/00)

## AREA EDIFICABILE GROTTAMMARE -LOCALITA' PIANE TESINO

Comune Grottammare (AP) - Piane Tesino - Catasto Terreni								
Imm. n.	Foglio	Part.	Categoria	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.	PROPRIETA'
195	9	153	SEM. IRR. ARB.	2	27 are 60 ca	€ 21,38	€ 17,11	1/1
196	9	63	PASCOLO	2	2 are 60 ca	€ 0,04	€ 0,01	1/1
197	9	64	SEM. IRR. ARB.	1	7 are 26 ca	€ 7,12	€ 5,44	1/1

### **DESCRIZIONE GENERALE**

Area ricadente nel PRG in zona di espansione Artigianale, Progetto Norma n. 16 da convenzionare ed attuare. Zona in un contesto agricolo; la sua estensione è di mq 3.746 . Mancano opere di urbanizzazione.

### **METODO DI STIMA**

L'immobile oggetto di stima viene valutato in base al "valore di mercato" ossia viene definito l'ammontare per il quale l'immobile potrebbe essere compravenduto tra un acquirente e un venditore essendo entrambi soggetti non condizionati, dopo adeguata promozione commerciale. Nello specifico, trattandosi di bene con modesta commerciabilità è stata effettuata una stima diretta (detta anche empirica o sintetica), in base alla quale il sottoscritto ha determinato il valore mediante la valutazione complessiva delle caratteristiche del bene confrontando adeguati parametri sia tecnici che economici individuati sulla base dell'esperienza, del buon senso e dell'adeguata conoscenza del mercato immobiliare della zona.



Dall'elaborazione analitica dei dati acquisiti per l'immobile di cui trattasi, il prezzo medio al metro quadro è pari ad €/mq 15,00.

**VALORE DI STIMA – AREA EDIFICABILE LOCALITA' PIANE TESINO**

Sup. Lotto 3.746 mq x €/mq 15,00=	€ 56.190,00.
ed in c.f	€ 57.000,00

(diconsi euro cinquantasettemila/00)





## AREA EDIFICABILE GROTTAMMARE - LOCALITA' SAN BIAGIO

Comune Grottoammare (AP) - S. Biagio - Catasto Terzoni								
Imm. n.	Foglio	Part.	Categoria	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.	PROPRIETA'
198	9	864	SEMIN. ARBOR	1	20 ca	€ 0,11	€ 0,11	1/1
199	9	868	SEMIN. ARBOR	1	1 are 30 ca	€ 0,74	€ 0,74	1/1
200	9	872	SEMIN. ARBOR	1	8 are 45 ca	€ 4,80	€ 4,80	1/1
201	9	877	SEMIN. ARBOR	1	14 are 50 ca	€ 8,24	€ 8,24	1/1
202	9	882	SEMIN. ARBOR	1	4 are 95 ca	€ 2,81	€ 2,81	1/1

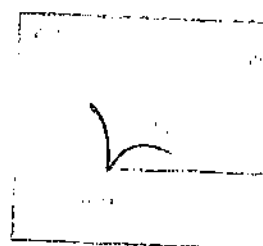
### **DESCRIZIONE GENERALE**

Zona Piscina, Via della Rinascita, in un contesto urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale. Il lotto, in particolare, ha destinazione turistica ricettiva e sanitaria; la sua potenzialità volumetrica di mc 18.000

### **METODO DI STIMA**

L'immobile oggetto di stima viene valutato in base al "valore di mercato" ossia viene definito l'ammontare per il quale l'immobile potrebbe essere compravenduto tra un acquirente e un venditore essendo entrambi soggetti non condizionati, dopo adeguata promozione commerciale. Nello specifico, trattandosi di bene con discreta commerciabilità, seppure in un periodo fortemente rappresentato da carenza di scambi immobiliari, è stata effettuata una stima diretta (detta anche empirica o sintetica), in base alla quale il sottoscritto ha determinato il valore mediante la valutazione complessiva delle caratteristiche del bene confrontando adeguati parametri sia tecnici che economici individuati sulla base dell'esperienza, del buon senso e dell'adeguata conoscenza del mercato immobiliare della zona.

Dall'elaborazione analitica dei dati acquisiti per l'immobile di cui trattasi, il prezzo medio al metro cubo è pari ad **€/mc 35,00**.



VALORE DI STIMA – AREA EDIFICABILE LOCALITA' SAN BIAGIO

Vol. Ed. 18.000mc x €/mc 35,00=

€ 630.000,00.

(diconsi euro seicentotrentamila/00)



RIEPILOGO

Area edificabile – Via Lame	€ 184.000,00
Area edificabile località Piane Tesino	€ 57.000,00
Area edificabile località San Biagio	€ <u>630.000,00</u>
<b><u>TOTALE</u></b>	<b>€ 871.000,00</b>

(diconsi Euro ottocentoseffantunomila/00)

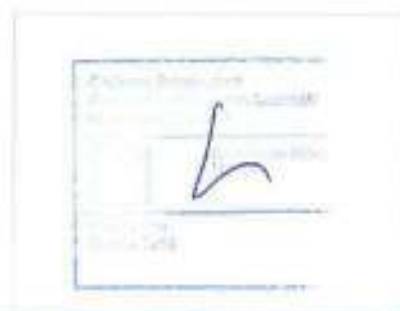
SITUAZIONE IPOCATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data di redazione della presente perizia, causa la notevole consistenza del patrimonio immobiliare della società Soledil Srl, sono tutt'ora in corso le verifiche ipocatastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio RR.II. per cui i Tecnici Incaricati produrranno documento integrativo completo di visure e ispezioni.

**NOTA BENE:**

I sottoscritti Tecnici provvederanno a integrare la presente relazione dei CDU relativi ai terreni di cui sopra non appena rilasciati dagli uffici competenti.

Ascoli Piceno, 05/02/18



# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ascoli Piceno



RG  
Prof. n.

