

Tribunale di Ascoli Piceno

Concordato Preventivo n. 02/2017

Commissari Giudiziali

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



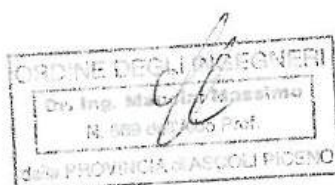
STIMA BENI IMMOBILI

Fascicolo 3 – Immobili siti in Ripatransone (AP)



INDICE

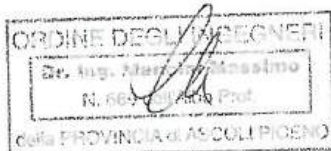
Premessa	pag. 1
Operazioni peritali – modalità operative.....	pag. 2
Compendio immobiliare.....	pag. 3
Sviluppo dei valori di stima	pag. 6
Riepilogo	pag. 10
Allegati	pag. 11



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).



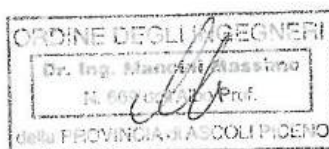
OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

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.	1	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 prot. 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.

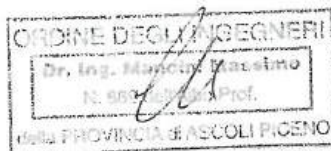
COMMERCIALITÀ

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

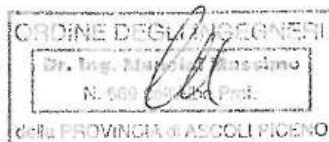
Con l'ausilio degli elaborati catastali si è effettuato un esame comparativo in fase di sopralluogo, non sono state rilevate difformità.

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

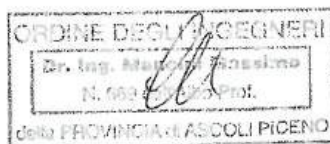
La corte esterna, che si estende per circa 7.146mq, lungo il perimetro del capannone, è costituita da toutvenant con manto superficiale in ghiaia; la rimanente superficie risulta essere terreno coperto da vegetazione spontanea. La stessa risulta essere recintata lungo tutto il suo perimetro con rete 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.t

€ 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

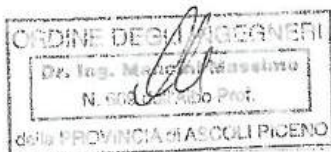
(diconsi Euro unmilionesediecimila/00)

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.

Ascoli Piceno,

050218



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;
- 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, 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 4E – Immobili siti in Grottammare (AP)
Via della Rinascita**



INDICE

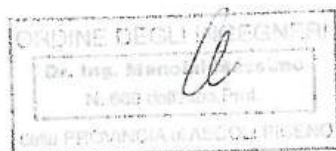
Premessa	pag. 1
Operazioni peritali – modalità operative.....	pag. 2
Compendio immobiliare.....	pag. 3
Sviluppo dei valori di stima	pag. 6
Riepilogo	pag. 18
Allegati	pag. 19



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).



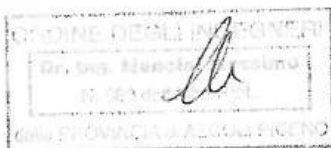
OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

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:

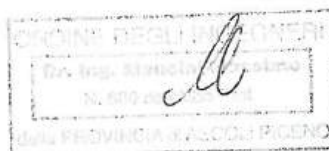
- a) individuazione e localizzazione degli immobili oggetto di valutazione con indicazione dei principali dati;
- b) descrizione del sito corredata da documentazione fotografica;
- c) sviluppo del valore di stima;
- d) allegati (documentazione fotografica, visure catastali, etc ..).





COMPENDIO IMMOBILIARE

Comune Grottammare (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 Grottammare (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 IPOCATATASTALE 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 Grottammare – Via della Rinascita civico N. 23

IMM. 59 – Civile abitazione in zona Grottammare, 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
totale			84,50

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.

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

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

$$\text{€ } 94.850,00$$

in c.t.

$$\text{€ } 95.000,00$$

(diconsi euro novantacinquemila/00)

IMM. 60 – Civile abitazione in zona Grottammare, 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
totale			133,00

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 Grottammare, 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
totale			138,80

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 Grottammare, via della Rinascita n. 25

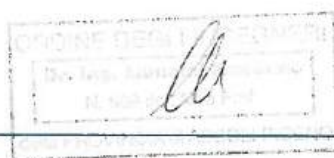
- catasto fabbricati - foglio n. 9 part. 1070, sub 26, piano S1, cat. C/2, classe 3, consistenza 10 mq, rendita euro 7,75;

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 Grottammare, 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 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 POSSESSO

