

TRIBUNALE

di

ASCOLI PICENO

SEZIONE FALLIMENTARE

ALLEGATI AL RICORSO CONTENENTE DOMANDA

di

CONCORDATO PREVENTIVO

(ex art.161, comma 1, L.F.)

della società:

IN LIQUIDAZIONE

ALLEGATO 6



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO – SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA DI STIMA GIURATA FINALIZZATA ALL'ANALITICO ESAME DEI BENI DELLA
IN FUNZIONE DELLA PRESENTAZIONE DI DOMANDA DI CONCORDATO AI SENSI
DELL'ARTICOLO 161 DELLA LEGGE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO

DOTT. SSA FRANCESCA CALAGNA

COMMISSARI GIUDIZIARI

DOTT. PAOLO NIGROTTI

DOTT.SSA GIULIA LIBONI





STIMA DEGLI IMMOBILI

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Piccinini Carlo,
iscritto all'Albo dei Geometri Professionisti della Provincia di Ascoli Piceno, con il n° 865, incaricato dalla
Commercialista Anna Rita Forti, quale liquidatore della Società , in data 20-06-
2021, in qualità di Consulente Tecnico, di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della
sopra citata società , di esprimere specifico parere sullo stato di manutenzione
e di verificare la documentazione ipotecaria e catastale esistente.

Indagini preliminari hanno consentito di individuare la consistenza della proprietà immobiliare della
e, in seguito a successivi sopralluoghi e verifiche, si è proceduto alla
identificazione, descrizione e valutazione della stessa.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI

Traffasi un complesso residenziale con negozi, articolato su più livelli, uno entro e quattro fuori terra,
ubicato nel territorio comunale di Pedaso, in Via Giovanni Spadolini civ. 1-3-5-7-9-11-13.

Di seguito vengono indicati i dati metrici del compendio immobiliare, tratti sia con misure dirette in loco
e sia con misure indirette ricavate dalle planimetrie catastali. Tutti i valori delle superfici saranno forniti in
c.t. (cifra tonda) ai fine del calcolo del valore delle singole unità immobiliari.

CESPITE N° 1

VIA GIOVANNI SPADOLINI – particella 769

DATI CENSUARI

AGENZIA DEL TERRITORIO DI ASCOLI PICENO
COMUNE CENSUARIO DI PEDASO

DATI CATASTALI – CATASTO FABBRICATI

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEG.	CL.	PIANI	CONS. m ² - VANI	SUPERF. CATAST. (m ²)	REND. (€)	INDIRIZZO	VALORE IMPONIBILE (€)
1	1	769	9	A/2	4	1	5 vani	111/135	371,43	VIA GIOVANNI SPADOLINI	46.800,18
2	1	769	26	F/3		T				VIA GIOVANNI SPADOLINI	-



Ministero dell'Economia
e delle Finanze

Agente Entrate

MARCA DA BOLLO
€16,00
SEPT/OCT/08

01001984 0000103A WQTM7001
00083946 11/09/2021 09:24:29
4578-00088 8817C6954CED867F
IDENTIFICATIVO : 01200341906527

0 1 20 034190 652 7





3	1	769	42	F/3		T				VIA GIOVANNI SPADOLINI	
4	1	769	43	A/2	4	1	4,5 vani	92/110	336,99	VIA GIOVANNI SPADOLINI	42.460,74
5	1	769	45	A/2	4	1	3,5 vani	66/87	262,10	VIA GIOVANNI SPADOLINI	33.024,60
6	1	769	67	C/6	3	S1	29 m²	32 m²	52,42	VIA GIOVANNI SPADOLINI	6.604,92
7	1	769	75	C/6	3	S1	19 m²	21 m²	34,34	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.314,24
8	1	769	76	C/6	3	S1	19 m²	21 m²	34,34	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.326,84
9	1	769	77	C/6	3	S1	27 m²	27 m²	45,19	VIA GIOVANNI SPADOLINI	5.693,94
10	1	769	78	C/6	3	S1	19 m²	22 m²	34,34	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.326,84
11	1	769	80	C/6	3	S1	19 m²	20 m²	34,34	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.326,84
12	1	769	81	C/6	3	S1	19 m²	20 m²	34,34	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.326,84
13	1	769	82	C/6	3	S1	19 m²	20 m²	34,34	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.326,84
14	1	769	83	C/6	3	S1	25 m²	26 m²	45,19	VIA GIOVANNI SPADOLINI	5.693,94
15		769	84	C/6	3	S1	20 m²	22 m²	36,15	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.554,90
16		769	89	C/6	3	S1	23 m²	25 m²	41,57	VIA GIOVANNI SPADOLINI	5.237,82
17	1	769	95	C/2	4	S1	90 m²	100 m²	83,67	VIA GIOVANNI SPADOLINI	10.542,42
18	1	769	96	C/2	5	S1	9 m²	13 m²	9,76	VIA GIOVANNI SPADOLINI	1.229,76
19	1	769	97	F/3		S1				VIA GIOVANNI SPADOLINI	-
20	1	769	3	F/2 #		T	630 m²			VIA GIOVANNI SPADOLINI	-
21	1	769	1	F/2 #		T	840 m²			VIA GIOVANNI SPADOLINI	-

CESPITE N° 2

VIA GIOVANNI SPADOLINI - particella 770

DATI CENSUARI

AGENZIA DEL TERRITORIO DI ASCOLI PICENO
COMUNE CENSUARIO DI PEDASO

DATI CATASTALI - CATASTO FABBRICATI

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEG.	CL.	PIANI	CONS. m² - VANI	SUPERF. CATAST. (m²)	REND. (€)	INDIRIZZO	VALORE IMPONIBILE (€)
1	1	770	3	F/2 #		T	640 m²			VIA GIOVANNI SPADOLINI	-