565, 2018 ✓

## Verbale di giuramento

L'anno 2018 (duemiladiciotto), il giorno 5 (cinque) del mese di febbraio, presso l'intestato Ufficio, avanti il sottoscritto

..... **FUNZIONARIO GIUDIZIARIO** ..... sono comparsi:  
*Aldo Rossi*

- il Geom. Danilo TURLA, nato in Avellino il 01/09/1966 (C.F. TRL DNL 66P01A509X) e residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto, 71, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 904, identificato con patente di guida n. AV2121198Y rilasciata il 29/11/1984 dal Prefetto di Avellino in corso di validità;
- l'Ing Massimo MANCINI, nato in Ascoli Piceno il 13/01/1959 (C.F. MNC MSM 59A13A462T) e residente in San Benedetto del Tronto in Via Luigi Luciani, 58, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 669, identificato con patente di guida n. AP5147120 rilasciata dalla Motorizzazione di Ascoli Piceno in data 15/11/2007 in corso di validità;

i quali chiedono di asseverare con giuramento l'unita perizia composta da n. 8 facciate (oltre allegati) eseguita su commissione del Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Ascoli Piceno.

Il sottoscritto Funzionario, previe le ammonizioni di legge, invita i suddetti al giuramento, che prestano ripetendo:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO



TECNICI INCARICATI

## Tribunale di Ascoli Piceno

### Concordato Preventivo n. 02/2017

Commissari Giudiziali

Dr. Paolo Nigroffi  
Dr. Cesare Volpi



### STIMA BENI IMMOBILI

#### Fascicolo 9 – Immobili siti in San Benedetto del Tr. (AP)

- Via Mameli
- Via del Correggio
- Via Gentili



## INDICE

Premessa ..... pag. 1

Operazioni peritali – modalità operative..... pag. 2

Compendio Immobiliare.....pag. 3

Via Mameli ..... pag. 6

Via del Correggio..... pag. 11

Via Gentili ..... pag. 19

Allegati ..... pag. 24

Catania Provinciale  
Camerale  
di Ascoli Piceno

Sezione Albo  
N. 504

Giudice  
Giuseppe...



## PREMESSA

Ai sottoscritti Ing. Massimo Mancini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 669, e Geom. Danilo Turla, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati Professionisti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 904, è stato conferito incarico professionale dai Dott. Paolo Nigrotti e Dott. Cesare Volpi, Commissari Giudiziali del Concordato Preventivo n. 2/2017, per il riscontro fisico, integrazione documentale e verifica di congruità del valore di stima attribuito dal C.T.P., geom. Nicola Perozzi, al patrimonio immobiliare di proprietà della Soledil Srl.

Per quanto sopra sono stati redatti fascicoli di perizia per i vari immobili facenti parte del patrimonio immobiliare Soledil; il presente fascicolo n. 9/10 è relativo ai beni immobili situati nel Comune di San Benedetto del Tronto Via Mameli, Via del Correggio e Via Gentili.

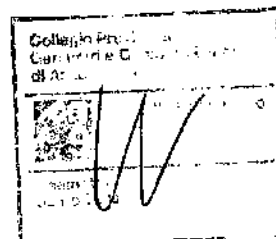
## OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

Dopo aver svolto sopralluoghi di ricognizione e verifica presso gli immobili oggetto di perizia, i sottoscritti hanno definito le seguenti linee guida per lo svolgimento delle operazioni peritali:

1. individuazione degli immobili intestati;
2. rilievi fotografici;
3. verifica della rispondenza catastale e urbanistica;
4. definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori;
5. verifica della situazione ipocatastale.

La perizia è così articolata:

- a) individuazione e localizzazione degli immobili oggetto di valutazione con indicazione dei principali dati;
- b) descrizione del sito corredata da documentazione fotografica;
- c) sviluppo del valore di stima;
- d) allegati (documentazione fotografica, visure catastali, etc ..).



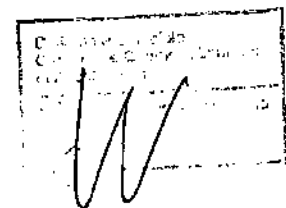


## COMPENDIO IMMOBILIARE

Comune San Benedetto del Tronto (AP) - Via Goffredo Mameli - Catasto Fabbricati								
IMM. NR	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PROPRIETA'
203	4	800	89	S1	C/2	7 mq	€ 19,88	1/1
204	4	800	65	S2	C/6	43 mq	€ 168,78	1/1
205	4	800	66	S2	C/6	40 mq	€ 157,00	1/1
206	4	800	68	S2	C/6	24 mq	€ 94,20	1/1
207	4	800	69	S2	C/6	20 mq	€ 78,50	1/1
208	4	800	71	S2	C/6	22 mq	€ 86,35	1/1
209	4	800	79	S2	C/6	27 mq	€ 105,98	1/1
210	4	800	90	T	A/2	7,5 VANI	€ 716,58	1/1

Comune San Benedetto del Tronto (AP) - Via del Corregio - Catasto Fabbricati								
IMM. NR	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PROPRIETA'
211	16	85	23	S1	C/6	20 mq	€ 107,42	1/1
212	16	85	24	S1	C/6	15 mq	€ 80,57	1/1
213	16	85	26	S1	C/6	33 mq	€ 177,25	1/1
214	16	85	30	S1	C/6	21 mq	€ 112,79	1/1
215	16	85	31	S1	C/6	16 mq	€ 85,94	1/1
216	16	85	32	S1	C/6	17 mq	€ 91,31	1/1
217	16	85	12	T	A/2	4,5 VANI	€ 511,29	1/1
218	16	85	13	T	A/2	4,5 VANI	€ 511,29	1/1
219	16	85	16	1	A/2	4 VANI	€ 454,48	1/1
220	16	85	38	1	A/2	3 VANI	€ 340,86	1/1
221	16	85	18	2	A/2	4,5 VANI	€ 511,29	1/1

Comune San Benedetto del Tronto (AP) - Via Gentili Catasto Fabbricati								
IMM. NR	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PROPRIETA'
222	21	729	2	1	A/2	5 VANI	€ 400,20	1/1
223	21	729	6	3	A/2	5 VANI	€ 335,70	1/1
224	21	729	1	T	A/3	1 VANI	€ 31,50	1/1
225	21	729	3	T	D/2		€ 1.184,34	1/1
226	21	729	4	T	D/2		€ 1.214,71	1/1
227	21	729	10	T	C/2	14 mq	€ 87,49	1/1





## CONTESTO URBANISTICO E DESCRIZIONE GENERALE DEI COMPLESSI IMMOBILIARI



Via Mameli



Via del Correggio



Via Gentili

### Via Mameli

Le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte di un complesso immobiliare di recente costruzione e ubicato nelle vicinanze del Paese Alto di San Benedetto del Tronto, precisamente Via Mameli.

