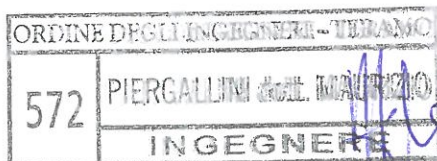


Committente **GRILLO di Gasperi Giovanni & C. S.r.l.**
Via Napoli 65
63100 Ascoli Piceno
P.IVA: 00471720441

Oggetto **Stima del valore di mercato di un terreno edificabile nel**
Comune di Maltignano (AP)

BM PROJECT S.r.l.
DIRETTORE TECNICO
Ing. M. Piergallini

ing. Maurizio Piergallini
BM project S.r.l. *consulting engineering*

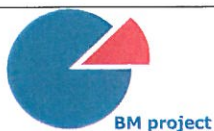


BM project S.r.l. consulting engineering
sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: ingegneria@bmproject.eu;
P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844

indice

1	Inquadramento generale	Pag.	03
1.1	Premessa	Pag.	03
1.2	Il Committente e le finalità dell'incarico	Pag.	04
1.3	Documentazione consultata	Pag.	04
1.4	Date relative alla stima	Pag.	04
2.	Identificazione e descrizione del bene immobile	Pag.	05
2.1	Descrizione generale	Pag.	05
2.2	Dati catastali	Pag.	05
2.3	Proprietà del bene immobile	Pag.	05
2.4	Provenienza del bene immobile	Pag.	05
2.5	Atti pregiudizievoli	Pag.	05
2.6	Capacità edificatoria: certificato di destinazione urbanistica	Pag.	05
3.	Processo di valutazione	Pag.	07
3.1	Metodologia estimativa	Pag.	07
3.2	Determinazione della superficie commerciale	Pag.	08
3.3	Andamento del mercato e parametri di base per la stima	Pag.	08
3.4	Stima del valore di mercato	Pag.	11
3.5	Conclusioni	Pag.	12
4.	Allegati	Pag.	13



BM project S.r.l. consulting engineering

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: ingegneria@bmproject.eu;
P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844

1. Inquadramento generale

1.1. Premessa

In data 24.11.2014 il sottoscritto ing. Maurizio Piergallini, in qualità di Direttore Tecnico della società di consulting engineering denominata BM project S.r.l., regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n. 572, è stato incaricato dalla società denominata "GRILLO di Gasperi Giovanni & C. S.r.l.", con sede legale in Via Napoli 65, 63100 Ascoli Piceno, P.IVA: 00471720441, di redigere una perizia di stima volta alla determinazione del valore di mercato di un terreno edificabile che si trova in Via della Stazione (Contrada Caselle), nel Comune di Maltignano (AP).

La perizia di stima consta di quattro capitoli:

- 1) Inquadramento generale;
- 2) Identificazione e descrizione del bene immobile;
- 3) Processo di valutazione;
- 4) Allegati.

Ai fini del capitolo 2, lo scrivente ha effettuato le seguenti operazioni:

- 1) A partire dal 25.11.2014 e fino al 01.12.2014, acquisizione della documentazione in possesso del Committente relativa agli immobili;
- 2) Acquisizione di ulteriore documentazione in possesso del Committente e richiesta chiarimenti in data 12.12.2014;
- 3) Sopralluogo in data 13.12.2014;
- 4) Completamento e verifica informatica della documentazione generale relativa agli immobili;
- 5) Confronto tra le informazioni ottenute in sede di sopralluogo e la documentazione acquisita.

Per quanto riguarda il capitolo 3, il giudizio di stima è stato formulato conformemente al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard – edizione 2011) ed in generale sulla base della migliore pratica valutativa corrente adottata relativa all'estimo immobiliare, e costituisce il risultato sintetico di:

- Elaborazione dei dati acquisiti allo scopo di definire corretti parametri di valutazione del bene immobile;
- Indagini di mercato indirette (andamento generale del mercato immobiliare, andamento del mercato locale, quotazioni O.M.I. per gli immobili di zona);



BM project S.r.l. consulting engineering

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: ingegneria@bmproject.eu;
P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844

- Indagini di mercato dirette (dati acquisiti ed interviste realizzate sul mercato locale: agenzie immobiliari, imprese di costruzioni operanti sul mercato piceno, ivi compresa l'azienda Committente);
- Valutazioni basate sulla personale esperienza dello scrivente nel settore immobiliare e sulla conoscenza diretta del mercato immobiliare in Provincia di Ascoli Piceno.

1.2. Il Committente e le finalità dell'incarico

Il Committente è la società "GRILLO di Gasperi Giovanni & C. S.r.l.", con sede legale in Via Napoli 65, 63100 Ascoli Piceno, P.IVA: 00471720441.

Il Committente ha incaricato lo scrivente di procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile indicato al punto 1.1. Tale valore viene stimato al lordo degli atti pregiudizievoli (Allegato 05 – Ispezioni ipotecarie).

1.3. Documentazione consultata

La documentazione consultata per la redazione della stima in oggetto è la seguente:

- Documenti forniti dal Committente;
- Tecnoborsa – Codice delle Valutazioni Immobiliari – ed. 2011;
- Agenzia delle entrate – nota trimestrale II trimestre 2014;
- Agenzia delle entrate – quotazioni OMI I semestre 2014;
- Ispezioni telematiche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno.

1.4. Date relative alla stima

Data dell'incarico: 24.11.2014.

Data del sopralluogo: 06.12.2014.

Data della presente perizia di stima: 10.12.2014.

Periodo cui si riferisce la valutazione: dicembre 2014.



BM project S.r.l. consulting engineering

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP

sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE

tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: ingegneria@bmproject.eu;

P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844

2. Identificazione e descrizione del bene immobile

2.1. Descrizione generale, ubicazione ed accessibilità

L'immobile oggetto della valutazione è un terreno edificabile in Via della Stazione (Contrada Caselle), nel Comune di Maltignano (AP).

Il lotto edificabile si trova sulla strada che porta verso il centro del piccolo paese e confina: a sud con un parcheggio, ad est con la strada per Maltignano centro, ad ovest con un torrente e a nord con case a schiera a due piani fuori terra già realizzate dal Committente.

La zona è caratterizzata da residenze singole, bifamiliari, villini, case a schiera. L'intera zona è ben servita sotto ogni profilo. Per quanto riguarda l'accessibilità, il lotto, di forma regolare, è servito da una comoda strada e si trova a circa 1,5 km dall'ingresso alla superstrada Ascoli-Mare.

2.2. Dati catastali

L'immobile, da considerarsi in modo unitario poiché costituito da due porzioni di terreno contigue, è così distinto:

- Catasto Fabbricati del Comune di Maltignano, Foglio 1, Particella 684, Sub 47, Cat. area urbana, Cons. 183 mq, nessuna rendita;
- Catasto Terreni del Comune di Maltignano, Foglio 1, Particella 682, Qualità seminativo arborato, Classe 2, Sup. 265 mq, Reddito Dominicale € 1,09, Reddito Agrario € 1,30.

2.3. Proprietà del bene immobile

Il bene immobile è di piena ed esclusiva proprietà della società "GRILLO di Gasperi Giovanni & C. S.r.l.", con sede legale in Via Napoli 65, 63100 Ascoli Piceno, P.IVA: 00471720441.

2.4. Provenienza del bene immobile

Atto di Assegnazione da parte di Società Cooperativa Edilizia del 26.05.2004 (Vedere Allegato 02 – Atto di Assegnazione).

2.5. Atti pregiudizievoli

(vedere Allegato 05 – Ispezioni ipotecarie)

2.6. Capacità edificatoria: certificato di destinazione urbanistica

La capacità edificatoria dell'appezzamento di terreno considerato nel suo insieme è desumibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato "C" dell'Atto di Assegnazione.



BM project S.r.l. consulting engineering

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: ingegneria@bmproject.eu;
P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844

Zona di Espansione C1

Zone residenziali prevalentemente destinate alle abitazioni. Al piano terra degli edifici sono ammesse anche destinazioni per attività commerciali ed artigianali di servizio.

Principali indici e parametri urbanistici ed edilizi:

<i>Indice di fabbricabilità territoriale</i>	<i>IT =</i>	<i>0,85 mc/mq;</i>
<i>Indice di fabbricabilità fondiaria</i>	<i>IF =</i>	<i>1,3 mc/mq;</i>
<i>Altezza massima</i>	<i>Hmax =</i>	<i>7,5 ml</i>
<i>Numero dei piani</i>	<i>N. =</i>	<i>2</i>

Dai parametri riportati si ottiene, per il terreno in parola, la seguente capacità edificatoria:

$$C = (183,00 + 265,00) \times 1,3 = 582,40 \text{ mc}$$

Che in termini di Superficie Edificabile Lorda (SEL) diviene:

$$SEL = 582,40/3,00 = 194,13 \text{ mq}$$



BM project S.r.l. consulting engineering

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: ingegneria@bmproject.eu;
P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844

3. Processo di valutazione

3.1. Metodologia estimativa

La presente stima ha il compito di individuare il più probabile valore di mercato per l'area edificabile con destinazione residenziale in parola.

A questo scopo, fra i vari metodi e criteri a disposizione, utilizziamo come il più opportuno, il criterio del valore di trasformazione. Tale criterio è particolarmente consigliato (Codice delle Valutazioni Immobiliari – pagg. 53, 55) per la determinazione del valore di mercato delle aree edificabili.

Il criterio di stima individuato è utilizzabile a condizione che:

- l'immobile oggetto di stima possa essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- le trasformazioni e le nuove destinazioni d'uso del bene prevista dallo strumento urbanistico vigente vengano reputate più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, urbanistica e finanziaria;
- la trasformazione e la ridefinizione della destinazione d'uso comportino un costo più o meno significativo.

Si tratta di condizioni tutte rispettate dall'immobile oggetto della presente perizia.

In pratica, per l'individuazione del valore di mercato per l'immobile in parola, coincidente con il suo valore di trasformazione, si procede secondo la seguente definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari:

"Il valore di trasformazione di un immobile suscettibile di una trasformazione si calcola attraverso la differenza attualizzata tra il previsto valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione. Il valore di trasformazione è un criterio di stima fondato sul valore di mercato (del bene trasformato, individuato con il metodo del confronto di mercato, n.d.r.) e sul costo (di trasformazione, n.d.r.)" (Codice delle Valutazioni Immobiliari – pag. 53).