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

STATO DI MANUTENZIONE

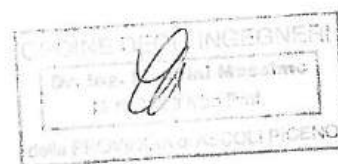
L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

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 Grottammare, 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 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 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)

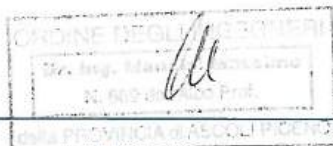


IMM. 65 - Garage in zona Grottammare, via della Rinascita n. 25

- 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 sottostrada. Vi si accede tramite porta basculante in lamiera. E' pavimentato in battuto di calcestruzzo 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 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.f. € 4.500,00

(diconsi euro quattromilacinquecento/00)



IMM. 67 - Fondaco in zona Grottammare, 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

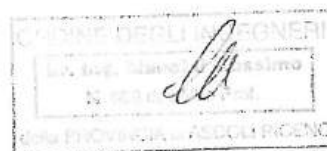
17,00 mq x €/mq 500,00=

€ 8.500,00

in c.t

€ 8.500,00

(diconsi euro ottomilacinquecento/00)



Comune di Grottammare – Via della Rinascita civico N. 5

IMM. 68 – Civile abitazione in zona Grottammare, 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
totale			110,00

110,00 mq x €/mq 1.500,00=

€ 165.000,00

(diconsi euro

centosessantacinquemila/00)



IMM. 69 – Civile abitazione in zona Grottoammare, 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
totale			136,60

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 centoottantaduemila/00)



IMM. 70 - Garage in zona Grottammare, 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 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 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)

UFFICIO

IMM. 71 - Garage in zona Grottammare, 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

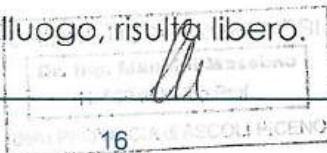
L'unità immobiliare di cui trattasi è un garage situato al piano primo sottostrada. Vi si accede tramite porta basculante in lamiera. E' pavimentato in cls industriale lisciato al quarzo di colore rosso. L'impianto elettrico è a vista.

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 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	€ 12.000,00

TOTALE € 933.000,00

(diconsi Euro novecentotrentatremila/00)

Ascoli Piceno, 050218



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ascoli Piceno

RG
Prot. n. 562, 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. 19 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 TECNICI INCARICATI

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

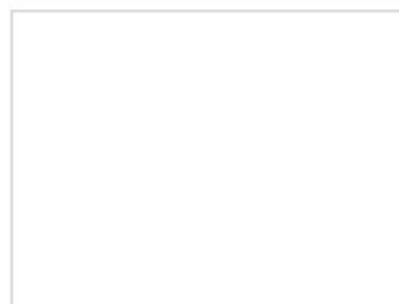
Fascicolo 10

Immobili siti in San Benedetto del Tronto (AP)

- Via Colombo
- Via XXVII Novembre
- Via Madonna della Pietà
- Via Crivelli
- Via Monte Aquilino

INDICE

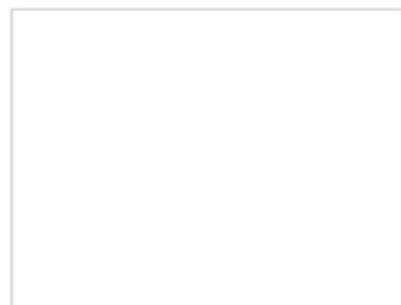
Premessa	pag.	1
Operazioni peritali – modalità operative.....	pag.	2
Compendio immobiliare.....	pag.	3
Area edificabile - Via Colombo	pag.	3
Area Edificabile – Via XXVII Novembre.....	pag.	4
Terreno – Via Madonna della Pietà	pag.	6
Terreno – Via Crivelli	pag.	6
Terreno – Via Monte Aquilino	pag.	6
Riepilogo	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.



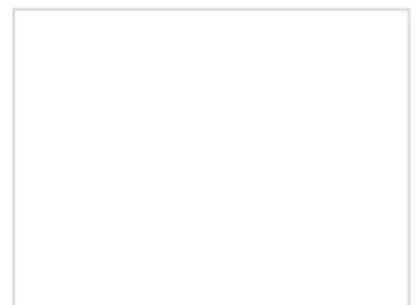
OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

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.

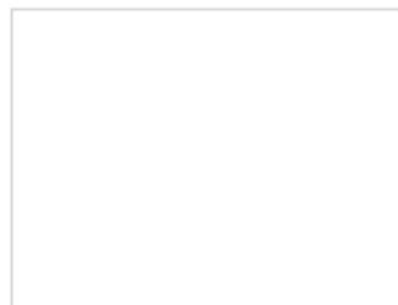
Dopo la demolizione, la Soledil srl ha iniziato la costruzione di un nuovo edificio ma le attività di cantiere sono state sospese: ad oggi sono state realizzate le fondazioni e l'elevazione dei pilastri del primo livello fuori terra. L'area è perfettamente perimetrata dalla recinzione di cantiere.