La palazzina, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed due sottostada ai quali si accede mediante scivolo carrabile esterno, vano scala e ascensore interno.

### **DOCUMENTAZIONE EDILIZIO URBANISTICA**

- Richiesta del Certificato di Agibilità presentato al Comune di San Benedetto in data 08/01/2002 a cui non sono seguiti provvedimenti di rifiuto pertanto, vigendo il silenzio assenso per tale procedimento, l'agibilità risulta attestata.

### Via del Correggio

Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di perizia è ubicato in una zona periferica nei pressi del centro abitato.

La palazzina, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed uno interrato.

I prospetti del fabbricato sono in parte intonacati e tinteggiati di colore giallo paglierino ed in parte rivestiti in mattoncini rossi.

### ➤ **DOCUMENTAZIONE EDILIZIO URBANISTICA**

- Richiesta del Certificato di Agibilità presentato al Comune di San Benedetto in data 09/07/2009 a cui non sono seguiti provvedimenti di rifiuto nel termine di 60gg pertanto, vigendo il silenzio assenso per l'autodichiarazione di agibilità la stessa risulta attestata.

### Via Gentili

Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di perizia è ubicato nella zona centrale di San Benedetto del Tronto, nei pressi della ferrovia e del corso principale. L'immobile è di antica costruzione e si sviluppa su





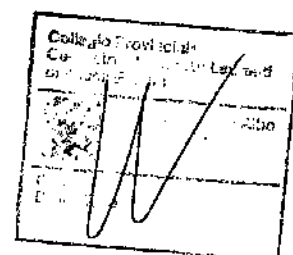
quattro piani fuori terra. Al piano terra, i locali fronte strada, sono destinati alle attività commerciali mentre i restanti piani sono destinati alle abitazioni.

### METODO DI STIMA

Il valore di seguito indicato, oltre che su informazioni assunte attraverso indagini di mercato, è basato sulle conoscenze e sull'esperienza nel settore del sottoscritto tecnico. Per la valutazione di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo comparativo di stima con riferimento a scambi immobiliari per beni simili, nella fattispecie, sono state prese a riferimento le ultime compravendite di unità immobiliari nella stessa zona, (Market Comparison Approach). I prezzi di riferimento desunti sono stati necessariamente adeguati secondo i coefficienti di merito riferiti allo stato di manutenzione e conservazione delle opere, all'esposizione, alle finiture, al livello di piano, ecc.

Dall'elaborazione delle comparazioni con immobili simili il valutatore ha rapportato il prezzo elaborato con il metodo M.C.A. al prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale.

Per il calcolo dei valori di stima delle singole unità verranno assunte le superfici commerciali ottenute dal prodotto tra le superfici totali dei singoli ambienti, al lordo delle murature, e i coefficienti di ragguaglio inseriti nell'eventuale tabella riportata in allegato.





## SVILUPPO DEI VALORI DI STIMA

### Via Mameli

#### **IMM. 203 - Fondaco in zona San Benedetto del Tronto, via Goffredo Mameli**

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 800, sub 89, piano S1, cat. C/2, classe 1, consistenza 7 mq, rendita euro 19,88;

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 203

7,00 mq x €/mq 700,00=	€ 4.900,00.
ed in c.t	€ 5.000,00
(dicansi euro cinquemila/00)	

#### **IMM. 204 - Garage in zona San Benedetto del Tronto, via Goffredo Mameli**

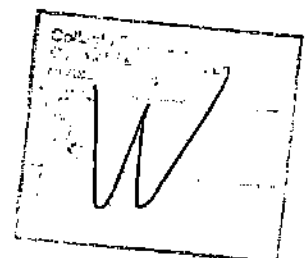
- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 800, sub 65, piano S2, cat. C/6, classe 3, consistenza 43 mq, rendita euro 168,78;

#### **ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.





**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 204**

43,00 mq x €/mq 700,00= € 30.100,00.  
ed in c.t € 30.000,00

(diconsi euro trentamila/00)

**IMM. 205 - Garage in zona San Benedetto del Tronto, via Goffredo Mameli**

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 800, sub 66, piano S2, cat. C/6, classe 3, consistenza 40 mq, rendita euro 157,00;

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 205**

40,00 mq x €/mq 700,00= € 28.000,00.  
ed in c.t € 28.000,00

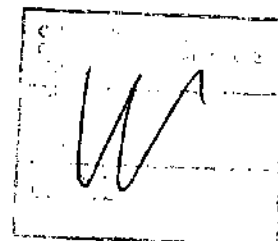
(diconsi euro ventottomila/00)

**IMM. 206 - Garage in zona San Benedetto del Tronto, via Goffredo Mameli**

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 800, sub 68, piano S2, cat. C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita euro 94,20;

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono



state rilevate difformità.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.



**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 206**

24,00 mq x €/mq 700,00=

€ 16.800,00.

ed in c.t

€ 17.000,00

(diconsì euro diciassettemila/00)

**IMM. 207 - Garage in zona San Benedetto del Tronto, via Goffredo Mameli**

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 800, sub 69, piano S2, cat. C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita euro 78,50;

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 207**

20,00 mq x €/mq 700,00=

€ 14.000,00.

ed in c.t

€ 14.000,00

(diconsì euro quattordicimila/00)



**IMM. 208 - Garage in zona San Benedetto del Tronto, via Goffredo Mameli**

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 800, sub 71, piano S2, cat. C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita euro 86,35;

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 208**

22,00 mq x €/mq 700,00=

€ 15.400,00.

ed in c.t

€ 15.000,00

(diconsi euro quindicimila/00)

**IMM. 209 - Garage in zona San Benedetto del Tronto, via Goffredo Mameli**

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 800, sub 79, piano S2, cat. C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita euro 105,98;

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

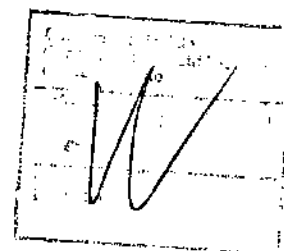
**STATO DI POSSESSO**

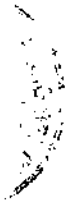
L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