2	1	770	7	F/3		T				VIA GIOVANNI SPADOLINI, 1	
3	1	770	8	F/3		1				VIA GIOVANNI SPADOLINI, 6	
4	1	770	9	F/3		1				VIA GIOVANNI SPADOLINI, 6	
5	1	770	10	F/3		1				VIA GIOVANNI SPADOLINI, 6	
6	1	770	11	F/3		1				VIA GIOVANNI SPADOLINI, 6	
7	1	770	12	F/3		2				VIA GIOVANNI SPADOLINI, 6	
8	1	770	13	F/3		2				VIA GIOVANNI SPADOLINI, 6	
9	1	770	14	F/3		2				VIA GIOVANNI SPADOLINI, 6	
10		770	15	F/3		2				VIA GIOVANNI SPADOLINI, 6	
11		770	16	F/3		3				VIA GIOVANNI SPADOLINI, 6	
12		770	17	F/3		3				VIA GIOVANNI SPADOLINI, 6	
13	1	770	18	F/3		3				VIA GIOVANNI SPADOLINI, 6	
14	1	770	19	F/3		3				VIA GIOVANNI SPADOLINI, 6	
15	1	770	20	F/3		4				VIA GIOVANNI SPADOLINI, 6	
16	1	770	21	F/3		4				VIA GIOVANNI SPADOLINI, 6	
17	1	770	22	F/3		4				VIA GIOVANNI SPADOLINI, 6	
18	1	770	23	F/3		4				VIA GIOVANNI SPADOLINI, 6	
19	1	770	26	F/3		T				VIA GIOVANNI SPADOLINI, 9	-
20	1	770	43	F/3		T				VIA GIOVANNI SPADOLINI, 15	-
21	1	770	44	A/2	4	1	4,5 vani	92/110	336,99	VIA GIOVANNI SPADOLINI, 13	42.460,74
22	1	770	46	A/2	4	1	5 vani	90/111	374,43	VIA GIOVANNI SPADOLINI, 13	47.178,18
23	1	770	65	C/6	3	S1	17 m²	21 m²	30,73	VIA GIOVANNI SPADOLINI	3.871,98
24	1	770	70	C/6	3	S1	23 m²	25 m²	41,57	VIA GIOVANNI SPADOLINI	5.237,82
25	1	770	73	C/6	3	S1	29 m²	32 m²	52,42	VIA GIOVANNI SPADOLINI	6.604,92
26	1	770	74	C/6	3	S1	18 m²	21 m²	32,54	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.100,04
27	1	770	75	C/6	3	S1	19 m²	21 m²	34,34	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.326,84
28	1	770	76	C/6	3	S1	18 m²	20 m²	32,54	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.100,04
29	1	770	77	C/6	3	S1	18 m²	21 m²	32,54	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.100,04



Ministero dell'Economia
e delle Finanze

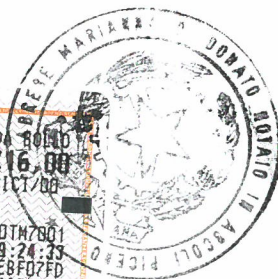
Agenzia Entrate

MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDILT/00

01001984 0000103A W0TM7001
00083947 11/09/2021 09:24:33
4528-00088 F55F53353E8F07FD
IDENTIFICATIVO : 01200341906516



0 1 20 034190 651 6





30	1	770	78	C/6	3	S1	19 m²	20 m²	34,34	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.326,84
31	1	770	79	C/6	3	S1	19 m²	20 m²	34,34	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.326,84
32	1	770	80	C/6	3	S1	18 m²	20 m²	32,54	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.100,04
33	1	770	81	C/6	3	S1	18 m²	20 m²	32,54	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.100,04
34	1	770	82	C/6	3	S1	23 m²	25 m²	41,57	VIA GIOVANNI SPADOLINI	5.237,82
35	1	770	83	C/6	3	S1	20 m²	22 m²	36,15	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.554,90
36	1	770	84	C/6	3	S1	19 m²	21 m²	34,34	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.326,84
37	1	770	85	C/6	3	S1	19 m²	21 m²	34,34	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.326,84
38	1	770	86	C/6	3	S1	19 m²	21 m²	34,34	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.326,84
39	1	770	87	C/6	3	S1	19 m²	20 m²	34,34	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.326,84
40	1	770	88	C/6	3	S1	25 m²	26 m²	45,19	VIA GIOVANNI SPADOLINI	5.693,94
41	1	770	89	C/6	3	S1	20 m²	22 m²	36,15	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.554,90
42	1	770	92	C/6	3	S1	19 m²	21 m²	34,34	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.326,84
43	1	770	93	C/6	3	S1	19 m²	21 m²	34,34	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.326,84
44	1	770	94	C/6	3	S1	25 m²	27 m²	45,19	VIA GIOVANNI SPADOLINI	5.693,94
45	1	770	95	C/6	3	S1	19 m²	21 m²	34,34	VIA GIOVANNI SPADOLINI	4.326,84
46	1	770	96	C/2	3	S1	90 m²	101 m²	69,72	VIA GIOVANNI SPADOLINI	8.784,72
47	1	770	97	C/2	3	S1	9 m²	13 m²	6,97	VIA GIOVANNI SPADOLINI	878,22
48	1	770	98	F/3		S1				VIA GIOVANNI SPADOLINI	-

N.B. Sono da ritenersi B.C.N.C., in quanto trattasi di piazza, corte, camminamenti ad uso pubblico, come la particella 770 sub. 1

TITOLI AUTORIZZATIVI

Il complesso edilizio è stato realizzato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di costruire n° 28/2006 del 07-12-2006;
- Variante in corso d'opera con DIA n° 10 del 03-04-2009 prot. 1881;
- Certificato di agibilità prot. 2277/2009 del 21-01-2010;
- Certificato di agibilità prot. 20/2010 del 08-09-2009;

CALABRESE
*
GRAND



ELABORATI GRAFICI

Unitamente alla relazione si produce copia dell'elaborato progettuale. E' stata rilevata la rispondenza dell'u.i. agli elaborati di progetto depositati e autorizzati dagli enti competenti.