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

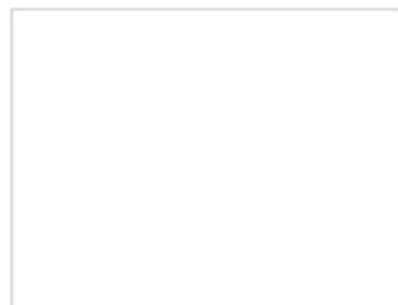
VALUTAZIONE DI MERCATO

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 quattrocotrentunomila/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

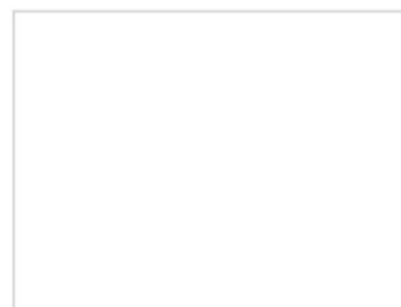
L'area edificabile di cui trattasi si trova in via XXVII Novembre in San Benedetto del Tronto sul lato ovest del centro urbano. La sua consistenza è di mq 2.030 circa.

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**.



SVILUPPO DEI VALORI DI STIMA

VALUTAZIONE DI MERCATO

Sup. Lotto mq 508

Vol. Ed. 2.030,00 mc x €/mc 60,00=

€ 121.800,00

ed in c.t.

€ 122.000,00

(diconsi euro centoventiduemila/00)

AREA DI RISPETTO DELL'AUTOSTRADA A1 SAN BENEDETTO DEL TRONTO - VIA MADONNA DELLA PIETA'

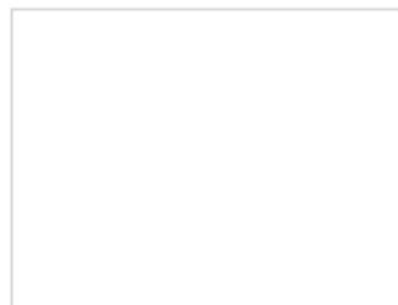
Comune San Benedetto del Tronto (AP) - Via Madonna della Pietà								
Imm. n.	Foglio	Part.	Categoria	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.	PROPRIETA'
234	3	186	SEMIN. ARBOR	2	10 are	€ 5,42	€ 5,68	1/1
235	4	1980	SEMIN. ARBOR	3	39 are 40 ca	€ 15,26	€ 20,35	1/1

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

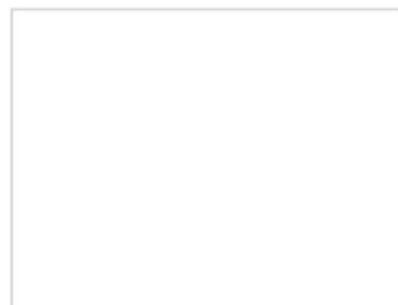
1.000 mq x €/mq 6,50= € 6.500,00

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 aree 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

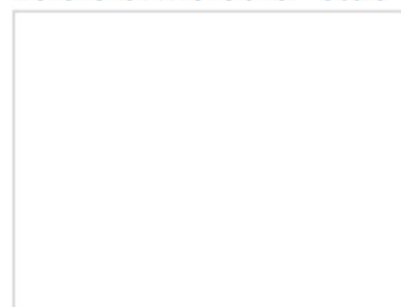
Trattasi di un lotto, situato in via Crivelli tra il centro abitato e l'autostrada A14. L'appezzamento ha una superficie di circa 2.030mq e ricade nella zona di "Verde Pubblico". Al momento del sopralluogo il terreno risulta essere incolto e parzialmente recintato lungo il suo perimetro.

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



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

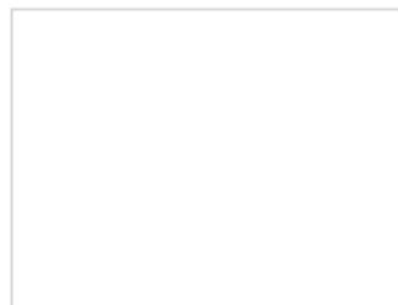
(diconsi euro cinquantaduemila/00)

Totale Valore di Stima immobili Via Crivelli – Via monte Aquilino € 93.000,00

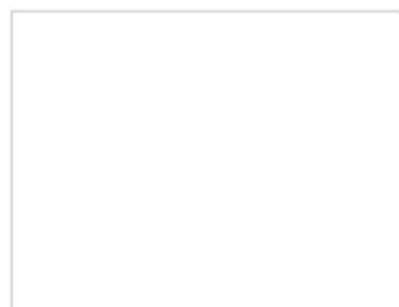
(diconsi euro novantatremila/00)