*EU*





**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 209**

27,00 mq x €/mq 700,00=

€ 18.900,00.

ed in c.t

€ 19.000,00

(diconsi euro diciannovemila/00)

**IMM. 210 – Civile abitazione in zona San Benedetto del Tronto, via Goffredo Mameli n.30**

- catasto fabbricati - foglio n. 4 part. 800, sub 90, piano T, cat. A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita euro 716,58;

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta locato.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 210**

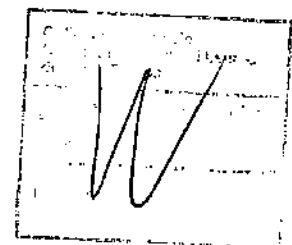
140,00 mq x €/mq 1.800,00=

€ 252.000,00.

ed in c.t

€ 252.000,00

(diconsi euro duecentocinquantaduemila/00)



Via del Correggio

**IMM. 211 - Garage in zona San Benedetto del Tronto, via Alberico / Bezzecca**

- catasto fabbricati - foglio n. 16 part. 85, sub 23, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita euro 107,42;

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 211**

23,00 mq x €/mq 900,00=	€ 20.700,00.
ed in c.t	€ 21.000,00

(diconsi euro ventunomilamila/00)

**IMM. 212 - Garage in zona San Benedetto del Tronto, via Alberico / Bezzecca**

- catasto fabbricati - foglio n. 16 part. 85, sub 24, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita euro 80,57;

**ELABORATI GRAFICI**

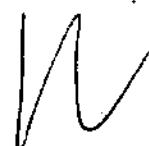
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.







**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 212**

17,00 mq x €/mq 900,00=  
ed in c.t

€ 15.300,00.

€ 15.000,00

(diconsi euro quindicimila/00)

**IMM. 213 - Garage in zona San Benedetto del Tronto, via Alberico / Bezzecca**

- catasto fabbricati - foglio n. 16 part. 85, sub 26, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 33 mq, rendita euro 177,25;

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.



**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 213**

37,00 mq x €/mq 900,00=  
ed in c.t

€ 33.300,00.

€ 33.000,00

(diconsi euro trentatremila/00)



**IMM. 214 - Garage in zona San Benedetto del Tronto, via Alberico / Bezzecca**

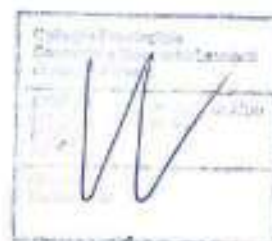
- catasto fabbricati - foglio n. 16 part. 85, sub 30, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 21 mq, rendita euro 112,79;

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.



*[Firma manoscritta]*

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 214**

24,00 mq x €/mq 900,00=

€ 21.600,00.

ed in c.t

€ 22.000,00

(diconsi euro ventiduemila/00)

**IMM. 215 - Garage In zona San Benedetto del Tronto, via Alberico / Bezzecca**

- catasto fabbricati - foglio n. 16 part. 85, sub 31, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita euro 85,94;

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 215**

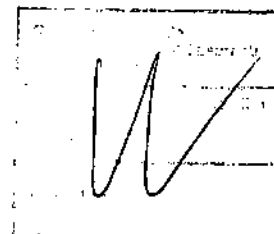
18,00 mq x €/mq 900,00=

€ 16.200,00.

ed in c.t

€ 16.000,00

(diconsi euro sedicimila/00)



**IMM. 216 - Garage in zona San Benedetto del Tronto, via Alberico / Bezzeca**

- catasto fabbricati - foglio n. 16 part. 85, sub 32, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita euro 91,31;

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 216**

20,00 mq x €/mq 900,00=

€ 18.000,00

(dicansi euro diciottomila/00)

**IMM. 217 - Civile abitazione in zona San Benedetto del Tronto, via Alberico / Bezzeca**

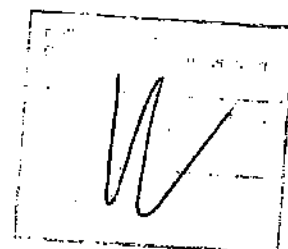
- catasto fabbricati - foglio n. 16 part. 85, sub 12, piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita euro 511,29;

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.



### STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile risulta mancante delle finiture precedentemente elencate.

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	73,00	1,00	73,00
Balcone/terrazza	70,00	0,15	10,5
Giardino/corte	140,00	0,05	7,00
<b>totale</b>			90,50

### VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 217

$(90,50 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 1.700,00) - (\text{mq} 73,00 \times \text{€} 1.300 \times 0,17) = \text{€} 137.717,00$

ed in c.t

**€ 138.000,00**

(diconsi euro centotrentottomila/00)

### **IMM. 218 - Civile abitazione in zona San Benedetto del Tronto, via Alberico / Bezzecca**

- catasto fabbricati - foglio n. 16 part. 85, sub 13, piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita euro 511,29;

### **ELABORATI GRAFICI**

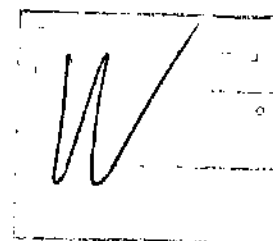
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta mancante delle finiture precedentemente elencate.





**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 218**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	73,00	1,00	73,00
Balcone/terrazza	85,00	0,15	12,75
Giardino/corte	120,00	0,05	6,00
<b>totale</b>			<b>91,75</b>

**(91,75 mq x €/mq 1.700,00) - (mq 73,00 x € 1.300x 0,17)= € 139.842,00**  
**ed in c.f € 140.000,00**  
**(diconsi euro centoquarantamila/00)**

**IMM. 219 - Civile abitazione in zona San Benedetto del Tronto, via Alberico / Bezzecca**

- catasto fabbricati - foglio n. 16 part. 85, sub 16, piano 1, cat. A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita euro 454,48;

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**STATO DI POSSESSO**

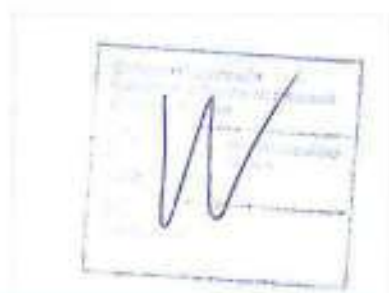
L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero/ occupato.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta mancante delle finiture precedentemente elencate.