La sequenza operativa è la seguente:

- elaborazione di una ipotesi di intervento edilizio avente ad oggetto la realizzazione di superfici residenziali, secondo le previsioni del vigente P.R.G., da porre in vendita sul mercato: quantificazione della superficie commerciale di vendita;
- determinazione del valore di vendita del bene trasformato = valore unitario di vendita x superficie commerciale secondo le indicazioni del mercato residenziale (metodo del confronto di mercato secondo un procedimento di tipo sintetico-comparativo denominato "stima per punti di merito", variante "moltiplicativa");
- Determinazione del costo di trasformazione = costo unitario complessivo di trasformazione x superficie commerciale secondo parametri conosciuti afferenti l'attuale mercato delle costruzioni e dei costi accessori (metodo del costo);

- Stima del VAN (Valore Attuale Netto) del flusso di cassa del progetto, cioè della differenza, anno per anno, fra il valore delle vendite ipotizzate ed i costi complessivi di trasformazione del terreno edificabile, comprensivi del margine atteso dallo sviluppatore immobiliare.

Il valore così individuato corrisponderà al valore attuale di mercato del terreno edificabile.

3.2. Determinazione della superficie commerciale

Secondo la tipologia residenziale più diffusa nei piccoli paesi limitrofi alla città di Ascoli Piceno, e secondo la capacità edificatoria calcolata al paragrafo 2.6, sul lotto di terreno in parola è opportuno e conveniente realizzare due appartamenti in linea sovrapposti o due casette a schiera, in entrambi i casi serviti da scala esterna. Da questa considerazione preliminare si può sviluppare la seguente ipotesi di trasformazione del bene:

Volume edificabile lordo	582,40 mc
Altezza lorda di piano	3,00 ml
Superficie Edificabile Lorda (SEL)	194,13 mq
Superfici accessorie: terrazzi (30% di SEL)	58,24 mq
Superfici accessorie: interrato per cantine e box auto (1/2 di SEL)	97,07 mq
Superfici accessorie: sottotetto/soffitta (1/2 di SEL)	97,07 mq
Giardini (lotto diminuito di ingombro casa e distacchi etc.)	200,00 mq

Procediamo quindi alla determinazione della superficie commerciale totale (superficie esterna lorda vendibile sommata alle *"superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione"*):

descrizione	superficie	incidenza	Superficie comm.le
Piano Interrato	97 mq	50%	49 mqc
Piano Terra	97 mq	100%	97 mqc
Piano Primo	97 mq	100%	97 mqc
Piano Sottotetto	97 mq	50%	49 mqc
Terrazzi	58 mq	35%	20 mqc
Giardini	200 mq	10%	20 mqc
		Totale	332 mqc

3.3. Andamento del mercato e parametri di base per la stima

Andamento generale

Dalla consultazione dei dati messi a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Allegato 07 – Nota Trimestrale III trimestre 2014) si rileva, all'interno di un periodo di profonda crisi del mercato che



BM project S.r.l. consulting engineering

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: ingegneria@bmproject.eu;
P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844

vede pressoché dimezzato il volume delle vendite rispetto al 2004, una lieve ripresa del mercato con una crescita del 4,5% delle compravendite del centro Italia nel III trimestre 2014 rispetto all'omologo del 2013.

Andamento locale

A livello locale, il mercato immobiliare di Maltignano soffre particolarmente dell'interruzione dei flussi positivi in entrata di persone che la sceglievano come valida alternativa alla città di Ascoli Piceno. Ciò accadeva quando i prezzi d'acquisto delle case praticati sul mercato ascolano erano molto alti, situazione non più verificatasi in zona almeno dal 2011.

Determinazione del valore unitario di vendita

Si fa riferimento alle quotazioni O.M.I. (valori unitari di zona min e max) calcolando, prudenzialmente, un valore unitario medio del mercato. Si procede poi utilizzando un procedimento di tipo sintetico-comparativo denominato "stima per punti di merito" nella variante detta "moltiplicativa". In riferimento al prezzo unitario di vendita stimato che cerchiamo si avrà:

$$V_{\text{unitario vendita}} = V_{\text{unitario medio di vendita}} \times K \quad (K = K_{pe} \times K_{pi} \times K_i \times K_p)$$

K_{pe} = caratteristiche posizionali estrinseche

K_{pi} = caratteristiche posizionali intrinseche

K_i = caratteristiche intrinseche o tecnologiche

K_p = caratteristiche posizionali estrinseche

Rilevato cioè il prezzo unitario medio di mercato e conoscendo una qualità media del bene di riferimento, questo viene "aggiustato", in aumento o in diminuzione, da un coefficiente sintetico basato sulle caratteristiche specifiche del bene da stimare (nel nostro caso il bene trasformato in iniziativa edilizia residenziale).

Le quotazioni OMI dal sito dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 06 – quotazioni OMI I sem 2014) danno valori minimi e massimi riferiti al settore residenziale. Il valore più opportuno fra quelli a disposizione è riferito alla tipologia "Ville e Villini" con stato conservativo "ottimo" vista la simulazione di nuova costruzione:

Ville e Villini (ottimo) Valore di mercato €/mq lordo min €/mq 920,00 max €/mq 1.200,00

Otteniamo così il valore unitario medio da considerare:

$$V_{\text{unitario medio di vendita}} = 1.060,00 \text{ €/mq}$$



BM project S.r.l. consulting engineering

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: ingegneria@bmproject.eu;
P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844

	Anno 1	Anno 2	Anno 3
% di vendita della superficie commerciale		50%	50%
Valore del venduto		€ 214.638,00	€ 214.638,00

Riguardo ai costi, abbiamo la seguente quantificazione complessiva:

descrizione	mqc	V _{un. vend.}	V _{bene trasf.}
Costo complessivo di trasformazione	332	1.125,00	€ 373.500,00

Tali costi vengono sostenuti interamente all'anno 1.

Componendo i risultati nel tempo si otterrà il seguente flusso di cassa:

	Anno 1	Anno 2	Anno 3
A) Valore del venduto		€ 214.638,00	€ 214.638,00
B) Costo di trasformazione	€ 373.500,00		
Flusso di cassa (A – B)	- € 373.500,00	€ 214.638,00	€ 214.638,00

Il flusso di cassa ottenuto deve ora essere attualizzato secondo un tasso che, a nostro avviso, non deve superare il costo medio del denaro attualmente praticato dal mercato, pari a circa il 3,5%.

VAN (3,5%; A1:A3) = € 33.088,48

3.5. Conclusioni

Scopo della presente perizia è la stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito a dicembre 2014. Tale valore, arrotondato lievemente in difetto, risulta complessivamente di:

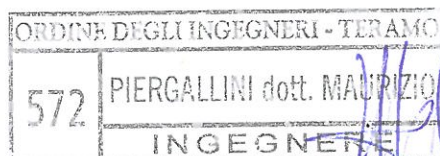
€ 33.000,00 (trentatremila/00).

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Colonnella, 10.12.2014

BM PROJECT S.r.l.
DIRETTORE TECNICO
Ing. M. Piergallini

Il tecnico incaricato
ing. Maurizio Piergallini
BM project S.r.l. consulting engineering



BM project S.r.l. consulting engineering

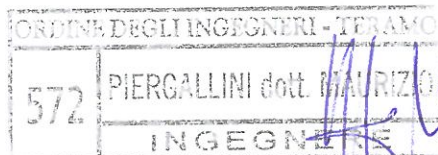
sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: ingegneria@bmproject.eu;
P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844

4. Allegati

- Allegato 01: Viste satellitari e rilievo fotografico
Allegato 02: Atto di Assegnazione
Allegato 03: Visure catastali
Allegato 04: Planimetrie catastali
Allegato 05: Ispezioni ipotecarie
Allegato 06: Quotazioni OMI I semestre 2014
Allegato 07: Nota trimestrale III trimestre 2014 (stralcio)

BM PROJECT S.R.L.
DIRETTORE TECNICO
Ing. M. Piergallini

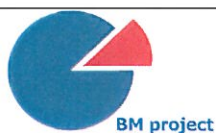


BM project S.r.l. consulting engineering

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: ingegneria@bmproject.eu;
P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844

Allegato 01: Viste satellitari e rilievo fotografico



BM project S.r.l. consulting engineering

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: ingegneria@bmproject.eu;
P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: Ing. Maurizio Piergallini 335.475844

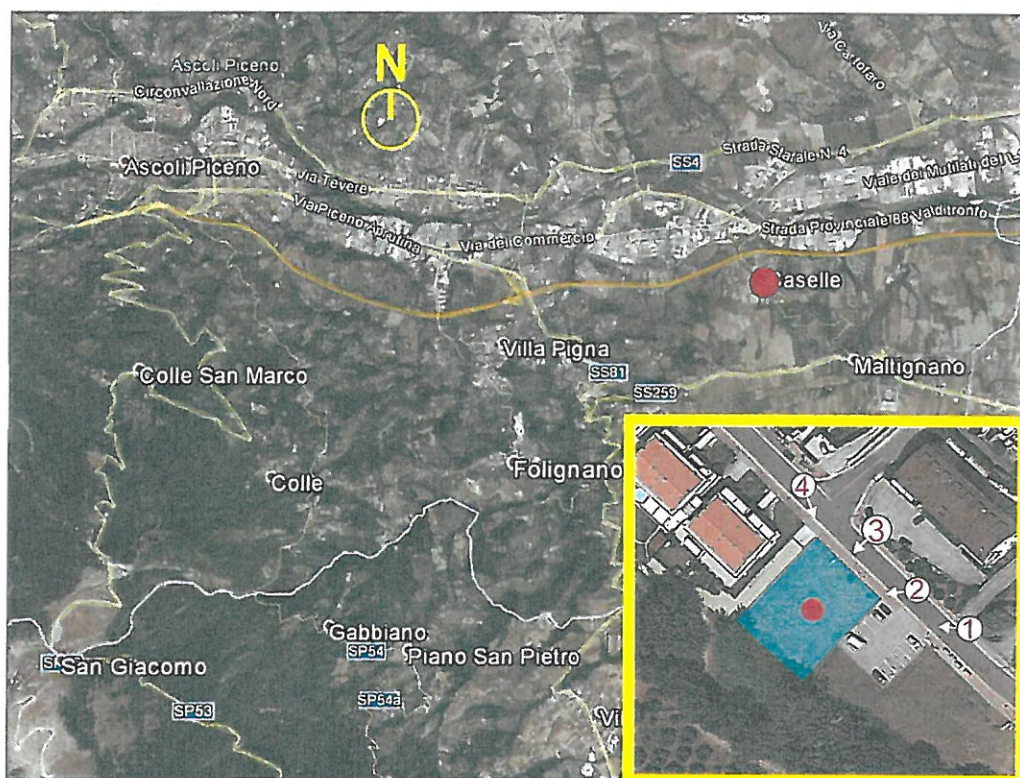


Foto satellitare



Foto-01



Foto-02



Foto-03



Foto-04



BM project S.r.l. consulting engineering

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: ingegneria@bmproject.eu;
P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844