DIFFORMITA'

Con l'ausilio degli elaborati progettuali reperiti, è stato effettuato un esame comparativo per verificare eventuali difformità. Non sono state rilevate difformità palesi, non si segnalano elementi di degrado specifici visibilmente rilevanti.

UBICAZIONE

L'immobile è ubicato in Via Giovanni Spadolini, zona a ovest di Pedaso, accessibile senza alcun limite al traffico veicolare, dotata di tutti i servizi e le infrastrutture pubbliche, ben servita da servizi di trasporto pubblici e privati, e ben collegata con le vie principali di comunicazione, nel quartiere denominato ~~Valdoso~~, nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale della A14. Il contesto territoriale in cui sorge l'abitacolo, denota una prevalenza di edifici abitativi.

STRUTTURA

Il complesso immobiliare di recente costruzione, è stato realizzato interamente con struttura portante intelaiata in cemento armato, tamponatura in muratura in laterizio a cassa vuota con paramento esterno di mattoni a faccia vista, tramezzi in laterizio forato posto a foglio, solai e orizzontamenti in latero-cemento, copertura a falde con manto in coppi, infissi esterni in doppio vetro, pareti interne intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica e monocottura, riscaldamento con caldaia a metano e radiatori in ghisa, acqua potabile municipale, energia elettrica, telefono.

STATO DI MANUTENZIONE

Le unità immobiliari sono attualmente in corso di costruzione, prossime al completamento, ad eccezione delle autorimesse e dei magazzini e di n. 5 appartamenti.

COMMERCIALIZZABILITA'

La disamina delle caratteristiche generali, qualitative, posizionali, architettoniche e tecnologiche che contraddistinguono gli edifici in esame, rendono potenzialmente appetibile la richiesta mercantile.

VALUTAZIONE DI MERCATO

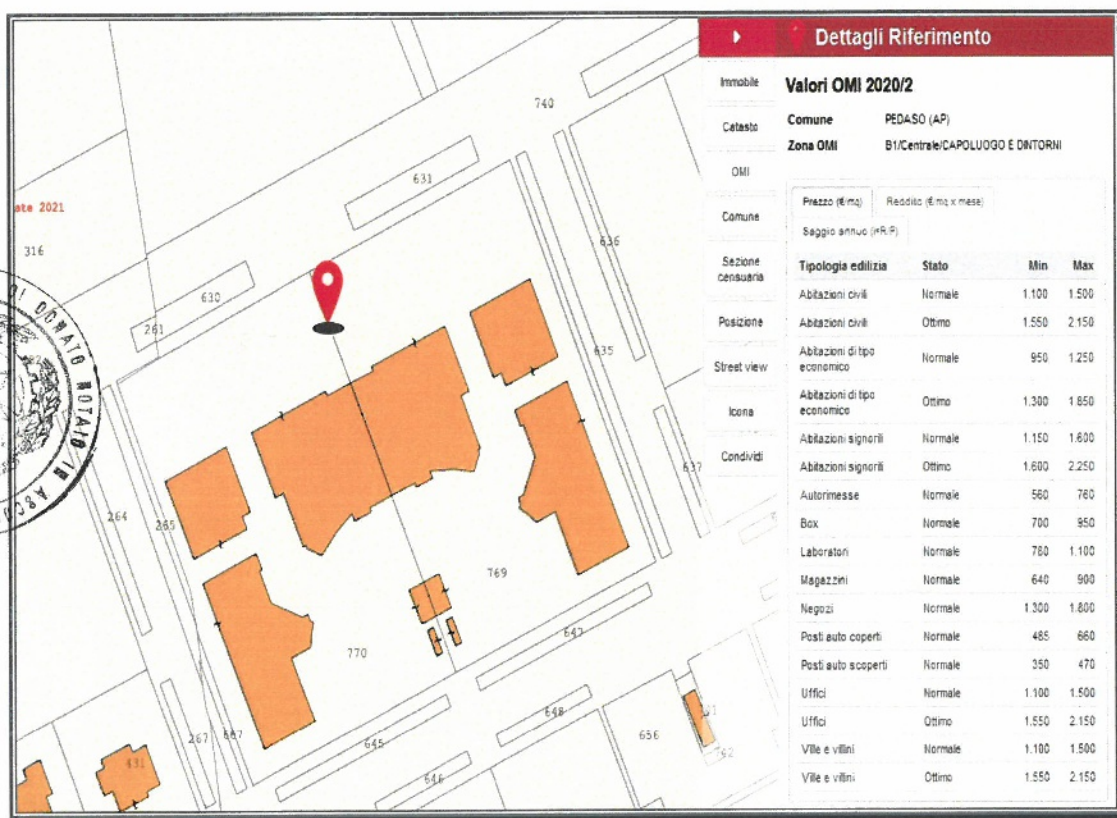
Si è provveduto a svolgere un'indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione delle caratteristiche più sopra descritte e la consistenza. Come ben noto è rallentata la corsa al rialzo dei prezzi del mercato immobiliare iniziata qualche anno addietro; il mercato





immobiliare è in fase transitoria dovuta alla recessione e alle tensioni inflazionistiche in economia che determinano squilibri tra domanda e offerta.