*Handwritten signature or initials.*



**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 219**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	73,00	1,00	73,00
Balcone/terrazza	20,00	0,5	10,00
<b>totale</b>			<b>83,00</b>

$(83,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 1.700,00) - (\text{mq} 73,00 \times \text{€} 1.300 \times 0,17) = \text{€} 133.267,00$

ed in c.t **€ 133.000,00**

(diconsi euro centotrentatremilamila/00)

**IMM. 220 - Civile abitazione in zona San Benedetto del Tronto, via Alberico / Bezecca**

- catasto fabbricati - foglio n. 16 part. 85, sub 38, piano 1, cat. A/2, classe 5, consistenza 3 vani, rendita euro 340,86;

**ELABORATI GRAFICI**

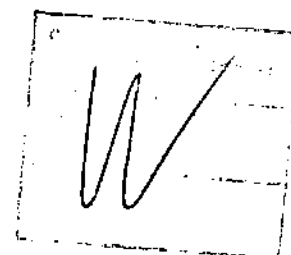
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta mancante delle finiture precedentemente elencate.



**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 220**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	58,00	1,00	58,00
Balcone/terrazza	20,00	0,5	10,00
<b>totale</b>			<b>68,00</b>

**(68,00 mq x €/mq 1.800,00) - (mq 68,00 x € 1.300x 0,17)= € 109.582,00.**

**ed in c.f**

**€ 110.000,00**

**(diconsi euro centodiecimila/00)**

**IMM. 221 - Civile abitazione in zona San Benedetto del Tronto, via Alberico / Bezzecca**

- catasto fabbricati - foglio n. 16 part. 85, sub 18, piano 2, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita euro 511,29;

**ELABORATI GRAFICI**

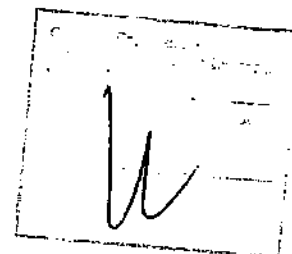
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta mancante delle finiture precedentemente elencate.



**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 221**

PIANO PRIMO	SUPERFICIE in mq	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA in mq
Abitazione	73,00	1,00	73,00
Balcone/terrazza	32,00	0,5	16,00
<b>totale</b>			<b>89,00</b>

$(89,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 1.900,00) - (\text{mq} 73,00 \times \text{€} 1.300 \times 0,17) = \text{€} 164.100,00.$

ed in c.t **€ 164.000,00**

(dicansi euro centosessantaquattromila/00)

**Via Gentili**

**IMM. 222 – Civile abitazione in zona San Benedetto del Tronto, via Gentili n. 21**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 729, sub 2, piano 1, cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita euro 400,20;

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

**STATO DI MANUTENZIONE**

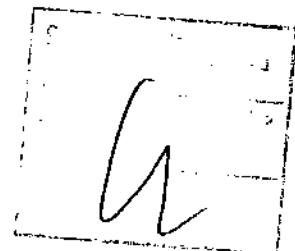
L'immobile risulta fatiscente.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 222**

$104 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 750,00 = \text{€} 78.000,00.$

ed in c.t **€ 78.000,00**

(dicansi euro settantoottomilamila/00)





**IMM. 223 - Civile abitazione in zona San Benedetto del Tronto, via Gentili n. 21**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 729, sub 6, piano 3, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita euro 335,70;

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta fatiscente.



**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 223**

94,00 mq x €/mq 750,00=

€ 70.500,00.

ed in c.t

€ 71.000,00

(diconsi euro settantunomila/00)

**IMM. 224 - Civile abitazione in zona San Benedetto del Tronto, via Gentili n. 21**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 729, sub 1, piano T, cat. A/3, classe 1, consistenza 1 vani, rendita euro 31,50;

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero/ occupato.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta fatiscente.

Una firma manoscritta in un riquadro.



**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 224**

24,00 mq x €/mq 750,00=

€ 18.000,00.

ed in c.t

€ 18.000,00

(diconsi euro diciottomila/00)

**IMM. 225 - Fondaco in zona San Benedetto del Tronto, via Gentili n. 21**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 729, sub 3, piano T, cat. D/2, rendita euro 1.184,34;

**DESCRIZIONE**

L'appartamento in oggetto è ubicato al piano secondo, ha un'altezza di circa 3.00 metri ed è formato da soggiorno, sala da pranzo, cucina bagno e tre camere oltre due balconi posti rispettivamente a nord e a sud. La pavimentazione è in pietra calcarea. Gli infissi sono in alluminio. Il riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia a metano con radiatori in ghisa. Le porte sono in legno tamburato color noce chiaro.

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta fatiscente.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 225**

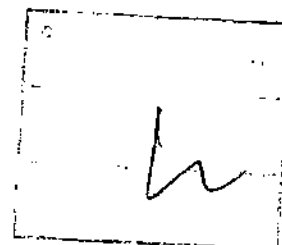
100,00 mq x €/mq 750,00=

€ 75.000,00.

ed in c.t

€ 75.000,00

(diconsi euro settantacinquemila/00)



**IMM. 226 - Fondaco in zona San Benedetto del Tronto, via Gentili n. 21**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 729, sub 4, piano T, cat. D/2, rendita euro 1.214,71;

**ELABORATI GRAFICI**

Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta fatiscente.

**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 226**

100,00 mq x €/mq 750,00=	€ 75.000,00.
ed in c.t	€ 75.000,00

(diconsi euro settantacinquemila/00)

**IMM. 227 - Fondaco in zona San Benedetto del Tronto, via Bezzecca**

- catasto fabbricati - foglio n. 21 part. 729, sub 10, piano T, cat. C/2, classe 6, consistenza 14 mq, rendita euro 87,49;

**ELABORATI GRAFICI**

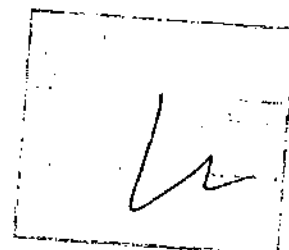
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

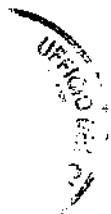
**STATO DI POSSESSO**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

**STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile risulta fatiscente.





**VALORE DI STIMA - IMMOBILE N. 227**

19,00 mq x €/mq 450,00=

€ 8.550,00.

ed in c.t

€ 9.000,00

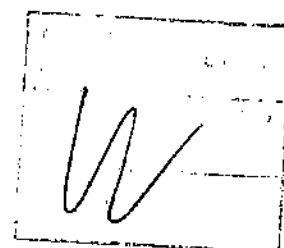
(diconsi euro novemila/00)

**SITUAZIONE IPOCATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Alla data di redazione della presente perizia, causa la notevole consistenza del patrimonio immobiliare della società Soledil Srl, sono tutt'ora in corso le verifiche ipocatastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio RR.II. per cui i Tecnici Incaricati produrranno documento integrativo completo di visure e ispezioni.