NAZZARENO CAPPELLI
NOTAIO IN ASCOLI PICENO
Rua del Papavero, 6

1066.34

REPERTORIO N. 84283

RACCOLTA N. 19978

**ATTO DI ASSEGNAZIONE DA PARTE
DI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro, il giorno ventisei
del mese di maggio

26-5-2004

in Ascoli Piceno, frazione Villa S. Antonio, Via Salaria n. 220, avanti a me
Nazzareno Cappelli, notaio in Ascoli Piceno, iscritto al Collegio Notarile
dei Distretti Riuniti di Ascoli Piceno e Fermo, senza l'assistenza dei
testimoni alla quale i comparenti tra loro d'accordo hanno espressamente
rinunciato,

sono presenti:

- AMICI ALDO, nato in Petritoli (AP) il 17 luglio 1932, impiegato,
domiciliato per la carica in Ascoli Piceno, largo delle Camelie n. 1, il quale
interviene e stipula il presente atto non in proprio ma in qualità di
Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società:

- **SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA SAETTA SOCIETA'
COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA**, con sede in Ascoli
Piceno (AP), largo delle Camelie n. 1, codice fiscale e numero di
iscrizione nel Registro delle Imprese di Ascoli Piceno: 00984820449;

in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 20
maggio 2004 che, in estratto da me Notaio autenticato, si allega al
presente atto sotto la lettera "A";

in seguito per brevità denominata anche "Cooperativa";

- GASPERI GIOVANNI, nato a Valle Castellana (TE) il 15 novembre 1956,
residente a Folignano (AP), via Verona n. 33, imprenditore,
il quale interviene e stipula il presente atto non in proprio ma in qualità
di Amministratore Unico della Società:

- **GRILLO DI GASPERI GIOVANNI & C. S.R.L.**, con sede in Ascoli
Piceno (AP), via Napoli n. 65, codice fiscale e numero di iscrizione nel
Registro delle Imprese di Ascoli Piceno: 00471720441;

in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 15
marzo 2004 che, in estratto da me Notaio autenticato, si allega al
presente atto sotto la lettera "B";

in seguito per brevità denominata anche "assegnataria" e/o "parte
assegnataria".

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e pieni poteri lo
Notaio sono certo,

premettono:

- che la Cooperativa, costituita con atto a rogito del Notaio Mario Leone
già di Ascoli Piceno in data 2 marzo 1973, rep. 79722/5487, duratura
sino al 31 dicembre 2045, ha per oggetto, tra l'altro, di assegnare ai
propri soci gli alloggi ed accessori di edifici di tipo economico e popolare;

- che la Cooperativa è retta dai principi della mutualità ai sensi delle
Leggi vigenti ed in particolare dell'art. 26 del D.L.C.P.S. 14 dicembre
1947, n. 1577 e tiene regolarmente i propri libri sociali;

- che la Cooperativa, con atto a rogito del Notaio Biagio Ciampini di
Sant'Egidio alla Vibrata in data 10 aprile 2000, rep. 174175/25517,
registrato a Giulianova il 27 aprile 2000 al n. 1144, serie 1V, ha

Registrato in Ascoli Piceno

il 14 giugno 2004

Serie 1 N. 1138

Esatti € 391,46

acquistato un appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Maltignano, contrada Caselle, della superficie catastale di mq. 4.700 (metri quadrati quattromilasettecento) descritto al Catasto Terreni di detto Comune, distinto al foglio 1 con la particella 673;

- che detto terreno edificabile è stato oggetto di apposita convenzione per la realizzazione di programma edilizio ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1971 n. 865, stipulata tra la Cooperativa ed il Comune di Maltignano in forza di atto a rogito del Segretario Comunale di Maltignano in data 7 agosto 2000, rep. 174, registrato in Ascoli Piceno il 9 agosto 2000 al n. 1108, serie 1, trascritto in Ascoli Piceno il 16 agosto 2000 al n. 3976 del R.P.;

- che su parte dell'area di cui sopra la Cooperativa, in forza della concessione edilizia di cui all'articolo 7) del presente atto, ha costruito un complesso edilizio composto di tre palazzine denominate "A", "B" e "C", ciascuna delle quali costituita da un piano primo sottostrada un piano terra ed un piano primo, per un totale di dodici abitazioni, diciannove garages, tre cantine e beni comuni non censibili;

- che in base alla denuncia di cambiamento n. 89540 presentata al competente Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno il 28 maggio 2002, il fabbricato insiste sulla particella 684 del foglio 1 di Maltignano, avente una superficie catastale di mq. 2.055 (metri quadrati duemilacinquantacinque);

- che tutte le unità immobiliari che compongono il complesso edilizio fabbricato risultano descritte al Catasto dei Fabbricati di **Maltignano**, distinte al **foglio 1** con la **particella 684**, subalterni vari;

- che, per la realizzazione di detto complesso edilizio, la Cooperativa ha stipulato un contratto di mutuo con la Banca Popolare dell'Adriatico Società per Azioni con sede in Teramo, in forza di atto a rogito del Notaio Biagio Ciampini di Sant'Egidio alla Vibrata in data 4 dicembre 2000, rep. 180849/27089, registrato a Giulianova in data 6 dicembre 2000 al n. 3782, per il capitale di euro 955.445,26 (novecentocinquantacinquemilaquattrocentoquarantacinque e ventisei centesimi), garantito da ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno il giorno 5 dicembre 2000 al n. 1575 del R.P., per un importo di euro 1.910.890,53 (unmilionenovecentodiecimilaottocentonovanta e cinquantatre centesimi), gravante sull'area di proprietà della Cooperativa, all'epoca distinta al foglio 1 del Catasto Terreni di Maltignano con la particella 675 della superficie catastale di mq. 3.290 (metri quadrati tremiladuecentonovanta);

- che con atto a rogito del medesimo Notaio Biagio Ciampini in data 31 marzo 2003, rep. 200286/33106, si è proceduto a riduzione di somma, restrizione di ipoteca e frazionamento in quote del mutuo sopra citato;

- che è volontà della Cooperativa assegnare al Socio sottoindicato alcune porzioni del fabbricato in oggetto.

Tutto ciò premesso

e che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, tra i comparenti si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1) - **ASSEGNAZIONE** -

La **SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA SAETTA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA**, come sopra



colli Piceno

2.2004

1138

6.....

presentata, assegna

Società **GRILLO DI GASPERI GIOVANNI & C. S.R.L.** che, come
rappresentata, acquista la piena proprietà sulle seguenti porzioni
immobiliari site in comune di **Maltignano**, contrada Caselle, via della
linea, e precisamente:

locale ad uso **garage** posto al piano primo sottostrada, distinto al
catasto dei **Fabbricati** di detto comune al **foglio 1** con la **particella**
sub. 34, cat. C/6, cl. 2, mq. 25, R.C. euro 30,99;

inante con: Giuliani, corsia condominiale, De Angelis;

area urbana di mq. 183 (metri quadrati centottantatre) posta al
terreno, distinta al Catasto dei **Fabbricati** di detto comune al **foglio**
n. 1 con la **particella 684 sub. 47**;

inante con: Giuliani, Di Simone, Spurio;

appezzamento di **terreno**, ricadente in "Zona di Espansione C1",
distinto al Catasto **Terreni** di detto comune al **foglio 1** con la **particella**
684 sub. 47, della superficie catastale di mq. 265 (metri quadrati
centosessantacinque), R.D. euro 1,09, R.A. euro 1,3;

inante con: area di cui sopra, Di Simone, strada provinciale.

Articolo 2) - **PREZZO E RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE** -

Il prezzo della presente assegnazione è stato di comune accordo
fissato in **Euro 36.151 (trentaseimilacentocinquante)**,
più **euro 15.493 (quindicimilaquattrocentonovantatre)** si
riferiscono al locale garage.

La Cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara e riconosce che detto
prezzo è stato interamente versato nelle casse sociali.

Intanto, la Cooperativa, come sopra rappresentata, rilascia alla parte
assegnataria ampia e finale quietanza liberatoria, rinunciando ad ogni
diritto di ipoteca legale, con esonero del signor Conservatore dei Registri
immobiliari competente da ogni responsabilità a riguardo.

A sua volta l'assegnataria riconosce, con la presente assegnazione, di
essere stata soddisfatta di tutti i suoi diritti verso la Cooperativa.

Articolo 3) - **STATO DI FATTO E DI DIRITTO** -

L'assegnazione viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in
cui attualmente si trovano le porzioni immobiliari assegnate, con tutti i
diritti, azioni, ragioni, usi e servitù attive e passive, con tutti gli annessi,
accessori e pertinenze.

L'assegnataria, come sopra rappresentata, dichiara di conoscere ed
approvare il contenuto della convenzione urbanistica di cui in premessa,
entrando nel rapporto con il Comune di Maltignano relativamente a
tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dal citato atto.

Nella presente vendita sono compresi i diritti sul bene comune non
divisibile individuato, nell'elaborato planimetrico, al Catasto dei
fabbricati di Maltignano, foglio 1, particella 684 sub 1 (accesso e spazio
comuni ai subb. dal n. 5 al n. 38).