Sulla base degli elementi caratterizzanti i beni in questione, valutato lo stato degli immobili, valutati i valori correnti di mercato e i valori forniti dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Pedaso, riferiti ad edifici con eguale destinazione, deprezzando l'immobile, ove occorra, in base alle caratteristiche costruttive, nonché allo stato di conservazione e manutenzione; si riportano di seguito, a titolo indicativo, le quotazioni medie per beni comparabili a quello della presente valutazione rilevate da listini (es. Omi – Agenzia del Territorio)



PROSPETTO ANALITICO DI VALUTAZIONE

DESCRIZIONE (F. 1 P. 769. S. 9) CAT. A/2	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
APPARTAMENTO	111,00	1,00	111,00		
TERRAZZO	192,00	0,30	57,30		
TOTALE			168,30	1.200,00	201.960,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 769. S. 26) CAT. F/3	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)





NEGOZIO	200,00	1,00	200,00		
CORTE	45,00	0,10	4,50		
TOTALE			204,50	1.200,00	245.400,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 769. S. 42) CAT. F/3	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
NEGOZIO	522,50	1,00	522,50		
CORTE	90,00	0,10	9,00		
TOTALE			531,50	1.200,00	637.800,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 769. S. 43) CAT. A/2	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
APPARTAMENTO	93,00	1,00	93,00		
BALCONI	10,80	0,30	3,24		
TERRAZZO	115,50	0,30	34,65		
TOTALE			130,89	1.200,00	157.068,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 769. S. 45) CAT. A/2	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
APPARTAMENTO	66,00	1,00	66,00		
TERRAZZO	158,00	0,30	47,50		
TOTALE			113,50	1.200,00	136.080,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 769. S. 67) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
GARAGE	32,00	1,00	32,00		
TOTALE			32,00	550,00	17.600,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 769. S. 75) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
GARAGE	21,00	1,00	21,00		
TOTALE			21,00	550,00	11.550,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 769. S. 76) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
GARAGE	21,00	1,00	21,00		
TOTALE			21,00	550,00	11.550,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 769. S. 77) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
GARAGE	27,00	1,00	27,00		
TOTALE			27,00	550,00	14.850,00





DESCRIZIONE (F. 1 P. 769. S. 78) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
GARAGE	22,00	1,00	22,00		
TOTALE			22,00	550,00	12.100,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 769. S. 80) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
GARAGE	20,00	1,00	20,00		
TOTALE			20,00	550,00	11.000,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 769. S. 81) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
GARAGE	21,00	1,00	21,00		
TOTALE			21,00	550,00	11.550,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 769. S. 82) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
GARAGE	20,00	1,00	20,00		
TOTALE			20,00	550,00	11.000,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 769. S. 83) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
GARAGE	26,00	1,00	26,00		
TOTALE			26,00	550,00	14.300,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 769. S. 84) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
GARAGE	22,00	1,00	22,00		
TOTALE			22,00	550,00	12.100,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 769. S. 89) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
GARAGE	25,00	1,00	25,00		
TOTALE			25,00	550,00	13.750,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 769. S. 95) CAT. C/2	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
MAGAZZINO	100,00	1,00	100,00		
TOTALE			100,00	550,00	55.000,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 769. S. 96) CAT. C/2	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
MAGAZZINO	13,00	1,00	13,00		





TOTALE			13,00	250,00	3.250,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 769. S. 97) CAT. F/3	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
PARCHEGGIO	473,00	1,00	473,50		
TOTALE			473,50	100,00	47.350,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 769. S. 3) CAT. F/1	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
AREA URBANA	630,00	1,00	630,00		
TOTALE			630,00	0,00	0,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 769. S. 1) CAT. F/1	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
AREA URBANA	840,00	1,00	840,00		
TOTALE			840,00	0,00	0,00

...

DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 3) CAT. F/1	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
AREA URBANA	640,00	1,00	640,00		
TOTALE			640,00	0,00	0,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 7) CAT. F/3	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
NEGOZIO	430,00	1,00	430,00		
CORTE	131,00	0,10	13,10		
TOTALE			443,10	1.200,00	531.720,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 8) CAT. F/3	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
APPARTAMENTO	111,00	1,00	111,00		
TERRAZZO	192,00	0,30	57,30		
TOTALE			168,30	850,00	143.055,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 9) CAT. F/3	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
APPARTAMENTO	51,00	1,00	51,00		
TERRAZZO	89,00	0,30	26,70		
TOTALE			77,70	850,00	66.045,00





DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 10) CAT. F/3	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
APPARTAMENTO	85,00	1,00	85,00		
BALCONI	13,00	0,30	3,90		
TERRAZZO	26,00	0,30	7,80		
TOTALE			96,70	850,00	82.195,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 11) CAT. F/3	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
APPARTAMENTO	78,00	1,00	78,00		
BALCONI	20,00	0,30	6,00		
TOTALE			84,00	850,00	71.400,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 12) CAT. F/3	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
APPARTAMENTO	78,00	1,00	78,00		
BALCONI	15,00	0,30	4,50		
TOTALE			82,50	900,00	74.250,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 13) CAT. F/3	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
APPARTAMENTO	84,00	1,00	84,00		
BALCONI	25,00	0,30	7,50		
TOTALE			91,50	900,00	82.350,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 14) CAT. F/3	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
APPARTAMENTO	84,00	1,00	84,00		
BALCONI	25,00	0,30	7,50		
TOTALE			91,50	900,00	82.350,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 15) CAT. F/3	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
APPARTAMENTO	80,00	1,00	80,00		
BALCONI	15,00	0,30	4,50		
TOTALE			84,50	900,00	76.050,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 16) CAT. F/3	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
APPARTAMENTO	78,00	1,00	78,00		
BALCONI	15,00	0,30	4,50		