*Asolo Piceno, 050218*

*dl*



# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ascoli Piceno



R.G.  
Prof. n. 579/2018

## Verbale di giuramento

L'anno 2018 (duemiladiciotto), il giorno 5 (cinque) del mese di febbraio, presso l'intestato Ufficio, avanti il sottoscritto

....., sono comparsi:

- il Geom. Danilo TURLA, nato in Avellino il 01/09/1966 (C.F. TRL DNL 66P01A509X) e residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto, 71, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 904, identificato con patente di guida n. AV2121198Y rilasciata il 29/11/1984 dal Prefetto di Avellino in corso di validità;
- l'Ing Massimo MANCINI, nato in Ascoli Piceno il 13/01/1959 (C.F. MNC MSM 59A13A462T) e residente in San Benedetto del Tronto in Via Luigi Luciani, 58, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 669, identificato con patente di guida n. AP5147120 rilasciata dalla Motorizzazione di Ascoli Piceno in data 15/11/2007 in corso di validità;

i quali chiedono di asseverare con giuramento l'unita perizia composta da n. 24 facciate (oltre allegati) eseguita su commissione del Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Ascoli Piceno.

Il sottoscritto Funzionario, previe le ammonizioni di legge, invita i suddetti al giuramento, che prestano ripetendo:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Aldo Rossi



TECNICI IN CARICATI	
di Ascoli Piceno	
Prof. n. <u>579/2018</u>	1. Incarico <u>perizia</u>
	N. <u>904</u>
Geometra Danilo Turla	

## Tribunale di Ascoli Piceno

### Concordato Preventivo n. 02/2017

**Commissari Giudiziali**

**Dr. Paolo Nigrotti**

**Dr. Cesare Volpi**



## **STIMA BENI IMMOBILI**

### **Fascicolo 10**

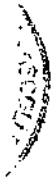
**Immobili siti in San Benedetto del Tronto (AP)**

- Via Colombo
- Via XXVII Novembre
- Via Madonna della Pietà
- Via Crivelli
- Via Monte Aquilino

## INDICE

Premessa .....	pag.	1
Operazioni peritali – modalità operative.....	pag.	2
Compendio immobiliare.....	pag.	3
Area edificabile - Via Colombo .....	pag.	3
Area Edificabile – Via XXVII Novembre.....	pag.	4
Terreno – Via Madonna della Pietà .....	pag.	6
Terreno – Via Crivelli .....	pag.	6
Terreno – Via Monte Aquilino .....	pag.	6
Riepilogo .....	pag.	7
Allegati .....	pag.	8

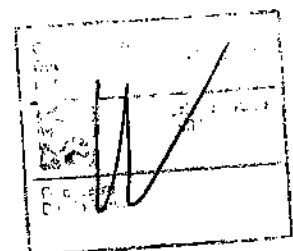




## **PREMESSA**

Ai sottoscritti Ing. Massimo Mancini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 669, e Geom. Danilo Turla, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati Professionisti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 904, è stato conferito incarico professionale dai Dott. Paolo Nigrotti e Dott. Cesare Volpi, Commissari Giudiziali del Concordato Preventivo n. 2/2017, per il riscontro fisico, integrazione documentale e verifica di congruità del valore di stima attribuito dal C.T.P., geom. Nicola Perozzi, al patrimonio immobiliare di proprietà della Soledil Srl.

Per quanto sopra sono stati redatti fascicoli di perizia per i vari immobili facenti parte del patrimonio immobiliare Soledil; il presente fascicolo n. 10/10 è relativo ai beni immobili situati nel Comune di San Benedetto del Tronto Via Colombo, Via XXVII Novembre, Via Madonna della Pietà, Via Crivelli, Via Monte Aquilino.







## OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

Dopo aver svolto sopralluoghi di ricognizione e verifica presso gli immobili oggetto di perizia, i sottoscritti hanno definito le seguenti linee guida per lo svolgimento delle operazioni peritali:

1. individuazione degli immobili intestati;
2. rilievi fotografici;
3. verifica della rispondenza catastale e urbanistica;
4. definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori;
5. verifica della situazione ipocatastale.

La perizia è così articolata:

- a) individuazione e localizzazione degli immobili oggetto di valutazione con indicazione dei principali dati;
- b) descrizione del sito corredata da documentazione fotografica;
- c) sviluppo del valore di stima;
- d) allegati (documentazione fotografica, visure catastali, etc ..).

## AREA EDIFICABILE SAN BENEDETTO DEL TRONTO - VIA COLOMBO

Comune San Benedetto del Tronto (AP) - Via Cristoforo Colombo - Catasto Fabbricati								
IMM. NR	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PROPRIETA'
228	5	247	1	T	C/2	53 mq	€ 243,61	1/1
	5	247	5	T	A/10	9,5 VANI	€ 2.624,89	1/1
	5	247	7	T	D/8		€ 1.555,32	1/1
	5	247	6	T-1-2	A/2	7,5 VANI	€ 600,38	1/1

### **DESCRIZIONE GENERALE**

L'area edificabile di cui trattasi si trova in via Colombo in San Benedetto del Tronto nei pressi della zona portuale della città.

L'area proviene dalla demolizione di un fabbricato di cui ancora oggi esistono individuate catastalmente le varie unità che lo componevano.

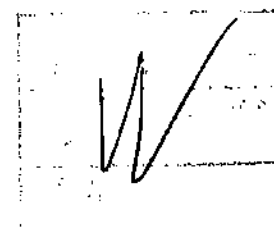
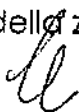
Dopo la demolizione, la Soledil srl ha iniziato la costruzione di un nuovo edificio ma le attività di cantiere sono state sospese: ad oggi sono state realizzate le fondazioni e l'elevazione dei pilastri del primo livello fuori terra. L'area è perfettamente perimetrata dalla recinzione di cantiere.