Articolo 4) - **GARANZIE** -

La Cooperativa è tenuta a tutte le garanzie previste dalla legge e
dalla prassi, pertanto, che su quanto assegnato non vi sono garanzie reali,
derivanti da pignoramento o da sequestro, privilegi fiscali, diritti
personali non apparenti.

Articolo 5) - **POSSESSO** -

Mentre la proprietà delle porzioni immobiliari viene trasferita oggi stesso, l'assegnataria riconosce di essere già stata immessa nel possesso e godimento delle stesse.

Articolo 6) - DICHIARAZIONI FISCALI -

Agli effetti della registrazione i componenti danno atto che la presente assegnazione è soggetta ad I.V.A., in forza dell'art. 34 del D.L. n. 69 in data 2 marzo 1989, convertito nella Legge 27-4-1989 n. 154.

La Cooperativa, come sopra rappresentata, conferma di essere in possesso di tutti i requisiti di legge sulla cooperazione e di essere regolarmente iscritta nel Registro delle Cooperative presso la Prefettura di Ascoli Piceno.

Per quanto altro si fa riferimento al Codice Civile vigente.

Articolo 7) - DICHIARAZIONE EX LEGE N. 47/85 -

La Cooperativa, come sopra rappresentata, agli effetti della legge 28 Febbraio 1985 n. 47, dichiara e garantisce:

- che il fabbricato del quale fa parte quanto sopra venduto è stato realizzato in forza ed in conformità delle concessioni edilizie: n. 22/2000 del 25 agosto 2000 e n. 4/2003 del 29 marzo 2003;

inoltre dichiara e garantisce:

- che a tutt'oggi non sono state eseguite nell'immobile stesso opere o varianti soggette ad autorizzazioni o concessioni in sanatoria;

- che relativamente al medesimo non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della citata legge 28/2/1985 n. 47;

- che per il fabbricato oggetto del presente atto non è stata rilasciata la dichiarazione di abitabilità.

Articolo 8) - DESTINAZIONE URBANISTICA -

La Cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce:

- che il terreno oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica che, in copia conforme al suo originale, qui si allega sotto la lettera "C" e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno.

Articolo 9) - SPESE -

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico dell'assegnataria.

I componenti mi dispensano dal leggere gli allegati.

Il presente atto scritto da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano su due fogli per otto pagine è stato da me notaio letto ai componenti che lo approvano.

Firmato: Amici Aldo - Gasperi Giovanni - Nazzareno Cappelli.

Copia conforme al suo originale munita delle firme
dalla legge prescritte che si rilascia.....

.....
consta di fogli
Ascoli Piceno addi

.....
10 GIUGNO 2004

Nazzareno Cappelli



n. 1 le intere particelle nn. 677, 680, 681, 682 e 685 nonché la restante porzione della particella n. 684, è sita in zona che nel vigente P.R.G. per la località interessata e le relative Norme Tecniche di Attuazione ha la seguente destinazione urbanistica:

ART.30 - ZONA DI ESPANSIONE CI

Sono zone residenziali prevalentemente destinate alle abitazioni.

Al piano terra degli edifici sono ammesse anche destinazioni per attività commerciali ed artigianali di servizio. Si applicano per la zona i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi:

Indice di fabbricabilità territoriale $IT = 0,85 \text{ mc/mq}$

Indice di edificabilità fondiaria $IF = 1,3 \text{ mc/mq}$

Altezza massima $H_{max} = 7,5 \text{ ml.}$

Distanza dai confini $DC = 5,0 \text{ ml.}$

Distanza tra i fabbricati $DF = 10,0 \text{ ml.}$

Numero dei piani $N. = 2$

Il P.R.G. si attua attraverso la formazione di un piano di lottizzazione convenzionato esteso ad un ambito territoriale di adeguate dimensioni.

Tenuto conto delle modeste dimensioni, della collocazione, della disposizione e della proprietà di queste aree, è possibile per ogni zona prevedere due soli ambiti. In questo caso le aree da riservare a standards urbanistici devono essere collocate sul confine di separazione dei due ambiti in modo da rendere possibile il successivo accorpamento. La viabilità all'interno dei piani attuativi deve avere una larghezza minima di ml. 8.

L'edificazione sulle aree specificate nel presente certificato di destinazione

urbanistica, se ammessa, è soggetta anche al rispetto delle prescrizioni per:

- DISTACCO DEI FABBRICATI DAI CONFINI (Art.4 N.T.A.)
- DISTANZE DALLE STRADE (Art.7 N.T.A.)
- TUTELA DELLE VEGETAZIONE ESISTENTE (Art.9 N.T.A.)

e inoltre all'osservanza delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale, approvato unitamente al Piano Regolatore Generale..

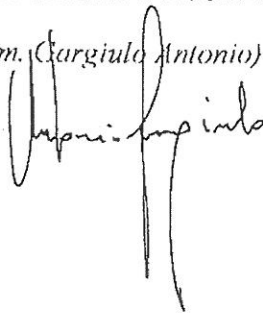
Oltre a quanto detto, l'edificazione sulle aree in questione , anche soggetta al rispetto delle normative del vigente P. P.A.R. approvato con deliberazione Amministrativa del Consiglio Regionale n. 197 del 3/11/1989 .

Infine si precisa che le aree sopra specificate sono interne al perimetro del centro abitato delimitato con delibera della Giunta Comunale n.128 del 29/5/1993 ai sensi dell'art.4 del Decreto Legislativo 30/4/1992, n. 285, con cui è stato approvato il " Nuovo codice della strada " pertanto sono da rispettare le distanze dalle strade prescritte nella citata norma e dal successivo regolamento d'esecuzione approvato con D.P.R. 16/12/ 1992, n. 495, mod. ed int. con D.P.R. 26/4/1993, n. 147, e D.P.R. 16/9/1996, n.610 .

Il presente atto si rilascia in carta resa in bollo precisando che il certificato di destinazione urbanistica è costituito un foglio scritto per tre facciate e quanto di questa quarta ed altresì che è stato redatto in conformità di quanto disposto dall'art.30 comma 3 del T.U. approvato con D.P.R. 6/6/2001 n.380 (già art.18 della legge 28/2/1985, n.47) e che contiene tutte le prescrizioni urbanistiche relative al terreno sopraindicato.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Geom. Gargiulo Antonio)



Allegato 03: Visure catastali



BM project S.r.l. consulting engineering

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: ingegneria@bmproject.eu;
P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844

Visura per soggetto

Ufficio provinciale di Teramo - Territorio su Altro Ufficio Situazione degli atti informatizzati al 26/11/2014

Servizi Catastali

Intestazione degli immobili indicati al n. 13

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRILLO DI GASPERI GIOVANNI & C. S.R.L. con sede in ASCOLI PICENO	00471720441*	(1) Proprietà per 1000/1000

14. Unità Immobiliari site nel Comune di MALTIGNANO(Codice E868) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	1	684	47				area urbana		183 m²		VIA DELLA STAZIONE piano: T; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 30/09/2003 n. 3412.1/2003 in atti dal 30/09/2003 (protocollo n. AP0145488) FRAZIONAMENTO E FUSIONE	

Intestazione degli immobili indicati al n. 14

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRILLO DI GASPERI GIOVANNI & C. S.R.L. con sede in ASCOLI PICENO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/05/2004 Trascrizione n. 3613.1/2004 in atti dal 14/06/2004 Repertorio n.: 84283 Rogante: DOTT. NAZZARENO CAPPELLI Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA	00471720441*	(1) Proprietà per 1/1

Visura per soggetto

Ufficio provinciale di Teramo - Territorio su Altro Ufficio Situazione degli atti informatizzati al 26/11/2014

Servizi Catastali

15. Immobili siti nel Comune di MALTIGNANO(Codice E868) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	1	682	-		SEMIN ARBOR	65		Dominicale Euro 1,09 Agrario Euro 1,30	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n. 1270.1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n. 81531)		

Intestazione degli immobili indicati al n. 15

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRILLO DI GASPERI GIOVANNI & C. S.R.L. con sede in ASCOLI PICENO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/05/2004 Trascrizione n. 3613.1/2004 in atti dal 14/06/2004 Repertorio n.: 84283 Roganic: DOTT. NAZZARENO CAPPELLI Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA	00471720441*	(1) Proprieta' per 1/1

16. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTEGALLO(Codice F516) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		25	675	2			C/6	1	10 m ²	Euro 7,23	FRAZIONE BALZO VIA PIANE ASCOLANE SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2011 n. 4918.1/2011 in atti dal 10/02/2011 (protocollo n. AP0034541) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione
2		25	675	3			C/6	1	10 m ²	Euro 7,23	FRAZIONE BALZO VIA PIANE ASCOLANE SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2011 n. 4919.1/2011 in atti dal 10/02/2011 (protocollo n. AP0034542) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione

Allegato 04: Planimetrie catastali



BM project S.r.l. consulting engineering

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: ingegneria@bmproject.eu;
P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844