TOTALE			82,50	950,00	78.375,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 17) CAT. F/3	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
APPARTAMENTO	84,00	1,00	84,00		
BALCONI	25,00	0,30	7,50		
TOTALE			91,50	950,00	86.925,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 18) CAT. F/3	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
APPARTAMENTO	84,00	1,00	84,00		
BALCONI	25,00	0,30	7,50		
TOTALE			91,50	950,00	86.925,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 19) CAT. F/3	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
APPARTAMENTO	80,00	1,00	80,00		
BALCONI	15,00	0,30	4,50		
TOTALE			84,50	950,00	80.275,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 20) CAT. F/3	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
APPARTAMENTO	75,00	1,00	75,00		
BALCONI	18,00	0,30	5,40		
TOTALE			80,40	1.000,00	80.400,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 21) CAT. F/3	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
APPARTAMENTO	71,00	1,00	71,00		
BALCONI	36,00	0,30	10,80		
TOTALE			81,80	1.000,00	81.800,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 22) CAT. F/3	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
APPARTAMENTO	77,00	1,00	77,00		
BALCONI	36,00	0,30	10,80		
TOTALE			87,80	1.000,00	87.800,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 23) CAT. F/3	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
APPARTAMENTO	76,00	1,00	76,00		
BALCONI	18,00	0,30	5,40		





TOTALE			81,40	1.000,00	81.400,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 26) CAT. F/3	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
NEGOZIO	200,00	1,00	200,00		
CORTE	45,00	0,10	4,50		
TOTALE			204,50	1.200,00	245.400,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 43) CAT. F/3	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
NEGOZIO	522,00	1,00	522,00		
CORTE	90,00	0,10	9,00		
TOTALE			531,00	1.200,00	637.200,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 44) CAT. A/2	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
APPARTAMENTO	92,00	1,00	92,00		
BALCONI	11,00	0,30	3,30		
TERRAZZO	115,00	0,30	34,50		
TOTALE			129,80	1.200,00	155.760,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 46) CAT. A/2	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
APPARTAMENTO	90,00	1,00	90,00		
TERRAZZO	158,00	0,30	47,40		
TOTALE			137,40	1.200,00	164.880,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 65) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
GARAGE	21,00	1,00	21,00		
TOTALE			21,00	550,00	11.550,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 70) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
GARAGE	25,00	1,00	25,00		
TOTALE			25,00	550,00	13.750,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 73) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
GARAGE	32,00	1,00	32,00		
TOTALE			32,00	550,00	17.600,00





DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 74) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
GARAGE	21,00	1,00	21,00		
TOTALE			21,00	550,00	11.550,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 75) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
GARAGE	21,00	1,00	21,00		
TOTALE			21,00	550,00	11.550,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 76) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
GARAGE	20,00	1,00	20,00		
TOTALE			20,00	550,00	11.000,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 77) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
GARAGE	21,00	1,00	21,00		
TOTALE			21,00	550,00	11.550,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 78) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
GARAGE	20,00	1,00	20,00		
TOTALE			20,00	550,00	11.000,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 79) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
GARAGE	20,00	1,00	20,00		
TOTALE			20,00	550,00	11.000,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 80) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
GARAGE	20,00	1,00	20,00		
TOTALE			20,00	550,00	11.000,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 81) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
GARAGE	20,00	1,00	20,00		
TOTALE			20,00	550,00	11.000,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 82) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
GARAGE	25,00	1,00	25,00		





TOTALE			25,00	550,00	13.750,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 83) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
GARAGE	22,00	1,00	22,00		
TOTALE			22,00	550,00	12.100,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 84) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
GARAGE	21,00	1,00	21,00		
TOTALE			21,00	550,00	11.550,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 85) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
GARAGE	21,00	1,00	21,00		
TOTALE			21,00	550,00	11.550,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 86) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
GARAGE	21,00	1,00	21,00		
TOTALE			21,00	550,00	11.550,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 87) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
GARAGE	20,00	1,00	20,00		
TOTALE			20,00	550,00	11.000,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 88) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
GARAGE	26,00	1,00	26,00		
TOTALE			26,00	550,00	14.300,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 89) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
GARAGE	22,00	1,00	22,00		
TOTALE			22,00	550,00	12.100,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 92) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
GARAGE	21,00	1,00	21,00		
TOTALE			21,00	550,00	11.550,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 93) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)





GARAGE	21,00	1,00	21,00		
TOTALE			21,00	550,00	11.550,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 94) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
GARAGE	27,00	1,00	27,00		
TOTALE			27,00	550,00	14.850,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 95) CAT. C/6	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
GARAGE	21,00	1,00	21,00		
TOTALE			21,00	550,00	11.550,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 96) CAT. C/2	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
MAGAZZINO	101,00	1,00	101,00		
TOTALE			101,00	550,00	55.550,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 97) CAT. C/2	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
MAGAZZINO	13,00	1,00	13,00		
TOTALE			13,00	250,00	3.250,00
DESCRIZIONE (F. 1 P. 770. S. 98) CAT. F/3	SUP. TOTALE LORDA M²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M²	VALORE MEDIO DI (€)/ M²	VALORE (€)
PARCHEGGIO	473,00	1,00	473,00		
TOTALE			473,00	50,00	23.650,00
TOTALE GENERALE					5.064.333,00