Attualmente il nuovo volume realizzabile ammonta a mc 3.080,00.

### **METODO DI STIMA**

#### **VALUTAZIONE DI MERCATO**

L'immobile oggetto di stima viene valutato in base al "valore di mercato" ossia viene definito l'ammontare per il quale l'immobile potrebbe essere compravenduto tra un acquirente e un venditore essendo entrambi soggetti non condizionati, dopo adeguata promozione commerciale. Nello specifico, trattandosi di bene con discreta commerciabilità, seppure in un periodo fortemente rappresentato da carenza di scambi immobiliari, è stata effettuata una stima diretta (detta anche empirica o sintetica), in base alla quale il sottoscritto ha determinato il valore mediante la valutazione complessiva delle caratteristiche del bene confrontando adeguati parametri sia tecnici che economici individuati sulla base dell'esperienza, del buon senso e dell'adeguata conoscenza del mercato immobiliare della zona.



Dall'elaborazione analitica dei dati acquisiti per l'immobile di cui trattasi, il prezzo medio al metro cubo è pari ad €/mc 140,00.



**SVILUPPO DEI VALORI DI STIMA**

**VALUTAZIONE DI MERCATO**

Sup. Lotto mq 508

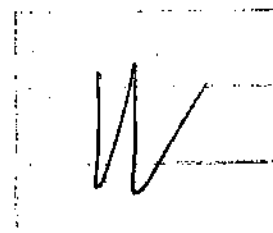
Vol. Ed. 3.080,00 mc x €/mc 140,00=

€ 431.200,00.

ed in c.t.

€ 431.000,00

(diconsi euro quattrocentotrentunomila/00)



## AREA EDIFICABILE SAN BENEDETTO DEL TRONTO - VIA XXVII NOVEMBRE

Comune San Benedetto del Tronto (AP) - Via XXVII Novembre 1934 - Catasto Fabbricati								
IMM. NR	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PROPRIETA'
229	7	31	18	T	F/1			
230	4	782	62	T	F/1			
231	4	782	63	T	F/1			
Comune San Benedetto del Tronto (AP) - Via XXVII Novembre 1934								
Imm. n.	Foglio	Part.	Categoria	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.	PROPRIETA'
232	4	784	ORTO IRRIG.	3	10 are 40 ca	€ 17,46	€ 5,64	1/1
233	4	841	SEMIN. ARBOR	1	9 are 90 ca	€ 6,65	€ 6,14	1/1

### **DESCRIZIONE GENERALE**

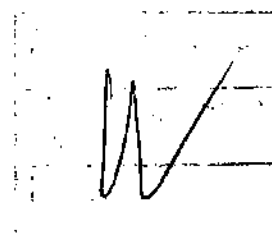
L'area edificabile di cui trattasi si trova in via XXVII Novembre in San Benedetto del Tronto sul lato ovest del centro urbano. La sua consistenza è di mq 2.030 circa.

### **METODO DI STIMA**

#### **VALUTAZIONE DI MERCATO**

L'immobile oggetto di stima viene valutato in base al "valore di mercato" ossia viene definito l'ammontare per il quale l'immobile potrebbe essere compravenduto tra un acquirente e un venditore essendo entrambi soggetti non condizionati, dopo adeguata promozione commerciale. Nello specifico, trattandosi di bene con scarsa commerciabilità, seppure in un periodo fortemente rappresentato da carenza di scambi immobiliari, è stata effettuata una stima diretta (detta anche empirica o sintetica), in base alla quale il sottoscritto ha determinato il valore mediante la valutazione complessiva delle caratteristiche del bene confrontando adeguati parametri sia tecnici che economici individuati sulla base dell'esperienza, del buon senso e dell'adeguata conoscenza del mercato immobiliare della zona.

Dall'elaborazione analitica dei dati acquisiti per l'immobile di cui trattasi, il prezzo medio al metro quadrato è pari ad **€/mq 60,00**.



VALUTAZIONE DI MERCATO

**SVILUPPO DEI VALORI DI STIMA**

Sup. Lotto mq 508

Vol. Ed. 2.030,00 mc x €/mc 60,00=

ed in c.t.

€ 121.800,00

€ 122.000,00

(dicansi euro centoventiduemila/00)



**AREA DI RISPETTO DELL'AUTOSTRADA A1 SAN BENEDETTO DEL TRONTO -  
VIA MADONNA DELLA PIETA'**

Comune San Benedetto del Tronto (AP) - Via Madonna della Pietà								
Imm. n.	Foglio	Part.	Categoria	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.	PROPRIETA'
234	3	186	SEMIN. ARBOR	2	10 are	€ 5,42	€ 5,68	1/1
235	4	1980	SEMIN. ARBOR	3	39 are 40 ca	€ 15,26	€ 20,35	1/1

**DESCRIZIONE GENERALE**

Trattasi di un terreno situato a ridosso dell'A14 in località via Madonna della Pietà, San Benedetto del Tronto il quale è destinato a verde pubblico di mq 4.940 circa. Sul terreno sono ad oggi poste a dimora piante di ulivo.

**METODO DI STIMA**

Gli immobili oggetto di stima vengono valutati in base al "valore di mercato" ossia viene definito l'ammontare per il quale gli immobili potrebbero essere compravenduti tra un acquirente e un venditore essendo entrambi soggetti non condizionati, dopo adeguata promozione commerciale. Nello specifico, è stata effettuata una stima diretta (detta anche empirica o sintetica), in base alla quale il sottoscritto ha determinato il valore mediante la valutazione complessiva delle caratteristiche del bene confrontando adeguati parametri sia tecnici che economici individuati sulla base dell'esperienza, del buon senso e dell'adeguata conoscenza del mercato immobiliare della zona.

Dall'elaborazione analitica dei dati acquisiti per gli immobili di cui trattasi, nelle condizioni delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche vengono attribuiti loro i seguenti valori.