SITUAZIONE IPOCATASTALE DEGLI IMMOBILI

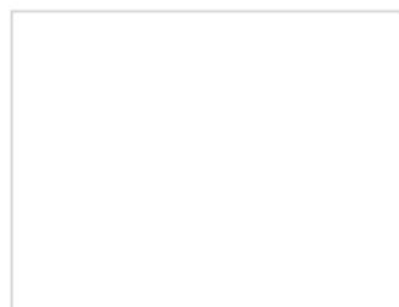
Alla data di redazione della presente perizia, causa la notevole consistenza del patrimonio immobiliare della società Soledil Srl, sono tutt'ora in corso le verifiche ipocatastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio RR.II. per cui i Tecnici Incaricati produrranno documento integrativo completo di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



ALLEGATI



Documentazione fotografica

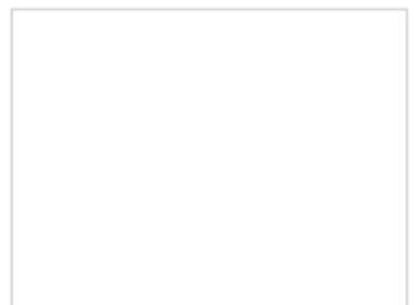


Via Colombo

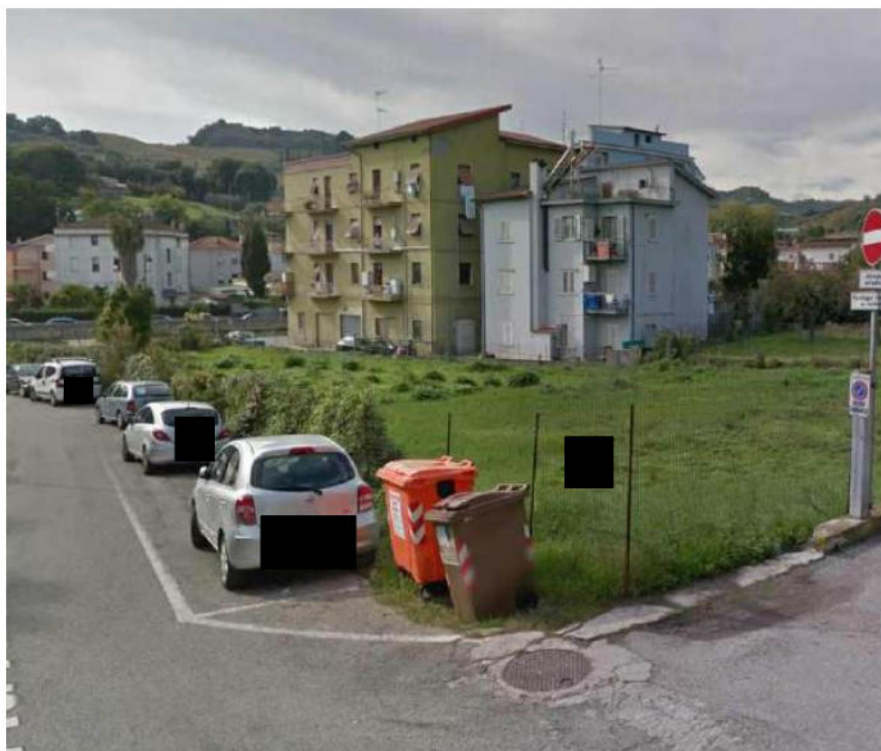




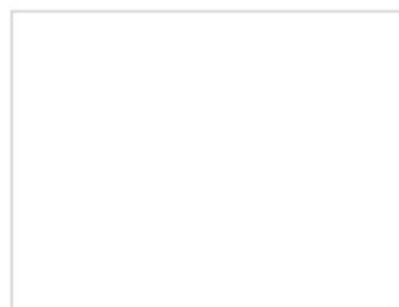




Via XXVII Novembre



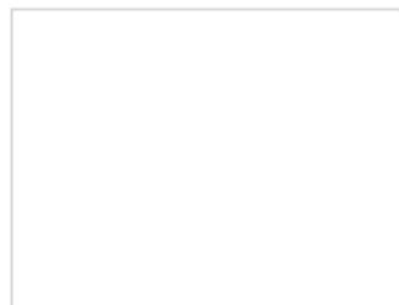




Via della Pietà



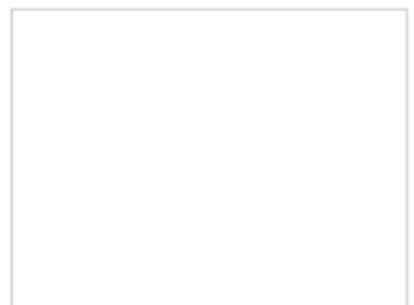
Via Monte Aquilino





Via Crivelli





Documentazione catastale