PROVENIENZA

Risulta di proprietà della Società _____ in forza dell'atto di acquisto Notaio BARMANN FRANCESCO di San Benedetto del Tronto del 20-04-2006, Repertorio n° 80760, Raccolta n° 23413, registrato al n° 2393.1/2006, e trascritto in data 26-04-2006, RP/RG 2393/3991.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

A carico del _____ per il complesso edilizio in parola, si rilevano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- 1 -Trascrizione a favore del 26-04-2006 – RP/RG 2393/3991 – *atto tra vivi - compravendita*;
- 2 -Iscrizione contro del 29-09-2006 – RP/RG 2158/9911 – *ipoteca volontaria - garanzia mutuo*;
- 3 -Trascrizione contro del 13-05-2009 – RP/RG 2450/3964 – *atto tra vivi - regolamento condominio*;
- 4 -Trascrizione contro del 13-05-2009 – RP/RG 2451/3965 – *atto tra vivi - compravendita*;

Pagina | 16

S. MARIANA DI P.



- 56 - Trascrizione contro del 30-12-2014 – RP/RG 6278/8654 – *atto tra vivi – compravendita*;
- 57 - Trascrizione contro del 24-12-2015 – RP/RG 6180/8762 – *atto tra vivi – compravendita*;
- 58 - Trascrizione contro del 04-08-2016 – RP/RG 3430/5139 – *atto tra vivi – compravendita*;
- 59 - Trascrizione contro del 03-04-2017 – RP/RG 2154/2886 – *atto tra vivi – compravendita*;
- 60 - Trascrizione contro del 08-05-2017 – RP/RG 2937/3893 – *atto tra vivi – compravendita*;
- 61 - Trascrizione contro del 29-06-2017 – RP/RG 3923/5347 – *atto tra vivi – compravendita*;
- 62 - Trascrizione contro del 05-07-2017 – RP/RG 4043/5534 – *atto tra vivi – compravendita*;
- 63 - Trascrizione contro del 18-07-2017 – RP/RG 4363/5965 – *atto tra vivi – compravendita*;
- 64 - Trascrizione contro del 18-07-2017 – RP/RG 4368/5974 – *atto tra vivi – compravendita*;
- 65 - Trascrizione contro del 11-08-2017 – RP/RG 4869/6711 – *atto tra vivi – compravendita*;
- 66 - Trascrizione contro del 18-09-2017 – RP/RG 5172/7175 – *atto tra vivi – compravendita*;
- 67 - Trascrizione contro del 03-10-2017 – RP/RG 5387/7536 – *atto tra vivi – compravendita*;
- 68 - Trascrizione contro del 11-10-2017 – RP/RG 5516/7723 – *atto tra vivi – compravendita*;
- 69 - Trascrizione contro del 31-10-2017 – RP/RG 5960/8332 – *atto tra vivi – compravendita*;
- 70 - Trascrizione contro del 27-06-2018 – RP/RG 3739/5052 – *atto tra vivi – compravendita*;
- 71 - Trascrizione contro del 02-10-2018 – RP/RG 5565/7635 – *atto tra vivi – compravendita*;
- 72 - Trascrizione contro del 26-10-2018 – RP/RG 6101/8374 – *atto tra vivi – compravendita*;
- 73 - Trascrizione contro del 18-04-2019 – RP/RG 2102/2995 – *atto tra vivi – compravendita*;
- 74 - Trascrizione contro del 12-07-2019 – RP/RG 3865/5411 – *atto esecutivo Tribunale – pignoramento*;

COMMENTO FINALE

Il sottoscritto puo' riferire, effettuate le indagini ricognitive, analizzate le documentazioni tecniche acquisite, confrontate le caratteristiche superficiali, posizionali, tipologiche, economiche e di compravendita di immobili simili dello stesso segmento di mercato, viste le quotazioni medie per beni comparabili ed effettuati i relativi ragguagli ponderali, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, che il piu' probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, nello stato attuale, nel mese di settembre 2021, puo' indicarsi nella cifra che viene cautelativamente espressa in [€] **5.064.333,00**, in cifra tonda [€] **5.064.000,00** (euro cinquemilionisessantaquattromila/00).

il tecnico
geom. Piccinini Carlo







IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI

Trattasi di terreno edificabile, articolato su particelle limitrofe, ubicate nel territorio comunale di Spinetoli (AP), in Via Pio la Torre.

Di seguito vengono indicati i dati metrici dei beni tratti con misure indirette ricavate dalle planimetrie catastali.

CESPITE N° 3

VIA PIO LA TORRE – particelle 760-615

DATI CENSUARI

AGENZIA DEL TERRITORIO DI ASCOLI PICENO
COMUNE CENSUARIO DI SPINETOLI

DATI CATASTALI – CATASTO TERRENI

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUPERF. (m²)	REDD. DOM. (€)	REDD. AGR. (€)	VALORE IMPONIBILE (€)	NOTE
5	760	ENTE URBANO		900				
5	615	SEMIN ARB	2	1.050	5,42	5,69		