### SVILUPPO DEI VALORI DI STIMA

#### **VALUTAZIONE DI MERCATO**

**Imm. 234-234 Via Madonna della Pietà**

**Sup. Lotto mq 3.940**

**3.940 mq x €/mq 6,50=**

**€ 25.610,00**

**ed in c.t.**

**€ 26.000,00**

**(diconsi euro ventiseimila/00)**

**Imm. 234-234 Via Madonna della Pietà**

**Sup. Lotto mq 1.000**

**1.000 mq x €/mq 6,50=**

**€ 6.500,00**

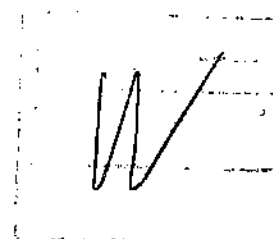
**ed in c.t.**

**€ 7.000,00**

**(diconsi euro settemila/00)**

**Totale Valore di Stima immobili Via Madonna della Pietà € 33.000,00**

**(diconsi euro trentatremila/00)**



**AREA AGRICOLA E DI RISPETTO DELL'AUTOSTRADA A1 SAN BENEDETTO  
DEL TRONTO - LOCALITA' VIA CRIVELLI E VIA MONTE AQUILINO**

Comune San Benedetto del Tronto (AP) - Via Crivelli								
Imm. n.	Foglio	Part.	Categoria	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.	PROPRIETA'
236	4	1826	AREA RURALE		20 ca			1/2
237	4	1827	SEMIN ARBOR	2	20 are 10 ca	€ 10,90	€ 11,42	1/2

Comune San Benedetto del Tronto (AP) - Via Monte Aquilino								
Imm. n.	Foglio	Part.	Categoria	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.	PROPRIETA'
238	19	264	SEMIN. ARBOR	4	52 are	€ 16,11	€ 17,46	1/1
239	19	647	MODELLO 26					1/1
240	19	649	VIGNETO	3	54 are 70 ca	€ 26,84	€ 25,43	1/1
241	19	652	MOD. 26					1/1
242	19	654	SEMINATIVO	4	54 are 50 ca	€ 19,70	€ 28,15	1/1
243	19	660	VIGNETO	3	7 are 60 ca	€ 3,73	€ 3,53	1/1

**DESCRIZIONE GENERALE**

Località Crivelli – proprietà per 1/2

Trattasi di un lotto, situato in via Crivelli tra il centro abitato e l'autostrada A14. L'appezzamento ha una superficie di circa 2.030mq e ricade nella zona di "Verde Pubblico". Al momento del sopralluogo il terreno risulta essere incolto e parzialmente recintato lungo il suo perimetro.

Via Monte Aquilino

Trattasi di un lotto, situato in via Monte Aquilino e risulta trovarsi in una zona agricola a circa 350mt a ovest dell'asse autostradale. L'appezzamento si estende per circa 26.000mq. Al momento del sopralluogo risulta essere in parte incolto ed in parte destinato alla coltivazione.

**METODO DI STIMA**

Gli immobili oggetto di stima vengono valutati in base al "valore di mercato" ossia viene definito l'ammontare per il quale gli immobili potrebbero essere compravenduti tra un acquirente e un venditore essendo entrambi soggetti non condizionati, dopo adeguata promozione commerciale. Nello specifico, è stata effettuata una stima diretta (detta anche empirica o sintetica), in base alla quale il

*llc*

sottoscritto ha determinato il valore mediante la valutazione complessiva delle caratteristiche del bene confrontando adeguati parametri sia tecnici che economici individuati sulla base dell'esperienza, del buon senso e dell'adeguata conoscenza del mercato immobiliare della zona.

Dall'elaborazione analitica dei dati acquisiti per gli immobili di cui trattasi, nelle condizioni delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche vengono attribuiti loro i seguenti valori.

### **SVILUPPO DEI VALORI DI STIMA**

#### **VALUTAZIONE DI MERCATO**

##### **Terreno Località Crivelli – proprietà per 1/2**

Sup. Lotto mq 2.030	
(2.030 mq x €/mq 40,00)/2=	€ 40.600,00
ed in c.t.	€ 41.000,00

(diconsi euro quarantunomila/00)

##### **Terreno Via Monte Aquilino**

Sup. Lotto mq 26.060	
26.060 mq x €/mq 2,00=	€ 52.120,00
ed in c.t.	€ 52.000,00

(diconsi euro cinquantaduemila/00)

**Totale Valore di Stima immobili Via Crivelli – Via monte Aquilino € 93.000,00**

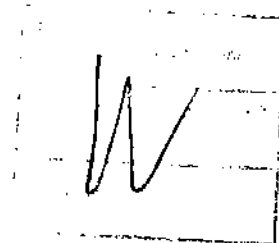
**(diconsi euro novantatremila/00)**

#### **SITUAZIONE IPOCATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Alla data di redazione della presente perizia, causa la notevole consistenza del patrimonio immobiliare della società Soledil Srl, sono tutt'ora in corso le verifiche ipocatastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio RR.II. per cui i Tecnici Incaricati produrranno documento integrativo completo di visure e ispezioni.

*AbdolRous*

050218





ASCOLI PICENO

# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ascoli Piceno



R.G.  
Prot. n. 577/618

## Verbale di giuramento

L'anno 2018 (duemiladiciotto), il giorno 5 (cinque) del mese di febbraio, presso l'intestato Ufficio, davanti il sottoscritto

..... sono comparsi:

- il Geom. Danilo TURLA, nato in Avellino il 01/09/1966 (C.F. TRL DNL 66P01A509X) e residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto, 71, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 904, identificato con patente di guida n. AV2121198Y rilasciata il 29/11/1984 dal Prefetto di Avellino in corso di validità;

- l'ing Massimo MANCINI, nato in Ascoli Piceno il 13/01/1959 (C.F. MNC MSM 59A13A462T) e residente in San Benedetto del Tronto in Via Luigi Luciani, 58, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 669, identificato con patente di guida n. AP5147120 rilasciata dalla Motorizzazione di Ascoli Piceno in data 15/11/2007 in corso di validità;

i quali chiedono di asseverare con giuramento l'unita perizia composta da n. 10 facciate (oltre allegati) eseguita su commissione del Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Ascoli Piceno.

Il sottoscritto Funzionario, previe le ammonizioni di legge, invita i suddetti al giuramento, che prestano ripetendo:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

I TECNICI INCARICATI

*[Firma cancelliere]*



*[Firma tecnico]*