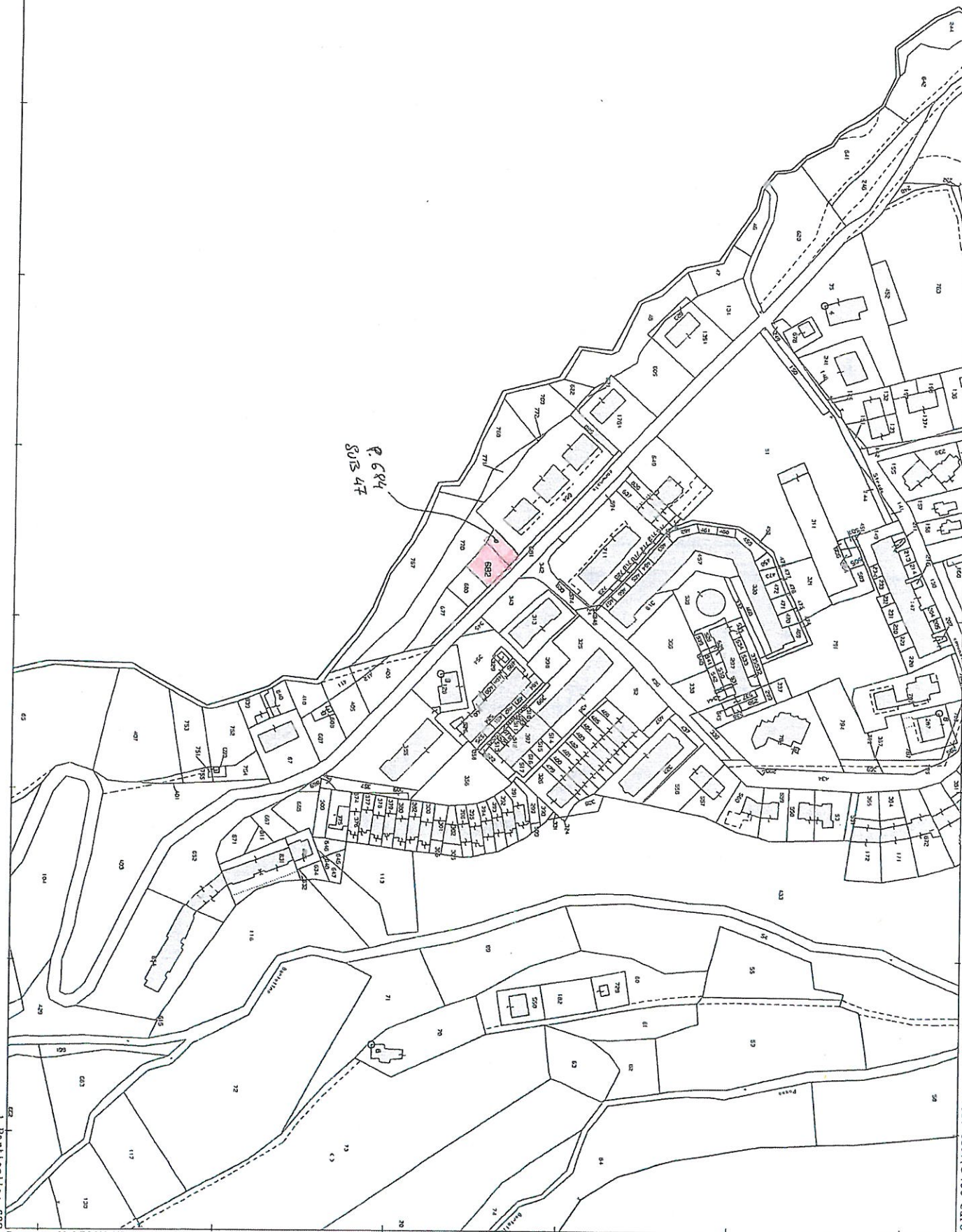
N=28900

B=63600

Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio Servizi Catastrali - Direttore DR. ING. GIANLUCA GAGLIARDI

Vis. Lei. (0.90 euro)

P. 684
SUB 47



Comune: MALTIGNANO
Foglio: 1

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

11-Dic-2014 19:02
Prot. n. T314505/2014

1 Particella: 682

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Gabrielli Emidio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Ascoli

N. 679

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Comune di Maltignano

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 684

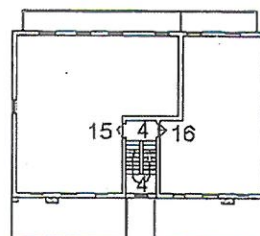
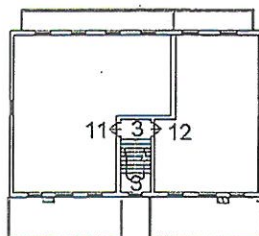
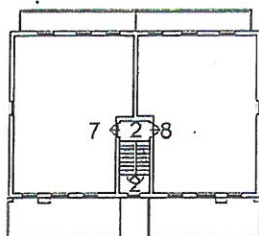
Protocollo n. AP0145488 del 30/09/2003

Tipo Mappale n.

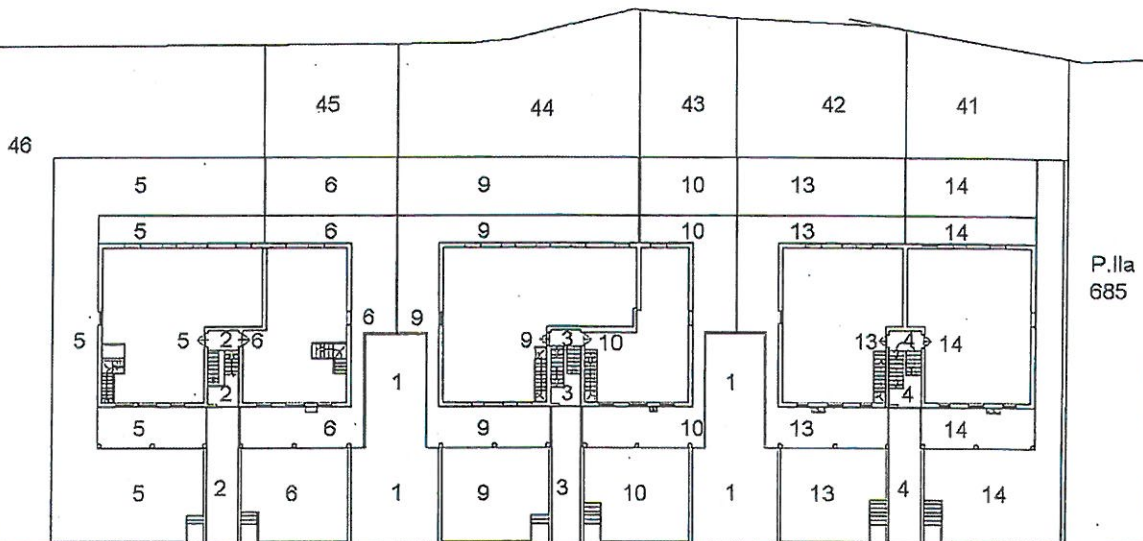
del

Dimostrazione grafica dei subalterni

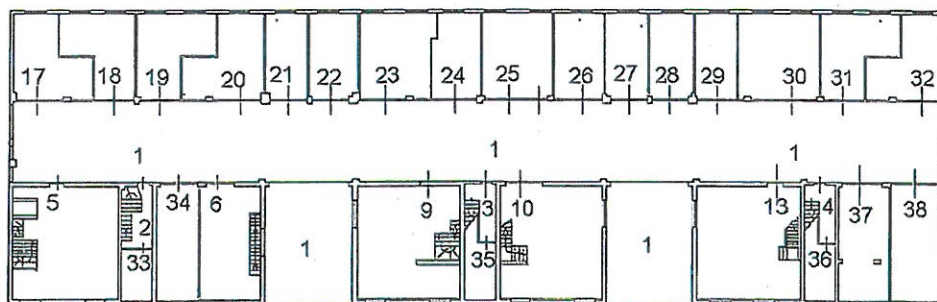
Scala 1 : 500



Piano primo



Piano terra e acceso



Piano seminterrato

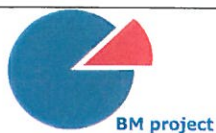
Ultima Planimetria in atti

Data: 10/12/2014 - n. TE0153184 - Richiedente PEPERINI

Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei fabbricati - Situazione al 10/12/2014 - Comune di MALTIGNANO (BS68) - Foglio: 1 Particella: 684 - Elaborato planimetrico

Allegato 05: Ispezioni ipotecarie



BM project S.r.l. consulting engineering

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: ingegneria@bmproject.eu;
P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844

Ufficio Provinciale di ASCOLI PICENO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/11/2014 Ora 10:14:47
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento

per denominazione

Protocollo di richiesta TE 77100 del 2014

Ricevuta di cassa n. 16180

Ispezione n. TE 77106/4 del 2014

Inizio ispezione 26/11/2014 10:13:14

Richiedente PEPERINI

Dati della richiesta

Codice fiscale: 00471720441

Ulteriori restrizioni:

Formalità : Iscrizioni contro

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1979 al 25/11/2014

Elenco omonimi

- | | |
|--|---------------|
| 1. GRILLO COSTRUZIONI EDILI DI GASPERI G. & C. S.R.L. | |
| Con sede in ASCOLI PICENO (AP) | |
| Codice fiscale | 00471720441 |
| 2. GRILLO DI GASPERI GIOVANNI & C.SOCIETA'IN NOME COLLETTIVO | |
| Con sede in ASCOLI PICENO (AP) | |
| Codice fiscale | 00471720441 |
| 3. GRILLO DI GASPERI GIOVANNI & C. S.N.C. | |
| Con sede in ASCOLI PICENO (AP) | |
| Codice fiscale | 00471720441 |
| 4. GRILLO DI GASPERI GIOVANNI & C. S.R.L. | |
| Con sede in ASCOLI PICENO (AP) | |
| Codice fiscale | 00471720441 * |

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

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

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti i soggetti richiesti

1. ISCRIZIONE CONTRO del 26/10/1988 - Registro Particolare 950 Registro Generale 6068
Pubblico ufficiale AMADIO LUCIANO Repertorio 96687 del 24/10/1988
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in FOLIGNANO(AP)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 87 del 01/02/1989 (EROGAZIONE A SALDO)

Ufficio Provinciale di ASCOLI PICENO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/11/2014 Ora 10:14:47
Pag. 2 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento

per denominazione

Protocollo di richiesta TE 77100 del 2014

Ricevuta di cassa n. 16180

Ispezione n. TE 77106/4 del 2014

Inizio ispezione 26/11/2014 10:13:14

Richiedente PEPERINI

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti i soggetti richiesti

2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/02/1990 - Registro Particolare 123 Registro Generale 1101
Pubblico ufficiale CASERTA PIETRO Repertorio 49743 del 08/02/1990
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 342 del 13/04/1992 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Annotazione n. 831 del 09/10/1992 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
 3. Annotazione n. 452 del 23/05/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 1062 del 27/09/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 1159 del 08/07/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 1717 del 30/09/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 23/01/1997 - Registro Particolare 43 Registro Generale 507
Pubblico ufficiale CASERTA PIETRO Repertorio 116621 del 22/01/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in FOLIGNANO(AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 223 del 21/04/1998 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 2. Annotazione n. 224 del 21/04/1998 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 225 del 21/04/1998 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
 4. Annotazione n. 494 del 25/06/1998 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 549 del 28/07/1998 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 584 del 31/08/1998 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 756 del 23/09/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 82 del 21/01/2000 (RESTRIZIONE DI BENI)
 9. Annotazione n. 463 del 20/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/1998 - Registro Particolare 1712 Registro Generale 8876
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 159659 del 29/12/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in CASTEL DI LAMA(AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