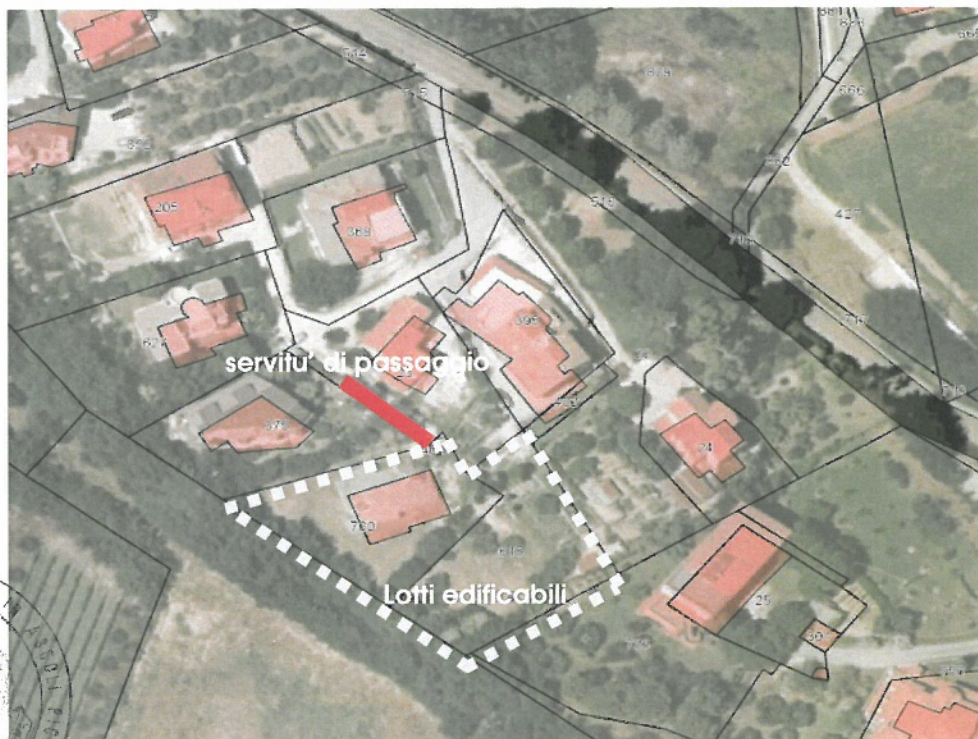
DATI CATASTALI – CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PART.	SUB	CATEG.	CL.	PIANI	CONS. m² - VANI	SUPERF. CATAST. (m²)	REND. (€)	INDIRIZZO	VALORE IMPONIBILE (€)
5	760		F/2		S1				VIA PIO LA TORRE SNC	-

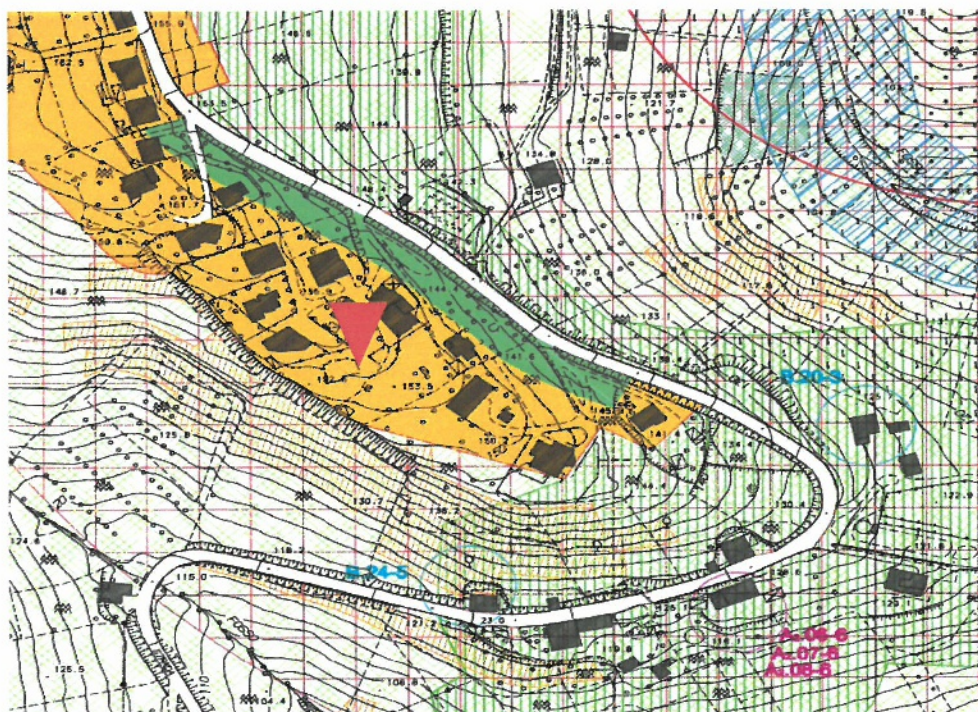
MAIRIA DI A



STRALCIO AEREO-CATASTALE (FUORI SCALA)

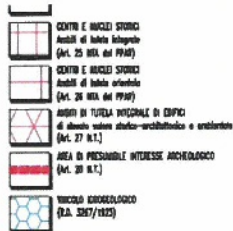


STRALCIO P.R.G. (FUORI SCALA)





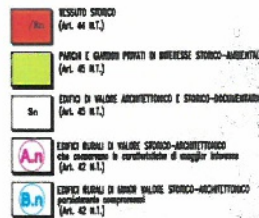
AGENZIA



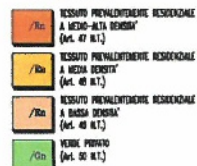
PARTI PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE



- di interesse storico



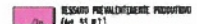
- residenziali



- per attività turistico-alberghiere



- per attività artigianali e industriali



- CONTRODEDUZIONI -

Elab. 4a Scale 1:2.000
Dicembre 2008

- Ambito urbano Centro -

Elaborato modificato a seguito
del parere di conformità
da parte della Giunta Provinciale
con deliberazione n° 544 del 11/12/08

Progetto
Giovannini ing. Lino

Indagini urbanistiche e per l'adeguamento al PPAR
Ufficio Tecnico Comunale

Indagine geologica e geomorfologica
Ercolani dott. Giovanni

Indagine botanico-vegetazionale
Bonelli dott. Francesco



Art. 46 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità

Per tessuto prevalentemente residenziale a media densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), a media densità edilizia.