Ufficio Provinciale di ASCOLI PICENO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/11/2014 Ora 10:14:47
Pag. 3 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta TE 77100 del 2014
Ricevuta di cassa n. 16180
Ispezione n. TE 77106/4 del 2014
Inizio ispezione 26/11/2014 10:13:14

Richiedente PEPERINI

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti i
soggetti richiesti**

1. Annotazione n. 172 del 04/02/2000 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
2. Annotazione n. 173 del 04/02/2000 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 177 del 04/02/2000 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 274 del 28/02/2000 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 25/05/2001 - Registro Particolare 674 Registro Generale 3729
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 186582 del 25/05/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in CASTEL DI LAMA(AP)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 339 del 25/02/2010 (MODIFICA DEL TASSO DI INTERESSE ED ALLUNGAMENTO DELLA DURATA)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2001 - Registro Particolare 1214 Registro Generale 6480
Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 64505 del 17/09/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 1839 del 03/12/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/09/2005.
Cancellazione totale eseguita in data 12/12/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 27/09/2002 - Registro Particolare 1377 Registro Generale 7603
Pubblico ufficiale DOTT. NAZZARENO CAPPELLI Repertorio 70444 del 25/09/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 788 del 03/06/2003 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Annotazione n. 789 del 03/06/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 2028 del 07/11/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Ufficio Provinciale di ASCOLI PICENO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/11/2014 Ora 10:14:47
Pag. 4 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta TE 77100 del 2014
Ricevuta di cassa n. 16180
Ispezione n. TE 77106/4 del 2014
Inizio ispezione 26/11/2014 10:13:14

Richiedente PEPERINI

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti i soggetti richiesti

8. ISCRIZIONE CONTRO del 27/09/2002 - Registro Particolare 1378 Registro Generale 7604
Pubblico ufficiale DOTT. NAZZARENO CAPPELLI Repertorio 70446 del 25/09/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 665 del 14/04/2005 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 2. Annotazione n. 666 del 14/04/2005 (EROGAZIONE A SALDO)
 3. Annotazione n. 667 del 14/04/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 668 del 14/04/2005 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
 5. Annotazione n. 765 del 16/05/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 146 del 25/02/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)
9. ISCRIZIONE CONTRO del 29/03/2004 - Registro Particolare 664 Registro Generale 2926
Pubblico ufficiale DOTT. NAZZARENO CAPPELLI Repertorio 83202 del 25/03/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 103 del 23/01/2007 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 2. Annotazione n. 104 del 23/01/2007 (EROGAZIONE A SALDO)
 3. Annotazione n. 105 del 23/01/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 106 del 23/01/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
 5. Annotazione n. 2024 del 19/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. ISCRIZIONE CONTRO del 29/03/2004 - Registro Particolare 665 Registro Generale 2927
Pubblico ufficiale DOTT. NAZZARENO CAPPELLI Repertorio 83203 del 25/03/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 107 del 23/01/2007 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 2. Annotazione n. 108 del 23/01/2007 (EROGAZIONE A SALDO)
 3. Annotazione n. 109 del 23/01/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 110 del 23/01/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

Ufficio Provinciale di ASCOLI PICENO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/11/2014 Ora 10:14:47
Pag. 7 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta TE 77100 del 2014
Ricevuta di cassa n. 16180
Ispezione n. TE 77106/4 del 2014
Inizio ispezione 26/11/2014 10:13:14

Richiedente PEPERINI

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti i
soggetti richiesti**

1. Annotazione n. 147 del 25/02/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)
17. ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2008 - Registro Particolare 1496 Registro Generale 6841
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 229604/50376 del 05/08/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in FOLIGNANO(AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1014 del 07/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 153 del 25/02/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)
18. ISCRIZIONE CONTRO del 30/06/2009 - Registro Particolare 1189 Registro Generale 5277
Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 107401/27384 del 26/06/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 143 del 25/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 149 del 25/02/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)
19. ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2010 - Registro Particolare 1962 Registro Generale 9327
Pubblico ufficiale CALABRESE MARIANNA Repertorio 6827/4224 del 10/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 464 del 03/06/2014 (CONTRATTO MODIFICATIVO DELLE CONDIZIONI DEL
CONTRATTO DI MUTUO)
20. ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2010 - Registro Particolare 2062 Registro Generale 9791
Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA Repertorio 22689/12174 del 29/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

Ufficio Provinciale di ASCOLI PICENO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/11/2014 Ora 10:14:47
Pag. 8 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta TE 77100 del 2014
Ricevuta di cassa n. 16180
Ispezione n. TE 77106/4 del 2014
Inizio ispezione 26/11/2014 10:13:14

Richiedente PEPERINI

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti i
soggetti richiesti**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 304 del 12/03/2013 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO)
21. ISCRIZIONE CONTRO del 28/06/2011 - Registro Particolare 1022 Registro Generale 5464
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 239575/57236 del 27/06/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in FOLIGNANO(AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1062 del 14/07/2011 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
 2. Annotazione n. 150 del 25/02/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)
 3. Annotazione n. 152 del 25/02/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)
 4. Annotazione n. 154 del 25/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
22. ISCRIZIONE CONTRO del 29/06/2011 - Registro Particolare 1032 Registro Generale 5525
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 239570/57233 del 27/06/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
23. ISCRIZIONE CONTRO del 10/10/2013 - Registro Particolare 979 Registro Generale 6743
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 303 del 15/02/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
24. ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2013 - Registro Particolare 1163 Registro Generale 8188
Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 116532/32362 del 28/11/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
25. ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2013 - Registro Particolare 1278 Registro Generale 9085
Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 116686/32462 del 20/12/2013

Ufficio Provinciale di ASCOLI PICENO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/11/2014 Ora 10:14:47
Pag. 9 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta TE 77100 del 2014
Ricevuta di cassa n. 16180
Ispezione n. TE 77106/4 del 2014
Inizio ispezione 26/11/2014 10:13:14

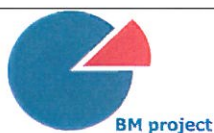
Richiedente PEPERINI

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti i
soggetti richiesti**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

26. ISCRIZIONE CONTRO del 19/06/2014 - Registro Particolare 498 Registro Generale 3973
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 94/2014 del 22/01/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP), FOLIGNANO(AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

Allegato 06: Quotazioni OMI I semestre 2014



BM project S.r.l. consulting engineering

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: ingegneria@bmproject.eu;
P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MALTIGNANO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, DINTORNI E FRAZ. CASELLE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	920	1200	L	2,7	3,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	830	1100	L	2,4	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	920	L	2	2,8	L

Abitazioni di tipo economico	Ottimo	790	1000	L	2,2	3	L
Autorimesse	NORMALE	350	470	L	1	1,4	L
Box	NORMALE	430	580	L	1,2	1,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	305	410	L	0,9	1,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	215	295	L	0,7	1	L
Ville e Villini	NORMALE	830	1100	L	2,4	3,2	L
Ville e Villini	Ottimo	920	1200	L	2,7	3,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



**mettiamoci
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo
giudizio sul servizio
ricevuto premendo su
uno dei simboli
colorati**

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001

Le compravendite in Italia

Il mercato immobiliare italiano nel III trimestre 2014 torna a crescere, con un tasso tendenziale¹ riferito al totale delle compravendite pari a +3,6%.

Come evidenziato in Tabella 1, che riporta i volumi di compravendita e le rispettive variazioni tendenziali, nel III trimestre 2014 il settore residenziale con 94.861 NTN guadagna, rispetto al III trimestre del 2013, oltre quattro punti percentuali e, come emerge dai dati presentati nei successivi paragrafi, le compravendite di abitazioni nelle città capoluogo recuperano quasi il 7%.

I settori commerciale (5.428 NTN, +9%) e produttivo (2.014 NTN, +1,6%) e le pertinenze (cantine, box e posti auto; 73.525 NTN, +2,4%) mostrano anch'essi tassi tendenziali positivi in questo trimestre. Rimane negativo il tasso tendenziale del settore terziario che, con 1.896 NTN, realizza una perdita del 2%.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

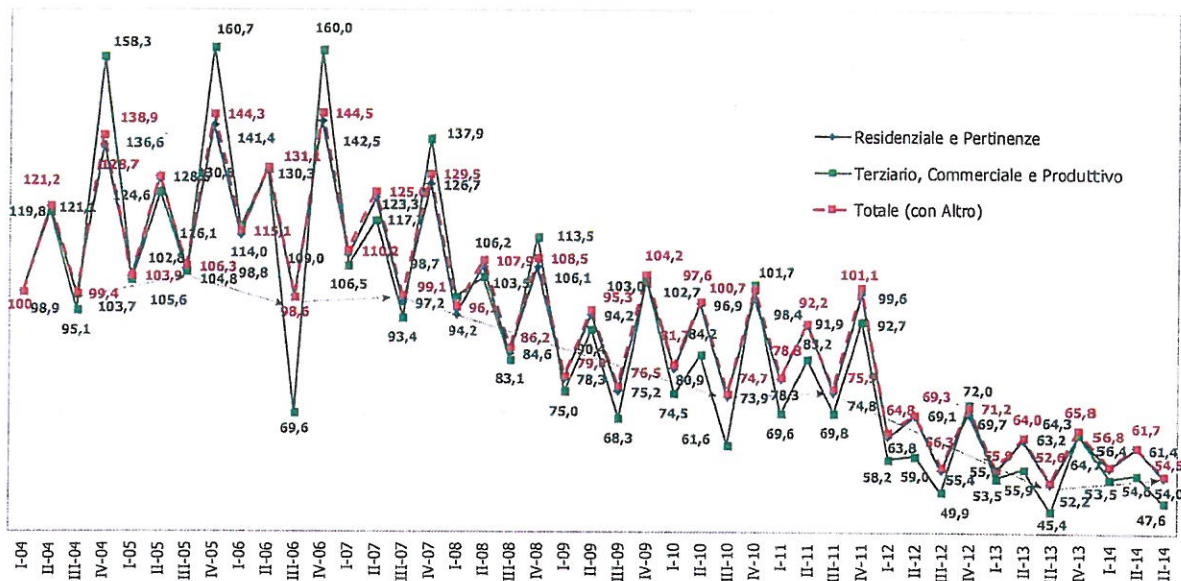
NTN	III trim 2013	IV trim 2013	I trim 2014	II trim 2014	III trim 2014
Residenziale	91.083	108.804	98.403	107.595	94.861
Terziario	1.935	2.798	2.134	2.182	1.896
Commerciale	4.980	7.002	6.240	6.087	5.428
Produttivo	1.983	2.902	2.129	2.443	2.014
Pertinenze	71.836	91.784	77.429	84.094	73.525
Altro	27.910	36.685	29.339	31.763	29.222
Totale	199.727	249.974	215.674	234.164	206.945

Var %	III trim 12-13	IV trim 12-13	I trim 13-14	II trim 13-14	III trim 13-14
Residenziale	-5,1%	-8,0%	4,1%	-1,0%	4,1%
Terziario	-11,7%	-12,4%	-10,3%	-6,9%	-2,0%
Commerciale	-8,1%	-9,7%	4,7%	-5,1%	9,0%
Produttivo	-9,4%	-8,8%	-0,8%	10,3%	1,6%
Pertinenze	-6,6%	-7,4%	-0,1%	-5,1%	2,4%
Altro	-10,4%	-5,7%	-1,4%	-8,5%	4,7%
Totale	-6,6%	-7,5%	1,6%	-3,6%	3,6%

Il grafico di Figura 1 riporta il numero indice trimestrale delle unità immobiliari compravendute (in termini di NTN) a partire dal I trimestre del 2004 (periodo base $I_{NTN} = 100$). Osservando l'andamento dei soli "III trimestri" di ciascun anno si evidenzia una serie storica con forti contrazioni del mercato in atto dal 2006 interrotte dal recupero, anche se di un solo punto, nel III trimestre 2011. Nel terzo trimestre 2014 l'indice recupera quasi 2 punti rispetto al corrispondente numero indice registrato nel 2013. Complessivamente, comunque, dal III trimestre 2004, la perdita accumulata è di circa il 45% e circa il 51% dal III trimestre 2005, nel quale si è registrato il picco dei volumi scambiati in un terzo trimestre (54,5 rispetto a 106,3).

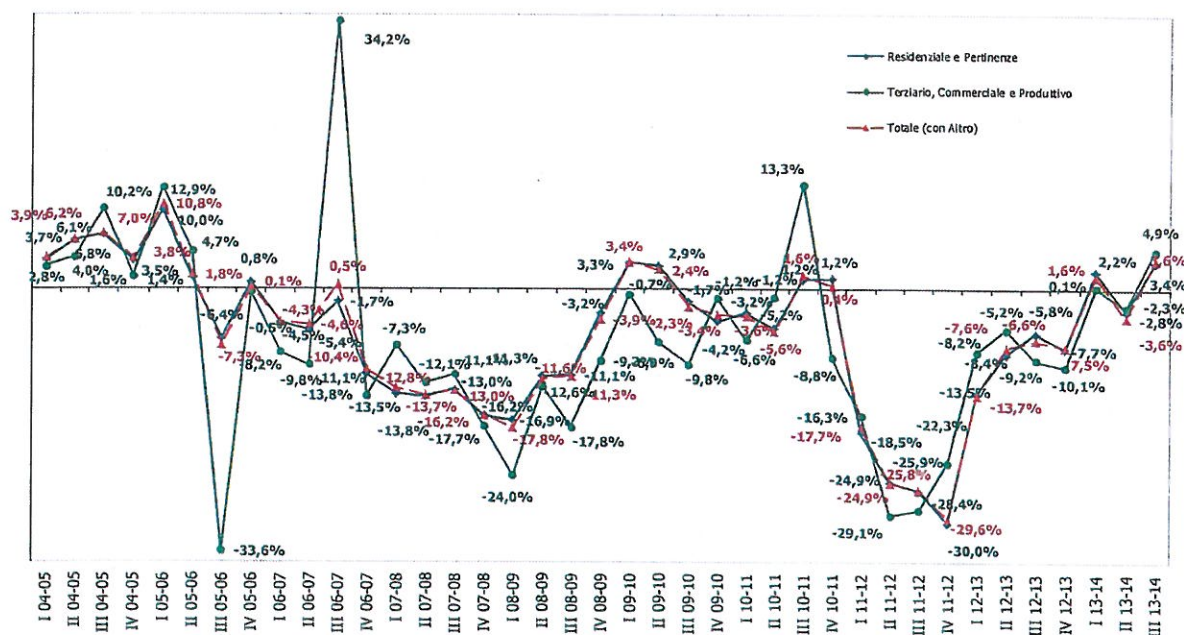
¹ A causa della stagionalità delle compravendite di immobili, la variazione dei volumi di scambio non è rappresentativa se calcolata in un trimestre rispetto al precedente. Pertanto le variazioni percentuali dei volumi di compravendite in un trimestre sono calcolate rispetto all'omologo trimestre dell'anno precedente (tassi tendenziali).

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale



Nel grafico di Figura 2 sono illustrate le variazioni percentuali tendenziali dei volumi di compravendita (NTN) in ogni trimestre dal 2004. Risulta evidente dal III trimestre 2006 un prolungato andamento mediamente negativo del mercato immobiliare, interrotto da segni positivi nei primi due trimestri del 2010, ma solo per le abitazioni, e negli ultimi due del 2011. Nel 2012, le flessioni sono state fortemente accentuate in tutti i trimestri raggiungendo il massimo con la perdita del IV trimestre 2012 (quasi un terzo degli scambi, -29,6%). Nel 2013 le variazioni, anche se tutte negative, rallentano in intensità e il 2014 si apre con un tasso tendenziale positivo anche per l'effetto di rimbalzo fiscale dovuto alla più favorevole aliquota dell'imposta di registro come spiegato nella scorsa nota trimestrale. Dopo un II trimestre con tassi tendenziali nuovamente negativi, ma attenuati rispetto al 2013, il terzo trimestre si presenta con un rialzo deciso per il complesso del mercato immobiliare.

Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



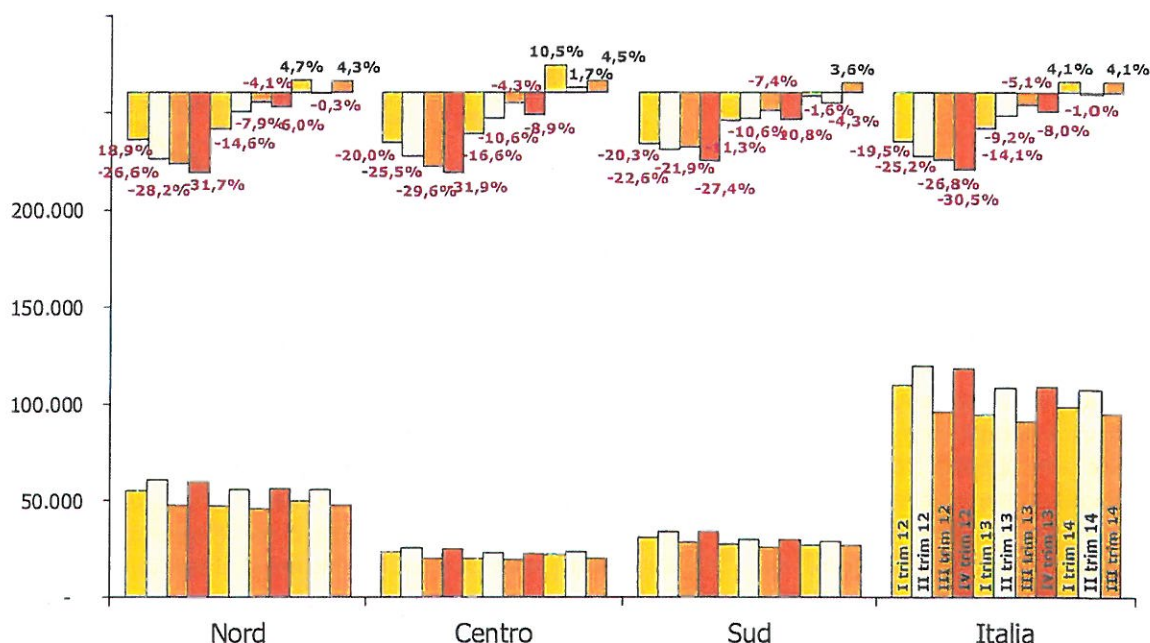
Il settore residenziale

Le compravendite per macro aree geografiche

Nel grafico di Figura 3, che mostra in dettaglio l'andamento del mercato residenziale per macro aree geografiche, si osserva che il rialzo osservato su base nazionale per le compravendite di abitazioni (+4,1%) si presenta in misura analoga in tutte le aree geografiche del Paese, questa volta anche al Sud.

Al Centro le compravendite sono in crescita del 4,5% rispetto al III trimestre del 2013, al Nord il rialzo è pari al 4,3% mentre al Sud si registra un tasso tendenziale pari a +3,6%.

Figura 3: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica



Come è evidenziato nel grafico di Figura 4 (indice NTN per macro area geografica), rispetto all'omologo trimestre del 2004, la contrazione del mercato residenziale è molto elevata in tutte le aree, con il volume degli scambi sostanzialmente dimezzato.

Dal grafico di Figura 5, nel quale è riportata la variazione tendenziale del NTN trimestrale dal I trimestre del 2004 al III trimestre del 2014, spicca la forte volatilità, con sensibili accelerazioni e decelerazioni tra il 2009 e il 2010. In effetti, fino al II trimestre 2010 si assiste a un evidente percorso di decelerazione degli andamenti negativi che proseguono con tassi di variazione positivi nei primi due trimestri del 2010. Nei trimestri successivi, invece, riprende l'andamento negativo, interrotto negli ultimi due trimestri del 2011, che sembravano rappresentare un'inversione di tendenza poi disattesa dai successivi crolli registrati nel 2012. I trimestri del 2013 mostrano tassi di flessione in attenuazione, con il IV trimestre in ulteriore accentuata riduzione per i motivi, accennati, legati al nuovo regime di tassazione degli atti di compravendita². Nel 2014, iniziato con il segno ampiamente positivo al Centro e al Nord, i volumi si ridimensionano nel II trimestre, restando in crescita solo nell'area del Centro, e nel III trimestre tornano in rialzo in tutte le aree, evento che non si registrava per il settore residenziale dal III trimestre del 2011.