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = 1.50 mc/mq
Hmax = 7.50 ml

4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali
D3 Terziarie

a) Commercio al dettaglio
c) Pubblici esercizi per ristoro e svago
f) Pubblici esercizi per ricezione
g) Studi professionali e d'artisti
l) Artigianato di servizio

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 20 % della SUL totale
D3 Terziarie
a) Commercio al dettaglio
l) Artigianato di servizio

ADRISE MARIANA



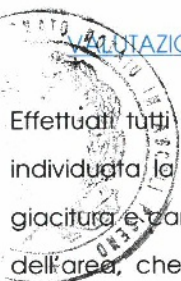
STATO DI MANUTENZIONE

Si accede tramite servitù di passaggio gravante sul lotto di terreno identificato al foglio n. 5 con la particella n. 23.

Nel lotto identificato con la particella n. 760 si rileva la presenza di una struttura in cemento armato che si eleva per un piano (piano seminterrato) costituito con muro perimetrale e pilastri interni a sostegno di un solaio in latero-cemento.

Tale struttura, in evidente stato di abbandono, non avendo i requisiti previsti dalle Norme Tecniche per le costruzioni, di cui al D.M. del 17-01-2018, non può che essere rimossa per lasciare spazio ad un nuovo edificio progettato secondo la normativa vigente.

Inoltre come ampiamente dimostrato dalla documentazione fotografica, l'area in cui ricadono i presenti lotti, risulta quasi del tutto inurbanizzata.



VALUTAZIONE DI MERCATO

Effettuati tutti i rilievi conoscitivi sul posto, presso l'ufficio comunale e presso l'agenzia del territorio, individuata la zona toponomastica, sulla scorta dei parametri noti di zone limitrofe e/o simili per giacitura e caratteristiche orografiche, tenuto conto delle caratteristiche morfologiche e geotecniche dell'area, che non ne consentiranno la completa edificazione anche per il soddisfacimento degli standard urbanistici di legge, tenendo conto che l'immobile e' in corso di costruzione, le cui lavorazioni sono ferme da anni, visto che e' stata ultimata solo la parte strutturale, del piano seminterrato con lastrico solare a copertura.

Considerando lo stato di vetusta' consolidato della struttura esistente, per sfruttare al meglio le potenzialita' edificatorie, e' necessario demolire la stessa, per poi procedere ad un nuovo studio di fattibilita', per una futura edificazione.

Ciò premesso, si ritiene congruo attribuire alle aree ricadenti nelle zone sopra descritte i seguenti valori unitari validi alla data odierna:

ZONA	€/m ²
TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA' (ART. 48 N.T.)	40,00





TABELLA RIASSUNTIVA VALORE

DESCRIZIONE	SUPERF. (m ²)	STRUMENTO	IF	VALORE m ³	VALORE m ²	VALORE [€]	ZONA
AREA EDIFICABILE	1.950,00	PRG	1,5 m ³ /m ²	60,00	40,00	78.000,00	TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA' (ART. 48 N.T.)

PROVENIENZA

Mappale 760

Risulta di proprietà della Società _____ forza dell'atto di acquisto Notai-
BARMANN FRANCESCO di San Benedetto del Tronto del 09-11-2006, Repertorio n° 82236, registrato al n°
8125.1/2006, e trascritto in data 15-11-2006, RP/RG 8125/12682.

Mappale 615

Risulta di proprietà della Società _____ in forza dell'atto di acquisto Notai-
di Ascoli Piceno del 09-02-2009, Repertorio n° 5149, registrato al n° 803.1/2009, e
trascritto in data 15-11-2006, RP/RG 803/1208.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

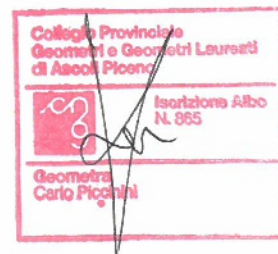
A carico de _____ per i lotti in parola, si rilevano le seguenti trascrizioni:

- ♦ 1 -Trascrizione a favore del 15-11-2006 – RP/RG 8125/12682 – *atto tra vivi - compravendita*;
- ♦ 2 -Trascrizione a favore del 15-11-2006 – RP/RG 8126/12683 – *atto tra vivi - costituzione diritti reali*;
- ♦ 3 -Trascrizione a favore del 12-02-2009 – RP/RG 803/1208 – *atto tra vivi - compravendita*;

COMMENTO FINALE

Il sottoscritto puo' riferire, effettuate le indagini ricognitive, analizzate le documentazioni tecniche acquisite, confrontate le caratteristiche superficiali, posizionali, tipologiche, economiche e di compravendita di immobili simili dello stesso segmento di mercato, viste le quotazioni medie per beni comparabili ed effettuati i relativi ragguagli ponderali, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, che il piu' probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, nello stato attuale, nel mese di settembre 2021, puo' indicarsi nella cifra che viene cautelativamente espressa in [€] **78.000,00**, (euro settantottomila/00).

il tecnico
geom. Piccinini Carlo







- 11 - ispezioni ipotecarie
- 10 - elaborati tecnici
- 9 - documentazione catastale
- 8 - documentazione fotografica
- 7 - cartina della zona

CESPITE 3

- 1 - cartina della zona
- 2 - documentazione fotografica
- 3 - documentazione catastale
- 4 - documentazione urbanistica
- 5 - elaborati tecnici
- 6 - ispezioni ipotecarie

CESPITE 1 - 2

ALLEGATI