² Si rammenta, infatti, che quanto riscontrato nel IV trimestre 2013 e nel I trimestre 2014 dipende in parte dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari ai sensi dell' Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23.

Figura 4: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica

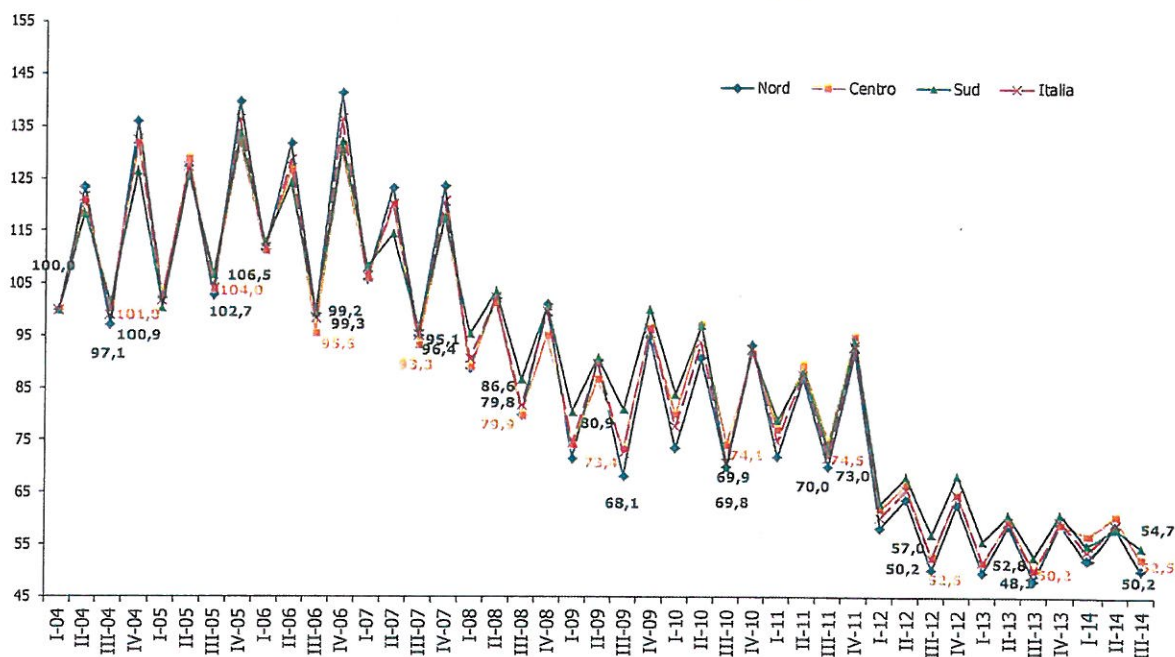
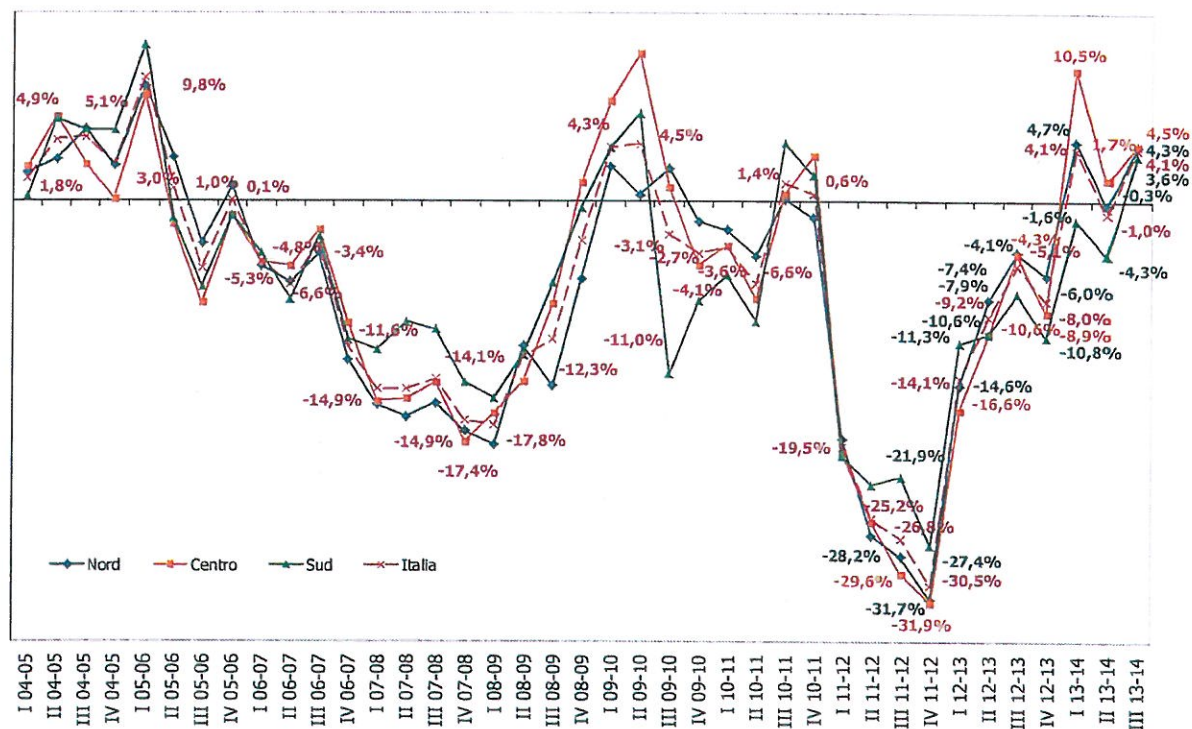


Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



Il rialzo dei volumi di compravendita di abitazioni, registrato a livello nazionale, si presenta con segni tutti positivi, anche se con intensità diverse, quando si distingue il mercato nei capoluoghi da quello nei comuni minori, in ciascuna area geografica.

In particolare le compravendite di abitazioni nei capoluoghi, 31.817 NTN nel complesso nazionale, sono in rialzo del 6,9% rispetto al III trimestre 2013 confermando e rafforzando il segno positivo dello scorso trimestre, quando il rialzo era stato dell'1,8%.

Nei comuni minori, dopo il calo dello scorso trimestre (-2,4%), il mercato torna anch'esso in campo positivo e, con 63.044 NTN, segna un rialzo del 2,8%.

Come mostrato in Tabella 2 le variazioni risultano tutte positive, con tassi tendenziali in decisa crescita nei capoluoghi di tutte le aree geografiche e in particolare nei capoluoghi del Centro dove si realizza il massimo rialzo, +8,9%. Nei comuni minori, il migliore risultato si registra al Nord dove il rialzo è del 3,8%.

La Tabella 3 riporta le variazioni percentuali tendenziali del settore residenziale nei trimestri degli ultimi due anni. Il mercato residenziale nei capoluoghi si conferma in rialzo, posizionandosi in campo positivo per il terzo trimestre consecutivo. È interessante notare che l'inversione della lunga serie negativa si era già verificata nel III trimestre del 2013, subito però disattesa nell'ultimo trimestre dello scorso anno. Il tasso tendenziale, infatti, tornò negativo, ma perché condizionato, in qualche misura, dall'effetto del nuovo e più favorevole regime di tassazione degli atti di compravendita entrato in vigore il 1 gennaio 2014.

Nei comuni minori il mercato presenta ancora deboli segnali di ripresa che però allontanano gli elevati tassi di calo del 2012 e dei primi trimestri del 2013.

Complessivamente, rispetto all'omologo trimestre del 2004, rimane ancora pesante la contrazione del mercato residenziale nei capoluoghi pari a -40% circa, con le perdite maggiori al Nord, -41% circa, di poco inferiori al Sud, -49,6%, e al Centro, -38,3% (Figura 6). Risulta superiore la perdita dal 2004 per il mercato residenziale dei comuni minori, -50,7%, con un calo che raggiunge il -54,8% al Centro e il -51% al Nord e risulta poco inferiore al Sud, -47,8%.

Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua settore residenziale, capoluoghi e non capoluoghi, macro area geografica

NTN residenziale		I trim 2014	II trim 2014	III trim 2014	var % I trim 13-14	var % II trim 13-14	var % III trim 13-14
Nord	Capoluoghi	16.070	17.752	14.725	8,7%	4,7%	5,7%
	Non Capoluoghi	33.468	37.924	33.069	2,9%	-2,5%	3,8%
	Totale	49.538	55.676	47.794	4,7%	-0,3%	4,3%
Centro	Capoluoghi	10.627	11.133	9.725	17,3%	2,3%	8,9%
	Non Capoluoghi	11.134	12.035	10.340	4,7%	1,1%	0,6%
	Totale	21.760	23.168	20.065	10,5%	1,7%	4,5%
Sud	Capoluoghi	7.486	8.000	7.367	-1,4%	-4,5%	6,7%
	Non Capoluoghi	19.618	20.751	19.635	-1,7%	-4,2%	2,5%
	Totale	27.104	28.751	27.002	-1,6%	-4,3%	3,6%
Italia	Capoluoghi	34.183	36.885	31.817	8,8%	1,8%	6,9%
	Non Capoluoghi	64.220	70.710	63.044	1,7%	-2,4%	2,8%
	Totale	98.403	107.595	94.861	4,1%	-1,0%	4,1%

Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi

	var % IV trim 11-12	var % I trim 12-13	var % II trim 12-13	var % III trim 12-13	var % IV trim 12-13	var % I trim 13-14	var % II trim 13-14	var % III trim 13-14
Capoluoghi	-28,8%	-10,7%	-6,3%	0,4%	-8,4%	8,8%	1,8%	6,9%
Non capoluoghi	-31,3%	-15,7%	-10,6%	-7,6%	-7,7%	1,7%	-2,4%	2,8%
Totale	-30,5%	-14,1%	-9,2%	-5,1%	-8,0%	4,1%	-1,0%	4,1%



Figura 6: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica

