



# TRIBUNALE DI TERAMO

## (Sezione Fallimentare)



### Procedura di Fallimento\*\*\*\*\*

### con sede in Civitella del Tronto(TE) – Fraz.ne Villa Lempa



Il sottoscritto Dott. Geom. Di Natale Gabriele, veniva incaricato di assistere i Curatori Avv. Divinancelo D'Alessio e Dott.ssa Cinzia Cianchini, nella procedura di cui in oggetto, per l'espletamento delle operazioni di valutazione dei beni immobili della ditta "\*\*\*\*\* con sede in Civitella del Tronto – Fraz.ne Villa Lempa.

Dopo la formulazione del quesito, si iniziavano le operazioni peritali per la ricognizione e verifica dei beni da stimare.

Per una chiarezza di esposizione ed in riguardo ai quesiti da trattare, si suddivide la presente nelle seguenti parti:

<b>1. Identificazione Generale dell'Azienda</b> .....	pag. 3
<b>2. Identificazione Catastale Beni Immobili</b> .....	" 3
2.1-Beni Comune di Civitella.....	" 3-5
2.2-Beni Comune di Colli del tronto.....	" 5-6
<b>3. Descrizione Beni Immobili</b> .....	" 6
3.1-Beni Comune di Civitella del Tronto.....	" 6
3.1.1-Beni Vecchio Fabbricato di Civile Abitazione.....	" 6
3.1.2-Appezzamento di Terreno.....	" 6
3.1.3-Complesso Immobiliare .....	" 6-8
3.2-Beni Comune di Colli del Tronto.....	" 8
3.2.1-Portione di Fabbricato – Part. 115 .....	" 8-9
3.2.2-Immobile – Part. 351 .....	" 9-11
<b>4. Provenienza</b> .....	" 11





4.1-Beni Comune di Civitella.....	pag. 11
4.1.1-Beni Vecchio Fabbricato di Civile Abitazione.....	" 11
4.1.2-Appezamento di Terreno.....	" 11
4.1.3-Complesso Immobiliare .....	" 12
3.2-Beni Comune di Colli del Tronto.....	" 12
4.2.1-Portione di Fabbricato – Part. 115 .....	" 12
4.2.2-Immobile – Part. 351 .....	" 12
<b>5. Confini</b> .....	" 12
5.1-Beni Comune di Civitella.....	" 12
5.1.1-Beni Vecchio Fabbricato di Civile Abitazione.....	" 12
5.1.2-Appezamento di Terreno.....	" 12
4.1.3-Complesso Immobiliare .....	" 12
5.2-Beni Comune di Colli del Tronto.....	" 12
5.2.1-Portione di Fabbricato – Part. 115 .....	"12
5.2.2-Immobile – Part. 351 .....	"13
<b>6. Regolarità Edilizia</b> .....	" 13
6.1-Beni Comune di Civitella.....	" 13
6.1.1-Beni Vecchio Fabbricato di Civile Abitazione.....	" 13
6.1.2-Complesso Immobiliare .....	"13
6.2-Beni Comune di Colli del Tronto.....	" 13
6.2.1-Portione di Fabbricato – Part. 115 .....	" 13
6.2.2-Immobile – Part. 351 .....	" 13-14
<b>7. Situazione Urbanistica</b> .....	" 14
7.1 -Appezamento di Terreno in Civitella del Tronto.....	" 14
7.2 -Appezamento di Terreno in Colli del Tronto.....	" 14
<b>8. Atti Pregiudizievoli</b> .....	" 14
8.1 -Beni in Civitella del Tronto.....	" 14-15
8.2 -Beni in Colli del Tronto.....	" 16-18
<b>9. Caratteristiche Beni Immobili</b> .....	" 18
9.1-Beni Comune di Civitella.....	" 18



9.1.1-Beni Vecchio Fabbricato di Civile Abitazione.....	pag. 18
9.1.2-Apprezzamento di Terreno.....	" 18
9.1.3-Complesso Immobiliare .....	" 18-19
9.2-Beni Comune di Colli del Tronto.....	" 19
9.2.1-Portione di Fabbricato – Part. 115 .....	" 19-20
9.2.2-Immobile – Part. 351 .....	"20-21
<b>10. Analisi delle Caratteristiche.....</b>	<b>" 21</b>
10.1-Beni Comune di Civitella del Tronto.....	" 21
10.2-Beni Comune di Colli del Tronto.....	" 21
10.2.1-Portione di Fabbricato – Part. 115 .....	" 21-22
10.2.2-Immobile – Part. 351 .....	" 22
<b>11. Stima beni immobili.....</b>	<b>" 22-25</b>
11.1-Beni Comune di Civitella del Tronto.....	" 26-32
11.2-Beni Comune di Colli del Tronto.....	" 32-39
<b>12. Riepilogo.....</b>	<b>" 39-40</b>

### - 1 – IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL’AZIENDA:

L’Azienda oggetto di procedura , con sede legale in Civitella del Tronto – Fraz.ne Villa Lempa, svolgeva l’attività di impresa di costruzione immobiliare.

### - 2 –IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI IMMOBILI:

#### - 2.1 –Beni nel Comune di Civitella del Tronto:

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da:

- 1- **Vecchio fabbricato di civile abitazione** con annesso locale deposito e rimessa, nonché terreno adiacente, il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Foglio **18** e precisamente:
  - Part. **1432** – Sub. **1**– Cat. **A/4** – Cl.**3** – Cons.**4,5 vani** - R. **€106,91**;
  - Part. **1432** – Sub. **2**– Cat. **C/6** – Cl. **U** – Cons. **23,00 mq** - R. **€26,32**;
- 2- **Apprezzamento di terreno** della superficie catastale di 430,00 Mq cieca, distinto al N.C.T. del Comune di Civitella del Tronto al Foglio **18** e precisamente:





- Part. **695** – Cat. **SEMINATIVO** – Cl. **2** – Cons. **430,00 mq** - R.D. **€1,55** –  
**R.A. €1,55;**
- 3- **Complesso immobiliare** sito in Civitella Fraz.ne Villa Lempa, distinti al  
N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Foglio **18** e precisamente:
  - Part. **464** – Sub. **12–Magazzino** – S1- Cat. **C/2** – Cl. **2** – Cons. **14,00 mq** -R. **€**  
**23,86;**
  - Part. **464** – Sub. **13** – **Uffici** – **T** - Cat. **A/10** – Cl. **1** – Cons. **3,5 vani** -  
R. **€858,62;**
  - Part. **464** – Sub. **14** – **Garage** – **T** - Cat. **C/6** – Cl. **2** – Cons. **57,00 mq**-  
R. **€76,54;**
  - Part. **464** – Sub. **15** – **Garage** – **T** - Cat. **C/6** – Cl. **2** – Cons. **15,00 mq**-  
R. **€20,14;**
  - Part. **464** – Sub. **16** – **Appartamento** – **1** – Int. **1** - Cat. **A/2** – Cl. **2** – Cons. **2,5**  
**vani** - R. **€161,39;**
  - Part. **464** – Sub. **17** – **Appartamento** – **1** – Int. **2** - Cat. **A/2** – Cl. **2** – Cons. **3 vani**  
- R. **€193,67;**
  - Part. **464** – Sub. **18**– **Appartamento** – **1** – Int. **3** - Cat. **A/2** – Cl. **2** – Cons. **3 vani**  
- R. **€193,67;**
  - Part. **464** – Sub. **19**– **Appartamento** – **2** – Int. **4** - Cat. **A/2** – Cl. **2** – Cons. **2,5**  
**vani** - R. **€191,39;**
  - Part. **464** – Sub.**20**– **Appartamento** – **2** – Int. **5** - Cat. **A/2** – Cl. **2** – Cons. **3 vani** -  
R. **€193,67;**
  - Part. **464** – Sub.**21**– **Appartamento** – **2** – Int. **6** - Cat. **A/2** – Cl. **2** – Cons. **3,5**  
**vani** - R. **€225,95;**
  - Part. **464** – Sub.**22**– **Appartamento** – **3** – Int. **7** - Cat. **A/2** – Cl. **2** – Cons. **2,5**  
**vani** - R. **€161,39;**
  - Part. **464** – Sub.**23**– **Appartamento** – **3** – Int. **8** - Cat. **A/2** – Cl. **2** – Cons. **3 vani** -  
R. **€193,67;**



- Part. **464** – Sub.**24**– **Appartamento** – **3** – Int. **9** - Cat. **A/2** – Cl. **2** – Cons. **3,5 vani** - R. **€225,95**;

- Part. **464** – Sub.**25**– **Appartamento** – **4** – Int. **10** - Cat. **A/2** – Cl. **2** – Cons. **5 vani** - R. **€322,79**;

- Part. **464** – Sub.**26**– **Appartamento** – **4** – Int. **11** - Cat. **A/2** – Cl. **2** – Cons. **5 vani** - R. **€322,79**;

**- 2.2 – Beni nel Comune di Colli del Tronto (AP):**

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da:

1- **Porzione di fabbricato** composto da locale negozio, due locali ad uso rimessa/autorimessa al piano terra ed unità abitativa al piano secondo, il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio **4** e precisamente:

- Part. **115** – Sub. **1**– Cat. **C/1** – Cl. **1** – Cons. **30,00 mq** - R. **€398,19**;

- Part. **115** – Sub. **2**– Cat. **C/6** – Cl. **U** – Cons. **19,00 mq** - R. **€24,53**;

- Part. **115** – Sub. **3**– Cat. **C/6** – Cl. **U** – Cons. **20,00 mq** - R. **€25,82**;

- Part. **115** – Sub. **5**– Cat. **A/3** – Cl. **2** – Cons. **7,5 vani** - R. **€143,32**;

- Part. **351** – Sub. **1**– Cat. **C/6** – Cl. **3** – Cons. **16 mq** - R. **€29,75**;

- Part. **351** – Sub. **3**– Cat. **C/6** – Cl. **3** – Cons. **19 mq** - R. **€35,33**;

- Part. **351** – Sub. **4**– Cat. **C/6** – Cl. **3** – Cons. **15mq** - R. **€27,89**;

- Part. **351** – Sub. **5**– Cat. **C/6** – Cl. **3** – Cons. **34 mq** - R. **€63,21**;

- Part. **351** – Sub. **6**– Cat. **C/6** – Cl. **3** – Cons. **14 mq** - R. **€26,03**;

- Part. **351** – Sub. **7**– Cat. **C/2** – Cl. **3** – Cons. **11 mq** - R. **€19,88**;

- Part. **351** – Sub. **8**– Cat. **C/6** – Cl. **3** – Cons. **37 mq** - R. **€68,79**;

- Part. **351** – Sub. **9** – Cat. **C/6** – Cl. **3** – Cons. **22 mq** - R. **€40,90**;

- Part. **351** – Sub. **10** – Cat. **C/6** – Cl. **3** – Cons. **37 mq** - R. **€68,79**;

- Part. **351** – Sub. **11** – Cat. **C/2** – Cl. **2** – Cons. **5 mq** - R. **€7,75**;

- Part. **351** – Sub. **12** – Cat. **C/2** – Cl. **2** – Cons. **5 mq** - R. **€7,75**;

- Part. **351** – Sub. **13** – Cat. **C/2** – Cl. **2** – Cons. **45 mq** - R. **€81,32**;

- Part. **351** – Sub. **14** – Cat. **C/2** – Cl. **2** – Cons. **10 mq** - R. **€15,49**;

- Part. **351** – Sub. **15** – Cat. **C/2** – Cl. **2** – Cons. **6 mq** - R. **€9,30**;



- Part. 351 – Sub. 16 – Cat. C/2 – Cl. 2 – Cons. 6 mq - R. €9,30;
  - Part. 351 – Sub. 17 – Cat. C/1 – Cl. 2 – Cons. 92 mq - R. €1.420,67;
  - Part. 351 – Sub. 18 – Cat. A/2 – Cl. 4 – Cons. 5 vani - R. €188,51;
  - Part. 351 – Sub. 19 – Cat. A/2 – Cl. 4 – Cons. 6 vani - R. €226,21;
  - Part. 351 – Sub. 20 – Cat. A/2 – Cl. 4 – Cons. 6 vani - R. €226,21;
  - Part. 351 – Sub. 21 – Cat. A/2 – Cl. 4 – Cons. 5 vani - R. €188,51;
  - Part. 351 – Sub. 22 – Cat. A/2 – Cl. 4 – Cons. 5,5 vani - R. €207,36;
  - Part. 351 – Sub. 23 – Cat. A/2 – Cl. 4 – Cons. 4,5 vani - R. €169,66;
  - Part. 351 – Sub. 25 – Cat. A/2 – Cl. 4 – Cons. 5,5 vani - R. €207,36;
- al N.C.T. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 e precisamente:
- Part. 311 – ENTE URBANO – Sup. 130,00

### **- 3 - DESCRIZIONE BENI IMMOBILI -:**

#### **- 3.1 – Beni Civitella del Tronto:**

##### **-3.1.1 -Vecchio Fabbricato di Civile Abitazione con area annessa:**

L'immobile sito in Civitella del Tronto – Località Villa Lempa, risulta costituito da un piano terra composto da quattro vani (sub. 1) oltre a locale rimessa (sub. 2), il tutto per una superficie pari a Mq. 95,00 circa. Nel complesso il fabbricato si trova in uno stato di abbandono, con necessità di interventi di messa in sicurezza.

##### **-3.1.2 –Appezzamento di Terreno:**

Appezzamento sito in Civitella del Tronto – Località Villa Lempa della superficie catastale di 430,00 Mq circa.

##### **-3.1.3 –Complesso Immobiliare ad uso residenziale/ufficio:**

Trattasi di una palazzina sita in Civitella del Tronto – Località Villa Lempa, in adiacenza a Piazza del Mercato il cui anno di ristrutturazione risale al 2009 ed è costituito da:

##### **--- MAGAZZINO –sub. 12 :**

Locale magazzino posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 14,00 circa, oltre a vano scala esclusivo, con accesso dall' area esterna del fabbricato.



**--- UFFICIO –sub. 13 :**

Locale ad uso ufficio posto al piano terra della superficie di Mq. 108,00 circa, con accesso sia dalla via pubblica (Piazza del Mercato) che dall' area interna del fabbricato.

**--- Box/Garage –sub. 14 :**

Locale ad uso garage posto al piano terra della superficie di Mq. 57,00 circa.

**--- Box/Garage –sub. 15 :**

Locale ad uso garage posto al piano terra della superficie di Mq. 15,00 circa.

**--- Appartamento –sub. 16 :**

Appartamento posto al piano primo della superficie di Mq. 56,50 circa, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera e balcone della superficie 5,40 circa.

**--- Appartamento –sub. 17 :**

Appartamento posto al piano primo della superficie di Mq. 55,80 circa, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera e balcone della superficie 6,00 circa.

**--- Appartamento –sub. 18 :**

Appartamento posto al piano primo della superficie di Mq. 55,40 circa, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, ripostiglio e balcone della superficie 8,00 circa.

**--- Appartamento –sub. 19 :**

Appartamento posto al piano secondo della superficie di Mq. 53,00 circa, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera.

**--- Appartamento –sub. 20 :**

Appartamento posto al piano secondo della superficie di Mq. 55,80 circa, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera e balcone della superficie 6,00 circa.

**--- Appartamento –sub. 21 :**

Appartamento posto al piano secondo della superficie di Mq. 67,40 circa, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina,



disimpegno, bagno, due camera e balcone della superficie 8,00 circa.

**--- Appartamento –sub. 22 :**

Appartamento posto al piano terzo della superficie di Mq. 53,00 circa, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera.

**--- Appartamento –sub. 23 :**

Appartamento posto al piano terzo della superficie di Mq. 55,80 circa, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera e balcone della superficie 6,00 circa.

**--- Appartamento –sub. 24 :**

Appartamento posto al piano terzo della superficie di Mq. 67,40 circa, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere e balcone della superficie 8,00 circa.

**--- Appartamento –sub. 24 :**

Appartamento posto al piano quarto/sottotetto della superficie di Mq. 87,00 circa, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio.

**--- Appartamento –sub. 26 :**

Appartamento posto al piano quarto/sottotetto della superficie di Mq. 85,00 circa, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio.

**- 3.2 –Beni Colli del Tronto:**

**-3.2.1 –Porzione di Fabbricato – Part. 115:**

Porzione di fabbricato sito in Colli del Tronto alla C.da Casale Inferiore, composto da:

- Locale negozio posto al piano terra della superficie di Mq. 30,00 circa;
- Locale uso rimessa/autorimessa posto al piano terra della superficie di Mq. 19,00 circa;
- Locale uso rimessa/autorimessa posto al piano terra della superficie di Mq. 20,00 circa;





- Abitazione posta al piano secondo, della superficie di Mq. 125,00 circa, composta da ingresso, pranzo, cucina, tre camere da letto, magazzino, disimpegno, bagno, locali ripostiglio e fondaco cantina della superficie di Mq. 35,00 circa, posta al piano terra.

**-3.2.2 – Immobili – Part. 351:**

**--- Box/Garage –sub. 1 :**

Locale ad uso garage posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 16,00 circa.

**--- Box/Garage –sub. 3 :**

Locale ad uso garage posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 19,00 circa.

**--- Box/Garage –sub. 4 :**

Locale ad uso garage posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 15,00 circa.

**--- Box/Garage –sub. 5 :**

Locale ad uso garage posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 34,00 circa.

**--- Box/Garage –sub. 6 :**

Locale ad uso garage posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 14,00 circa.

**--- Fondaco –sub. 7 :**

Locale ad uso fondaco posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 11,00 circa.

**--- Box/Garage –sub. 8 :**

Locale ad uso garage posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 37,00 circa.

**--- Box/Garage –sub. 9 :**

Locale ad uso garage posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 22,00 circa.

**--- Box/Garage –sub. 10 :**

Locale ad uso garage posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 37,00



circa.

**--- Fondaco -sub. 11 :**

Locale ad uso fondaco posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 5,00 circa.

**--- Fondaco -sub. 12 :**

Locale ad uso fondaco posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 5,00 circa.

**--- Fondaco -sub. 13 :**

Locale ad uso fondaco posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 45,00 circa.

**--- Fondaco -sub. 14 :**

Locale ad uso fondaco posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 10,00 circa.

**--- Fondaco -sub. 15 :**

Locale ad uso fondaco posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 6,00 circa.

**--- Fondaco -sub. 16 :**

Locale ad uso fondaco posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 6,00 circa.

**--- Locale Negozio -sub. 17 :**

Locale ad uso negozio posto al piano terra della superficie di Mq. 72,00 circa, con locale deposito posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 51,00 circa ed area esterna di Mq. 26,00 circa.

**--- Appartamento -sub. 18 :**

Appartamento posto al piano terra della superficie di Mq. 64,00 circa, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio e area esterna della superficie 40,00 circa.

**--- Appartamento -sub. 19 :**

Appartamento posto al piano terra della superficie di Mq. 77,00 circa, costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, ripostiglio e area esterna della superficie 170,00 circa.



**--- Appartamento –sub. 20 :**

Appartamento posto al piano primo della superficie di Mq. 68,00 circa, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, e balconi della superficie 33,00 circa.

**--- Appartamento –sub. 21 :**

Appartamento posto al piano primo della superficie di Mq. 65,00 circa, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere, e balconi della superficie 20,00 circa.

**--- Appartamento –sub. 22 :**

Appartamento posto al piano primo della superficie di Mq. 72,00 circa, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, e balconi della superficie 33,00 circa.

**--- Appartamento –sub. 23 :**

Appartamento posto al piano secondo della superficie di Mq. 55,00 circa, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due bagni, due camere, e terrazza della superficie 54,00 circa.

**--- Appartamento –sub. 25 :**

Appartamento posto al piano secondo della superficie di Mq. 72,00 circa, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, e balconi della superficie 3,00 circa.

**- 4 - PROVENIENZA :**

**- 4.1 –Beni Civitella del Tronto:**

**- 4.1.1 -Vecchio Fabbricato di Civile Abitazione con area annessa:**

L'immobile comprensivo di area urbana annessa e pertinenziale è pervenuti alla ditta \*\*\*\*\* attraverso atto di Compravendita del Notaio Bracone in data 19/03/2009, Rep. 121390/35486, trascritto a Teramo il 17/04/2009 al n. 4310 di Reg. Part..

**- 4.1.2 –Apezzamento di Terreno:**

L'apezzamento di terreno, è pervenuto alla ditta \*\*\*\*\* attraverso atto di Compravendita del Notaio Bracone in data 19/03/2009, Rep. 121390/35486, trascritto a Teramo il 17/04/2009 al n. 4310 di Reg. Part..

**-4.1.3 –Complesso Immobiliare ad uso residenziale/ufficio:**



Il complesso immobiliare da cielo a terra con relativa area urbana annessa e pertinenziale, sonopervenuti alla ditta \*\*\*\*\* attraverso atto di Compravendita del Notaio Bracone in data 29/02/2008, Rep. 119501/34161, trascritto a Teramo il 28/03/2008 al n. 3369 di Reg. Part..

#### **- 4.2 - Beni Colli del Tronto:**

##### **-4.2.1 - Porzione di Fabbricato - Part. 115:**

L'unità immobiliare con la relativa area urbana annessa e pertinenziale sonopervenuti alla ditta \*\*\*\*\* attraverso atto di Compravendita del Notaio Bracone in data 13/11/2006, Rep. 117035/23448, trascritto a Teramo il 13/12/2006 al n. 8926 di Reg. Part..

##### **-4.2.2 - Immobili - Part. 351:**

L'unità immobiliare con la relativa area urbana annessa e pertinenziale sonopervenuti alla ditta \*\*\*\*\* attraverso atto di Compravendita del Notaio Bracone in data 13/11/2006, Rep. 117035/23448, trascritto a Teramo il 13/12/2006 al n. 8925 di Reg. Part..

#### **- 5 - CONFINI:**

##### **- 5.1 - Beni Civitella del Tronto:**

##### **-5.1.1 - Vecchio Fabbricato di Civile Abitazione con area annessa:**

Il bene oggetto di stima, confina nell' insieme con proprietà \*\*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\*\* e stessa ditta, salvo se altri o varianti.

##### **-5.1.2 - Appezzamento di Terreno:**

Il bene oggetto di stima, confina nell' insieme con proprietà \*\*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\*\* e stessa ditta, salvo se altri o varianti.

##### **-5.1.3 - Complesso Immobiliare ad uso residenziale/ufficio:**

Il bene oggetto di stima, confina nell' insieme con proprietà \*\*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\*\* e stessa ditta, salvo se altri o varianti.

##### **- 5.2 - Beni Colli del Tronto:**

##### **-5.2.1 - Porzione di Fabbricato - Part. 115:**

Il bene oggetto di stima, confina nell' insieme con proprietà \*\*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\*\* e strada statale Salaria, salvo se altri o varianti.

##### **-5.2.2 - Immobili - Part. 351:**

Il bene oggetto di stima, confina nell' insieme con stessa ditta, con strada statale Salaria, salvo se altri o varianti.



## **- 6- REGOLARITA' EDILIZIA :**

### **- 6.1 – Beni Civitella del Tronto:**

#### **-6.1.1 -Vecchio Fabbricato di Civile Abitazione con area annessa:**

L' immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

#### **-6.1.2 –Complesso Immobiliare ad uso residenziale/ufficio:**

L'intero Complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato con Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Civitella del Tronto e precisamente:

- Permesso di Costruire n. 24 del 29/05/2008 – Recupero piano sottotetto ai fini abitativi e rifacimento copertura di edificio di civile abitazione;

- Permesso di Costruire n. 56 del 04/11/2008 – Recupero attraverso riqualificazione interna, variazione destinazione d'uso parziale del piano terra e riqualificazione delle facciate di un fabbricato;

- Permesso di Costruire n. 29 del 10/05/2011 – Variante al P.C. n. 56 del 04/09/2011 Recupero attraverso riqualificazione interna, variazione destinazione d'uso parziale del piano terra e riqualificazione delle facciate di un fabbricato;

- Certificato di Agibilità n. 145/2010 del 10/11/2011.

### **- 6.2 – Beni Colli del Tronto:**

#### **-6.2.1 –Porzione di Fabbricato – Part. 115:**

L' immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

#### **-6.2.2 – Immobili – Part. 351:**

L'intero Complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato con Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Colli del Tronto e precisamente:

- Permesso di Costruire n. 2 del 18/01/2007 – Costruzione fabbricato di Civile Abitazione;

- D.I.A. – Prot. 8046 del 23/10/2009;

- Certificato di Fine Lavori in data 10/12/2009.

Le unità immobiliari presentano piccole difformità interne, rispetto allo stato autorizzato.

## **- 7- SITUAZIONE URBANISTICA :**

### **- 7.1.–Appezzamento di terreno in Civitella del Tronto:**



L'appezzamento di terreno distinto con la particella 695, ricade in Zona B1 – Completamento semintensivo-.

**- 7.2 – Appezzamento di terreno in Colli del Tronto:**

L'appezzamento di terreno distinto con la particella 311, ricade in Zona Residenziale – Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (Art. 58 N.T.)-.

**- 8- ATTI PREGIUDIZIEVOLI:**

**- 8.1 – Beni Civitella del Tronto:**

**--Iscrizioni**

➤ Iscrizione del 28/03/2008 - Reg. Part. 976 - Reg. Gen. 5428

**IPOTECA VOLONTARIA**

Concessione a garanzia di mutuo Totale €700.000,00

A favore Banca Sella S.p.a. – C.f. 02224410023

Contro \*\*\*\*\*

Immobile N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Fog. 18:

– Part. 464 - sub. 1 a 8

Immobile N.C.T. del Comune di Civitella del Tronto al Fog. 18 - Part. 464-728

➤ Iscrizione del 13/10/2008 - Reg. Part. 3514- Reg. Gen. 17419

**IPOTECA VOLONTARIA**

Concessione a garanzia di mutuo Totale €500.000,00

A favore Banca Sella S.p.a. – C.f. 02224410023

Contro \*\*\*\*\*

Immobile N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Fog. 18:

– Part. 464 - sub. 1 a 8

Immobile N.C.T. del Comune di Civitella del Tronto al Fog. 18 - Part. 464-728

➤ Iscrizione del 07/07/2011 - Reg. Part. 1935 - Reg. Gen. 10404

**IPOTECA GIUDIZIALE**

Decreto Ingiuntivo Totale €840.000,00

A favore Banca Sella S.p.a. – C.f. 02224410023

Contro \*\*\*\* \*\*\*\*\*

Immobile N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Fog. 18:



– Part. 1432 - sub. 1-2

– Part. 464 - sub. 12 a 26

Immobile N.C.T. del Comune di Civitella del Tronto al Fog. 18 - Part. 695

➤ Iscrizione del 15/07/2011 - Reg. Part. 2034 - Reg. Gen. 10844

#### **IPOTECA GIUDIZIALE**

Decreto Ingiuntivo Totale €350.000,00

A favore \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Immobile N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Fog. 18:

– Part. 1432 - sub. 1-2

– Part. 464 - sub. 12 a 26

Immobile N.C.T. del Comune di Civitella del Tronto al Fog. 18 - Part. 695

➤ Iscrizione del 23/12/2011 - Reg. Part. 3151 - Reg. Gen. 18657

#### **IPOTECA GIUDIZIALE**

Decreto Ingiuntivo Totale €90.000,00

A favore Milano Assicurazioni s.p.a. – C.f. \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Immobile N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Fog. 18:

– Part. 1432 - sub. 1

– Part. 464 - sub. 13-25-26

#### **--- Trascrizioni**

➤ Trascrizione del 26/03/2012 - Reg. Part.3506 - Reg. Gen. 4660

#### **ATTO GIUDIZIARIO**

#### **DECRETO DI AMMISSIONE AL CONCORDATO PREVENTIVO**

A favore \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Immobile N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Fog. 18:

– Part. 1432 - sub. 1-2

– Part. 464 - sub. 12 a 26

Immobile N.C.T. del Comune di Civitella del Tronto al Fog. 18 - Part. 695



➤ Trascrizione del 14/03/2013 - Reg. Part. 2729 - Reg. Gen. 3598

ATTO GIUDIZIARIO

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A favore \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Immobile N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Fog. 18:

- Part. 1432 - sub. 1-2

- Part. 464 - sub. 12 a 26

Immobile N.C.T. del Comune di Civitella del Tronto al Fog. 18 - Part. 695

**- 8.2 - Beni Colli del Tronto:**

**--Iscrizioni**

➤ Iscrizione del 30/05/2007 - Reg. Part. 1367 - Reg. Gen. 6063

IPOTECA VOLONTARIA

Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato Totale €1.400.000,00

A favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. - C.f. \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Immobile N.C.T. del Comune di Colli del Tronto al Fog. 4 - Part. 745-351

➤ Iscrizione del 01/07/2009 - Reg. Part. 1211 - Reg. Gen. 5338

IPOTECA VOLONTARIA

Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Totale €420.000,00

A favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. - C.f. \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Immobile N.C.T. del Comune di Colli del Tronto al Fog. 4 - Part. 745-351

➤ Iscrizione del 15/07/2011 - Reg. Part. 1129 - Reg. Gen. 6017

IPOTECA GIUDIZIALE

Decreto Ingiuntivo Totale €350.000,00

A favore \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Immobile N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Fog. 4 - Part. 115 - sub. 1-2-3-5



Immobile N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Fog. 4 – Part. 351 - sub. 1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-25

➤ Iscrizione del 18/07/2011 - Reg. Part. 1133 - Reg. Gen. 6024

**IPOTECA GIUDIZIALE**

Decreto Ingiuntivo Totale €840.000,00

A favore Banca Sella S.p.a. – C.f. \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Immobile N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Fog. 4 – Part. 115 - sub. 1-2-3-5

Immobile N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Fog. 4 – Part. 351 - sub. 1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-25

➤ Iscrizione del 14/11/2011 - Reg. Part. 1601 - Reg. Gen. 8949

**IPOTECA GIUDIZIALE**

Decreto Ingiuntivo Totale €90.000,00

A favore Milano Assicurazioni s.p.a. – C.f. \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Immobile N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Fog. 4 – Part. 115 - sub. 1-5

Immobile N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Fog. 4 – Part. 351 - sub. 17-19-20.

**--- Trascrizioni**

➤ Trascrizione del 26/03/2012 - Reg. Part. 1613 - Reg. Gen. 2224

**ATTO GIUDIZIARIO**

**DECRETO DI AMMISSIONE AL CONCORDATO PREVENTIVO**

A favore \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Immobile N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Fog. 4 – Part. 115 - sub. 1-2-3-5

Immobile N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Fog. 4 – Part. 351 - sub. 1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-25.

➤ Trascrizione del 15/03/2013 - Reg. Part. 1298 - Reg. Gen. 1905

**ATTO GIUDIZIARIO**

**SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**



A favore \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Immobile N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Fog. 4 – Part. 115 - sub. 1-2-3-5

Immobile N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Fog. 4 – Part. 351 - sub. 1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-25.

➤ Trascrizione del 08/10/2013 - Reg. Part.4626 - Reg. Gen. 6615

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

A favore Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

Contro \*\*\*\*\*

Immobile N.C.T. del Comune di Colli del Tronto al Fog. 4 – Part. 754-351

Immobile N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Fog. 4 – Part. 351 - sub. 18-10-12-13-20-4-21-1-9-11-22-8-14-16-25-6-7-15-19-23.

### --Annotazioni

➤ Annotazione del 17/09/2010 - Reg. Part. 1304 - Reg. Gen. 7743

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

Restrizione di Beni – Iscrizione - Reg. Part. 1211 del 01/07/2009

A favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. – C.f. 00884060526

Contro \*\*\*\*\*

Immobile N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Fog. 4 – Part. 351 – Sub. 1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-20-21-22-24.

## - 9 – CARATTERISTICHE DEI BENI:

### - 9.1 – Beni Civitella del Tronto:

#### -9.1.1 -Vecchio Fabbricato di Civile Abitazione con area annessa:

L'immobile sito in Civitella del Tronto – Località Villa Lempa, risulta costituito da un piano terra composto da quattro vani (sub. 1) oltre a locale rimessa (sub. 2), il tutto per una superficie pari a Mq. 95,00 circa. Nel complesso il fabbricato si trova in uno stato di abbandono, con necessità di interventi di messa in sicurezza.

#### -9.1.2 –Appezamento di terreno:



Apprezzamento sito in Civitella del Tronto – Località Villa Lempa della superficie catastale di 430,00 Mq circa, ricade in Zona B1 – Completamento semintensivo.

### **-9.1.3 –Complesso Immobiliare ad uso residenziale/ufficio:**

Trattasi di una palazzina sita in Civitella del Tronto – Località Villa Lempa, in adiacenza a Piazza del Mercato il cui anno di ristrutturazione risale al 2009 ed è costituito da quattro piani fuori terra:

- Piano Seminterrano costituito da locale magazzino, accessibile dall' area esterna realizzata in massetto di cemento;
- Piano Terra costituito da locale ufficio e due garage, uno dei quali con corte esclusiva;
- Piano Primo costituito da tre appartamenti;
- Piano Secondo costituito da tre appartamenti;
- Piano Terzo costituito da tre appartamenti;
- Piano Quarto costituito da due appartamenti.

L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura, con tamponatura in blocchi di laterizio, intonacate e tinteggiate e copertura in legno.

**Gli appartamenti** presentano le seguenti caratteristiche costruttive: Pavimento in parte in ceramica e marmette; Rivestimenti dei bagni in ceramica e sanitari in ceramica; Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e avvolgibili in pvc; Gli infissi interni sono ad anta cieca in legno del tipo tamburato, con finitura impellicciata.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di punti luce.

Impianto di riscaldamento a gas/metano e terminali in ghisa.

Si fa notare che non tutte le unità immobiliari sono state ultimate, in alcuni casi prive di avvolgibili, pavimenti in alcune stanze, elementi scaldanti e rubinetteria.

**L'unità adibita ad ufficio** presenta pavimentazione in marmo. Rivestimenti dei bagni in ceramica e sanitari in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e avvolgibili in pvc con comando elettrico.

Gli infissi interni sono ad anta cieca in legno del tipo tamburato, con finitura impellicciata.



L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di punti luce.

Impianto di condizionamento ad inverter con quattro split e boiler elettrico per produzione di acqua calda.

**I locali garage** presenta pavimentazione in ceramica e serrande metalliche.

**Il locale magazzino** presenta pavimentazione in battuto di cemento e infissi in ferro.

### - 9.2 - Beni Colli del Tronto:

#### -9.2.1 - Porzione di Fabbricato - Part. 115:

Porzione di fabbricato sito in Colli del Tronto alla C.da Casale Inferiore, composto da:

- Locale negozio posto al piano terra della superficie di Mq. 30,00 circa;
- Locale uso rimessa/autorimessa posto al piano terra della superficie di Mq. 19,00 circa;
- Locale uso rimessa/autorimessa posto al piano terra della superficie di Mq. 20,00 circa;
- Abitazione posta al piano secondo, della superficie di Mq. 125,00 circa, composta da ingresso, pranzo, cucina, tre camere da letto, magazzino, disimpegno, bagno, locali ripostiglio e fondaco cantina della superficie di Mq. 35,00 circa, posta al piano terra.

Il fabbricato, realizzato con struttura portante in muratura e pietra, solaio in laterizio pericolante e copertura in legno fatiscente. L'immobile si presenta in condizioni di abbandono e degrado.

**L'unità abitativa** presenta le seguenti caratteristiche costruttive: Pavimento in ceramica; Rivestimenti dei bagni in ceramica; Gli infissi esterni sono in legno con persiane in legno; Gli infissi interni sono in legno.

**I locali rimessa/fondaco** presenta pavimentazione in battuto di cemento e infissi in legno fatiscenti.

L'appezzamento di terreno distinto con la particella 311, ricade in Zona Residenziale - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (Art. 58 N.T.).-

#### -9.2.2 - Immobili - Part. 351:

Trattasi di una palazzina sita in Colli del Tronto alla Via Salaria, di recente realizzazione (2007-2009) ed è costituito da tre piani fuori terra:



- Piano Seminterrano costituito da locali Garage e Fondaci/Cantina;
- Piano Terra costituito da Locale Commerciale e due Appartamenti;
- Piano Primo costituito da tre Appartamenti;
- Piano Secondo costituito da due Appartamenti;

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato, con tamponatura in blocchi di laterizio, intonacate e tinteggiate e copertura in legno.

**Gli appartamenti** presentano le seguenti caratteristiche costruttive: Pavimento in ceramica; Rivestimenti dei bagni in ceramica e sanitari in ceramica; Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e avvolgibili in pvc; Gli infissi interni sono ad anta cieca in legno del tipo tamburato, con finitura impellicciata.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di punti luce.

Impianto di riscaldamento combinato per riscaldamento e produzione di ACS a gas/metano.

#### - 10- ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

##### - 10.1 - Beni Civitella del Tronto:

###### Estrinseche

- **Ambiente economico-sociale:** Gli immobili in stima sono situati in una zona residenziale, al centro della Fraz. ne di Villa Lempa;
- **Collegamenti stradali:** gli immobili si trovano a pochi metri dalla strada statale Teramo-Ascoli Piceno;
- **Condizioni climatiche:** ordinarie;
- **Servizi:** Gli immobili si trovano in zona residenziale.

###### Intrinseche

- **Accessibilità:** buona; l'accesso carrabile e pedonale avviene dalla viabilità pubblica Piazza del Mercato;
- **Funzionalità generale:** buona. La funzionalità distributiva degli spazi è buona a livello planimetrico;
- **Funzionalità impianti:** ai fini della funzionalità gli impianti non sono del tutto ultimati;



- **Grado di finitura generale:** buono;
- **Stato di manutenzione generale:** buono;

### - 10.2 – Beni Colli del Tronto:

#### -10.2.1 – Porzione di Fabbricato – Part. 115:

##### Estrinseche

- **Ambiente economico-sociale:** L'immobili in stima sono siti in un contesto urbanizzato;
- **Collegamenti stradali:** L'immobile si trova a lungo la strada statale Salaria;
- **Condizioni climatiche:** ordinarie;
- **Servizi:** L'immobile si trova in zona con insediamenti commerciali.

##### Intrinseche

- **Accessibilità:** buona; l'accesso carrabile e pedonale avviene dalla strada comunale;
- **Funzionalità generale:** buona. La funzionalità distributiva degli spazi è buona a livello planimetrico;
- **Funzionalità impianti:** non funzionanti;
- **Grado di finitura generale:** dell'epoca;
- **Stato di manutenzione generale:** pessimo.

#### -10.2.2 – Immobili – Part. 351:

##### Estrinseche

- **Ambiente economico-sociale:** L'immobili in stima sono siti in un contesto urbanizzato;
- **Collegamenti stradali:** L'immobile si trova a lungo la strada statale Salaria;
- **Condizioni climatiche:** ordinarie;
- **Servizi:** L'immobile si trova in zona con insediamenti commerciali.

##### Intrinseche

- **Accessibilità:** buona; l'accesso carrabile e pedonale avviene dalla strada comunale;
- **Funzionalità generale:** buona. La funzionalità distributiva degli spazi è buona a livello planimetrico;
- **Funzionalità impianti:** funzionanti;



- **Grado di finitura generale:**buona;
- **Stato di manutenzione generale:**buona.



### - 11- STIMA BENI IMMOBILI:

Al fine di procedere alla verifica di quanto richiesto appare opportuno esprimere alcune considerazioni in merito all'andamento del mercato immobiliare nell'ultimo triennio e precisamente:

✓ **Considerazioni sul Mercato Immobiliare- Quadro Macroeconomico**  
Appare opportuno, al fine far ben comprendere la situazione immobiliare in cui versano gli immobili, facendo una disamina del quadro macroeconomico.

Infatti, continua l'andamento di instabilità dei prezzi che interessa il mercato e che coinvolge, in generale, con diverso andamento, tutte le tipologie immobiliari.

L'incertezza sugli investimenti, la confusione normativa e la pressione fiscale sui fabbricati sono gli elementi fondamentali di questa particolare situazione. Anche l'attuale situazione economica in conseguenza dei bassi tassi, che hanno raggiunto livelli inconsueti, pone qualche nuova riflessione anche a proposito degli investimenti immobiliari. Infatti una riduzione dei tassi di interessi dovrebbe comportare un aumento dei prezzi delle costruzioni; in realtà si è constatata una diminuzione.

In particolare l'indice sintetico sull'andamento del mercato immobiliare ha segnato una diminuzione che rappresenta una evoluzione sfavorevole del mercato, soprattutto di quello industriale, con vendite in diminuzione e prezzi bassi.

Viene segnalata anche una situazione di stallo degli immobili di nuova costruzione, nonché una grande offerta sia in ambito privato che in quello giudiziario di fabbricati a destinazione residenziale, commerciale, ecc.

Da segnalare che i tempi medi di attesa per la vendita di un immobile sono aumentati negli ultimi tempi a 6/8 mesi e che il valore medio degli stessi, compravenduti, è diminuito del 30-35%. In particolare sono stabili,





ovvero in leggero rialzo, i prezzi delle localizzazioni più richieste, mentre rimangono invariati se non in calo quelli degli immobili periferici e di scarsa qualità. Da ciò potrebbe derivare un interesse, a prezzi molto contenuti, per gli investimenti soprattutto orientati nel recupero edilizio. Risultano, invece, in costante diminuzione le compravendite di immobili terziari e soprattutto di seconde case. Anche i prezzi delle compravendite registrano un andamento contraddittorio e, in certi casi, con variazioni rilevanti. Tale tendenza di mercato si è registrata anche nelle zone semicentrali e periferiche dovute ad una offerta tendenzialmente in aumento, a fronte di una domanda in diminuzione dovuta all'attuale periodo economico.

Le quotazioni rilevate dal mercato hanno evidenziato, nell'ultimo trimestre, una tendenza alla diminuzione in tutti i settori. Ugualmente per i canoni di locazione degli uffici si è verificata una quotazione con notevole flessione, rispetto allo scorso anno; detta diminuzione è giustificabile con la debolezza della domanda e, soprattutto, con la non corrispondenza tecnica degli immobili offerti rispetto alle esigenze tecnologiche della domanda.

Ricerche effettuate di recente da operatori specializzati hanno, tuttavia, evidenziato che nel corrente anno soltanto su alcune zone centrali e comunque di qualità, si è registrata una modesta crescita, mentre nelle altre zone limitrofe e di scarso interesse si è avuta una stabilità ed in parte una diminuzione delle quotazioni nei valori di mercato, dovuta sia alle specifiche e peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili offerti, sia alla scarsa liquidità di denaro.

La situazione della domanda e dell'offerta, conseguentemente anche i prezzi, è molto diversa se viene analizzato un determinato settore ove vengono trattati immobili di particolare pregio, ovvero, li pone al di fuori dei valori medi di mercato.

#### **- Indagini di Mercato:**

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche - l'una incentrata su alcune qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare -





l'altra su una puntuale disamina di immobili che potrebbero avere analoghe caratteristiche rispetto a quello in oggetto e precisamente:

**-Indagini dirette:**

Le risultanze delle indagini effettuate concernenti il mercato immobiliare nella zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di unità immobiliari destinate ad attività produttive vengono attribuiti, per superficie utile valori immobiliari che variano da un minimo di € 300,00 ad un massimo di € 1.200,00 considerato le superfici al netto delle murature.

**- Criteri di Valutazione**

E' alquanto indubbio che la probabilità di vendita di un singolo immobile è di gran lunga superiore rispetto alla vendita di un gruppo di immobili della superficie complessiva superiore .

Infatti a seguito della forte crisi, si è in presenza sia di numerosissime strutture in vendita - che di strutture in procedura che non riescono a trovare acquirenti a causa dell'inesistenza di nuove iniziative industriali, oltrechè in presenza di terreni disponibili per la costruzione di nuove strutture .

Nella formulazione del giudizio di stima per stabilire il valore dell'Immobile, il sottoscritto ha fatto riferimento agli attuali prezzi di mercato in vigore nella zona, tenendo conto altresì delle loro condizioni intrinseche ed estrinseche ed in riferimento ai valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare.

Pertanto si procederà alla valutazione degli stessi considerando le superfici dei fabbricati, secondo il procedimento di stima sintetico in considerazione delle caratteristiche socioeconomiche ed urbanistiche dei beni oggetto di stima. Inoltre il valore di stima degli Immobili è onnicomprensivo dell' area di pertinenza e degli Impianti tecnici in esso posti in opera, che non essendo amovibili sono da ritenersi parte integrante del fabbricato.





Fatti i dovuti conteggi estimativi, considerate le condizioni in cui versano le strutture facenti parte dell'intero complesso immobiliare e le dovute proporzioni, il sottoscritto ritiene di poter effettuare la valutazione dell'intero compendio aziendale come di seguito riportato applicando i prezzi già al netto delle considerazioni di vetustà e di altri fattori in genere incidenti sul giudizio di stima:

**- 11.1 - Beni Civitella del Tronto:**

**LOTTO 1**

▪ **Vecchio Fabbricato di Civile Abitazione con area annessa**

▪ L'immobile sito in Civitella del Tronto – Località Villa Lempa, risulta costituito da un piano terra composto da quattro vani, oltre a locale deposito e rimessa, per una superficie pari a Mq. 95,00 circa, il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Foglio **18** e precisamente:

- Part. **1432** – Sub. **1**– Cat. **A/4** – Cl. **3** – Cons. **4,5 vani** - R. **€106,91**;
- Part. **1432** – Sub. **2**– Cat. **C/6** – Cl. **U** – Cons. **23,00 mq** - R. **€26,32**;

Fabbricato Mq. 95,00 circa \* € 350,00 = **€ 33.250,00**

- Appezamento di terrenodella superficie catastale di 430,00 Mq circa, distinto al N.C.T. del Comune di Civitella del Tronto al Foglio 18 - Part. 695 – Cat. SEMINATIVO – Cl. 2 – Cons. 430,00 mq - R.D. €1,55 – R.A. €1,55;

Terreno Mq. 430,00 circa \* € 30,00 = **€ 12.900,00**

**LOTTO 1 - € 46.150,00**

- **Complesso Immobiliare ad uso residenziale/ufficio:**

Trattasi di una palazzina sita in Civitella del Tronto – Località Villa Lempa, in adiacenza a Piazza del Mercato e precisamente:

**LOTTO 2**

**--- MAGAZZINO –sub. 12 :**

Locale magazzino posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 14,00





circa, oltre a vano scala esclusivo, distinto al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Foglio 18 - Part. 464 - Sub. 12 - Magazzino - S1 - Cat. C/2 - Cl. 2 - Cons. 14,00 mq - R. €23,86;

Magazzino Mq. 29,00 circa \* € 300,00 = € 8.700,00

**LOTTO 2 - € 8.700,00**

**LOTTO 3**

**--- UFFICIO -sub. 13 :**

Locale ad uso ufficio posto al piano terra della superficie di Mq. 108,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Foglio 18 - Part. 464 - Sub. 13 - Uffici - T - Cat. A/10 - Cl. 1 - Cons. 3,5 vani - R. €858,62;

Magazzino Mq. 108,00 circa \* € 900,00 = € 97.200,00

**LOTTO 3 - € 97.200,00**

**LOTTO 4**

**--- Box/Garage -sub. 14 :**

Locale ad uso garage posto al piano terra della superficie di Mq. 57,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Foglio 18 -Part. 464 - Sub. 14 - Garage - T - Cat. C/6 - Cl. 2 - Cons. 57,00 mq- R. €76,54;

Garage Mq. 57,00 circa \* € 450,00 = € 25.650,00

**LOTTO 4 - € 25.650,00**

**LOTTO 5**

**--- Box/Garage -sub. 15 :**

Locale ad uso garage posto al piano terra della superficie di Mq. 15,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Foglio 18 - Part. 464 - Sub. 15 - Garage - T - Cat. C/6 - Cl. 2 - Cons. 15,00 mq- R. €20,14;



Garage Mq. 15,00 circa \* € 450,00 = € 6.750,00

**LOTTO 5 - € 6.750,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 6**

**--- Appartamento -sub. 16 :**

Appartamento posto al piano primo della superficie di Mq. 56,50 circa, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera e balcone della superficie 5,40 circa, il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Foglio 18 -Part. 464 – Sub. 16 – Appartamento – 1 – Int. 1 - Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 2,5 vani - R. €161,39;

Appartamento Mq. 56,50 circa \* € 850,00 = € **48.025,00**

Balcone Mq. 5,40 circa \* € 400,00 = € **2.160,00**

**Totale € 50.185,00**

**LOTTO 6 - € 50.185,00**

**LOTTO 7**

**--- Appartamento -sub. 17 :**

Appartamento posto al piano primo della superficie di Mq. 55,80 circa, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera e balcone della superficie 6,00 circa, il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Foglio 18 -Part. 464 – Sub. 17 – Appartamento – 1 – Int. 2 - Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 3 vani - R. €193,67;

Appartamento Mq. 55,80 circa \* € 850,00 = € **47.430,00**

Balcone Mq. 6,00 circa \* € 400,00 = € **2.400,00**

**Totale € 49.830,00**

**LOTTO 7 - € 49.830,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**--- Appartamento -sub. 18 :**

Appartamento posto al piano primo della superficie di Mq. 55,40 circa, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, ripostiglio e balcone della superficie 8,00 circa, il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Foglio 18 -Part. 464 – Sub. 18– Appartamento – 1 – Int. 3 - Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 3 vani - R. €193,67;

Appartamento Mq. 55,40 circa \* € 850,00 = € **47.090,00**

Balcone Mq. 8,00 circa \* € 400,00 = € **3.200,00**

**Totale – LOTTO 8€ 50.290,00**

**LOTTO 8 - € 50.185,00**

**LOTTO 9**

**--- Appartamento -sub. 19 :**

Appartamento posto al piano secondo della superficie di Mq. 53,00 circa, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Foglio 18 -Part. 464 – Sub. 19– Appartamento – 2 – Int. 4 - Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 2,5 vani - R. €191,39;

Appartamento Mq. 53,00 circa \* € 850,00 = € 45.050,00

**LOTTO 9 - € 45.050,00**

**LOTTO 10**

**--- Appartamento -sub. 20 :**

Appartamento posto al piano secondo della superficie di Mq. 55,80 circa, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera e balcone della superficie 6,00 circa, disimpegno, bagno, camera, il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al



Foglio 18 -Part. 464 – Sub. 20– Appartamento – 2 – Int. 5 - Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons.  
3 vani - R. €193,67;

Appartamento Mq. 55,80 circa \* € 850,00 = € **47.430,00**

Balcone Mq. 6,00 circa \* € 400,00 = € **2.400,00**

**Totale€ 49.830,00**

**LOTTO 10 - € 49.830,00**

**LOTTO 11**

**--- Appartamento –sub. 21 :**

Appartamento posto al piano secondodella superficie di Mq. 67,40 circa, con  
accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina,  
disimpegno, bagno, due camera e balcone della superficie 8,00 circa,il tutto distinto  
al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Foglio 18 -Part. 464 – Sub. 21–  
Appartamento – 2 – Int. 6 - Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 3,5 vani - R. €225,95;

Appartamento Mq. 67,40 circa \* € 850,00 = € **57.290,00**

Balcone Mq. 8,00 circa \* € 400,00 =€ **3.200,00**

**Totale€ 60.490,00**

**LOTTO 11 - € 60.490,00**

**LOTTO 12**

**--- Appartamento –sub. 22 :**

Appartamento posto al piano terzodella superficie di Mq. 53,00 circa, con  
accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina,  
disimpegno, bagno, camera,il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Civitella del  
Tronto al Foglio 18 - Part. 464 – Sub. 22– Appartamento – 3 – Int. 7 - Cat. A/2 –  
Cl. 2 – Cons. 2,5 vani - R. €161,39;

Appartamento Mq. 53,00 circa \* € 850,00 = € **45.050,00**

**LOTTO 12 - € 45.050,00**

**LOTTO 13**



**--- Appartamento –sub. 23 :**

Appartamento posto al piano terzo della superficie di Mq. 55,80 circa, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera e balcone della superficie 6,00 circa, il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Foglio 18 - Part. 464 – Sub. 23– Appartamento – 3 – Int. 8 - Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 3 vani - R. €193,67;

Appartamento Mq. 55,80 circa \* € 850,00 = € **47.430,00**  
Balcone Mq. 6,00 circa \* € 400,00 = € **2.400,00**  
**Totale € 49.830,00**

**LOTTO 13 - € 49.830,00**

**LOTTO 14**

**--- Appartamento –sub. 24 :**

Appartamento posto al piano terzo della superficie di Mq. 67,40 circa, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere e balcone della superficie 8,00 circa, disimpegno, bagno, camera e balcone della superficie 6,00 circa, il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Foglio 18- Part. 464 – Sub. 24– Appartamento – 3 – Int. 9 - Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 3,5 vani - R. €225,95;

Appartamento Mq. 67,40 circa \* € 850,00 = € **57.290,00**  
Balcone Mq. 6,00 circa \* € 400,00 = € **2.400,00**

**Totale € 59.690,00**

**LOTTO 14 - € 59.690,00**

**LOTTO 15**

**--- Appartamento –sub. 25 :**

Appartamento posto al piano quarto/sottotetto della superficie di Mq. 87,00 circa, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio, il tutto distinto al N.C.E.U. del



Comune di Civitella del Tronto al Foglio 18- Part. 464 – Sub. 25– Appartamento –  
4 – Int. 10 - Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 5 vani - R. €322,79;

Appartamento Mq. 87,00 circa \* € 850,00 = € 73.950,00

**LOTTO 15 - € 73.950,00**

**LOTTO 16**

**--- Appartamento –sub. 26 :**

Appartamento posto al piano quarto/sottotetto della superficie di Mq. 85,00 circa,  
con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno, cucina,  
disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio, il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune  
di Civitella del Tronto al Foglio 18 - Part. 464 – Sub. 26 – Appartamento – 4 – Int.  
11 - Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 5 vani - R. €322,79;

Appartamento Mq. 85,00 circa \* € 850,00 = € 72.250,00

**LOTTO 16 - € 72.250,00**

**- 11.2 – Beni Colli del Tronto:**

**LOTTO 17**

**Porzione di fabbricato** sito in Colli del Tronto alla C.da Casale Inferiore, composto da  
locale negoziato al piano terra della superficie di Mq. 30,00 circa; due locali ad uso  
rimessa/autorimessa al piano terra della superficie di Mq. 19,00 e Mq. 20,00 circa; ed  
unità abitativa al piano secondo della superficie di Mq. 125,00 circa e fondaco cantina  
della superficie di Mq. 35,00 circa, posta al piano terra; il tutto distinto al N.C.E.U. del  
Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 e precisamente:

- Part. 115 – Sub. 1– Cat. C/1 – Cl. 1 – Cons. 30,00 mq - R. €398,19;

- Part. 115 – Sub. 2– Cat. C/6 – Cl. U – Cons. 19,00 mq - R. €24,53;

- Part. 115 – Sub. 3– Cat. C/6 – Cl. U – Cons. 20,00 mq - R. €25,82;

- Part. 115 – Sub. 5– Cat. A/3 – Cl. 2 – Cons. 7,5 vani - R. €143,32;

al N.C.T. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 e precisamente:



- Part. 311 – ENTE URBANO – Sup. 130,00

Valore Fabbricato a corpo € 65.000,00



**LOTTO 17 - € 65.000,00**



**LOTTO 18**

**--- Locale Negozio –sub. 17 :**

Locale ad uso negozio posto al piano terra della superficie di Mq. 72,00 circa, con locale deposito posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 51,00 circa ed area esterna di Mq. 26,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 -Part. 351 –Sub. 17–Negozio – T-S1 - Cat. C/1 – Cl. 2– Cons. 92,00 mq- R. €1.420,67;

Pinao Terra .....Mq. 72,00 circa \* € 1.200,00 = € **86.400,00**

PinaoSeminterrato ... Mq. 51,00 circa \* € 500,00 = € **25.500,00**

**Totale€ 111.900,00**

**LOTTO 18 - € 111.900,00**

**LOTTO 19**

**--- Appartamento –sub. 19 :**

Appartamento posto al piano terra della superficie di Mq. 77,00 circa, costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, ripostiglio e area esterna della superficie 170,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 -Part. 351 –Sub. 19–Appartamento – T - Cat.A/2 – Cl. 4 –Cons. 6 vani- R. €226,21;

Appartamento.....Mq. 77,00 circa \* € 1.200,00 = € **92.400,00**

Area Esterna..... Mq. 170,00 circa \* € 100,00 = € **17.000,00**

**Totale€ 109.400,00**

**--- Box/Garage –sub. 5:**





Locale ad uso garage posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 34,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 -Part. 351 – Sub. 5–Garage – S1 - Cat. C/6 – Cl. 3–Cons. 34,00 mq- R. €63,21;

Garage Mq. 34,00 circa \* € 550,00 = **€ 17.700,00**

**--- Fondaco –sub. 11 :**

Locale ad uso fondaco posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 5,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 -Part. 351 –Sub. 11–Fondaco – S1 - Cat. C/2 – Cl. 3–Cons. 5,00 mq- R. €7,75;

Fondaco Mq. 5,00 circa \* € 350,00 = **€ 1.750,00**

**LOTTO 19 - € 128.850,00**

**LOTTO 20**

**--- Appartamento –sub. 18 :**

Appartamento posto al piano terradella superficie di Mq. 64,00 circa, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio e area esterna della superficie 40,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 -Part. 351 –Sub. 18–Appartamento – T - Cat.A/2 – Cl. 4 –Cons. 5 vani- R. €188,51;

Appartamento.....Mq. 64,00 circa \* € 1.200,00 = **€ 76.800,00**

Area Esterna..... Mq. 40,00 circa \* € 100,00 = **€ 4.000,00**

**Totale€ 80.800,00**

**--- Box/Garage –sub. 8:**

Locale ad uso garage posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 37,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 -Part. 351 – Sub. 8–Garage – S1 - Cat. C/6 – Cl. 3–Cons. 37,00 mq- R. €68,79;

Garage Mq. 37,00 circa \* € 550,00 = **€ 20.350,00**

**--- Fondaco –sub. 15 :**

Locale ad uso fondaco posto al piano seminterrato della superficie di



Mq. 6,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 - Part. 351 -Sub. 15-Fondaco - S1 - Cat. C/2 - Cl. 3-Cons. 6,00 mq- R. €9,30;

Fondaco Mq. 6,00 circa \* € 350,00 = **€ 2.100,00**

**LOTTO 20 - € 103.250,00**

**LOTTO 21**

**--- Appartamento -sub. 20 :**

Appartamento posto al piano primo della superficie di Mq. 68,00 circa, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, e balconi della superficie 33,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 -Part. 351 -Sub. 20-Appartamento - 1 - Cat.A/2 - Cl. 4 -Cons. 6 vani- R. €226,21;

Appartamento.....Mq. 68,00 circa \* € 1.200,00 = **€ 81.600,00**

Balconi..... Mq. 33,00 circa \* € 500,00 = **€ 16.500,00**

**Totale € 98.100,00**

**--- Box/Garage -sub. 4:**

Locale ad uso garage posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 15,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 -Part. 351 - Sub. 4-Garage - S1 - Cat. C/6 - Cl. 3-Cons. 15,00 mq- R. €27,89;

Garage Mq. 15,00 circa \* € 550,00 = **€ 8.250,00**

**--- Fondaco -sub. 13 :**

Locale ad uso fondaco posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 45,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 -Part. 351 -Sub. 13-Fondaco - S1 - Cat. C/2 - Cl. 3-Cons. 45,00 mq- R. € 81,32;

Fondaco Mq. 45,00 circa \* € 350,00 = **€ 15.750,00**

**LOTTO 20 - € 122.100,00**



**LOTTO 22**

**--- Appartamento –sub. 21 :**

Appartamento posto al piano primo della superficie di Mq. 65,00 circa, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere, e balconi della superficie 20,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 -Part. 351 -Sub. 21-Appartamento – 1 - Cat.A/2 – Cl. 4 –Cons. 5 vani- R. €188,51;

Appartamento.....Mq. 65,00 circa \* € 1.200,00 = **€ 78.000,00**

Balconi..... Mq. 20,00 circa \* € 500,00 = **€ 10.000,00**

**Totale € 88.000,00**

**--- Box/Garage –sub. 6:**

Locale ad uso garage posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 14,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 -Part. 351 – Sub. 6–Garage – S1 - Cat. C/6 – Cl. 3–Cons. 14,00 mq- R. €63,21;

Garage Mq. 14,00 circa \* € 550,00 = **€ 7.700,00**

**--- Fondaco –sub. 12 :**

Locale ad uso fondaco posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 5,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 - Part. 351 –Sub. 12–Fondaco – S1 - Cat. C/2 – Cl. 3–Cons. 5,00 mq- R. €7,75;

Fondaco Mq. 5,00 circa \* € 350,00 = **€ 1.750,00**

**LOTTO 22 - € 97.450,00**



**LOTTO 23**

**--- Appartamento –sub. 22 :**

Appartamento posto al piano primo della superficie di Mq. 72,00 circa, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, e





balconi della superficie 33,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 -Part. 351 -Sub. 22-Appartamento - 1 - Cat.A/2 - Cl. 4 -Cons. 5,5 vani- R. €207,36;

Appartamento.....Mq. 72,00 circa \* € 1.200,00 = **€ 86.400,00**

Balconi..... Mq. 33,00 circa \* € 500,00 = **€ 16.500,00**

**Totale€ 102.900,00**



**--- Box/Garage -sub. 1:**

Locale ad uso garage posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 16,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 -Part. 351-Sub. 1-Garage- S1 - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 16,00 mq- R. €29,75;

Garage Mq. 16,00 circa \* € 550,00 = **€ 8.800,00**

**--- Fondaco -sub. 7 :**

Locale ad uso fondaco posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 11,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 -Part. 351 -Sub. 7-Fondaco - S1 - Cat. C/2 - Cl. 3-Cons. 11,00 mq- R. €19,88;

Fondaco Mq. 11,00 circa \* € 350,00 = **€ 3.850,00**

**LOTTO 23 - € 115.550,00**

**LOTTO 24**

**--- Appartamento -sub. 23 :**

Appartamento posto al piano secondo della superficie di Mq. 55,00 circa, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due bagni, due camere, e terrazza della superficie 54,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 -Part. 351 -Sub. 23-Appartamento - 2 - Cat.A/2 - Cl. 4 -Cons. 4,5 vani- R. €169,66;

Appartamento.....Mq. 55,00 circa \* € 1.200,00 = **€ 66.000,00**

Balconi..... Mq. 54,00 circa \* € 300,00 = **€ 16.200,00**





**Totale€ 82.200,00**

**--- Box/Garage -sub. 3:**

Locale ad uso garage posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 19,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 -Part. 351 - Sub. 3-Garage - S1 - Cat. C/6 - Cl. 3-Cons. 19,00 mq- R. €35,33;

Garage Mq. 19,00 circa \* € 550,00 = **€ 10.450,00**

**--- Fondaco -sub. 16 :**

Locale ad uso fondaco posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 6,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 - Part. 351 -Sub. 16-Fondaco - S1 - Cat. C/2 - Cl. 3-Cons. 6,00 mq- R. €9,30;

Fondaco Mq. 6,00 circa \* € 350,00 = **€ 2.100,00**

**LOTTO 24 - € 94.750,00**

**LOTTO 25**

**--- Appartamento -sub. 25 :**

Appartamento posto al piano secondo della superficie di Mq. 72,00 circa, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, e balconi della superficie 3,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 -Part. 351 -Sub. 25-Appartamento - 2 - Cat.A/2 - Cl. 4 -Cons. 5,5 vani- R. €207,36;

Appartamento.....Mq. 72,00 circa \* € 1.200,00 = **€ 86.400,00**

Balconi..... Mq. 3,00 circa \* € 500,00 = **€ 1.500,00**

**Totale€ 87.900,00**

**--- Box/Garage -sub. 9:**

Locale ad uso garage posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 22,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 -Part. 351 - Sub. 9-Garage - S1 - Cat. C/6 - Cl. 3-Cons. 22,00 mq- R. €40,90;

Garage Mq. 22,00 circa \* € 550,00 = **€ 12.100,00**

**--- Fondaco -sub. 14 :**



Locale ad uso fondaco posto al piano seminterrato della superficie di  
Mq. 10,00 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio  
4 -Part. 351 -Sub. 14-Fondaco - S1 - Cat. C/2 - Cl. 3-Cons. 10,00 mq- R. €15,49;

Fondaco Mq. 10,00 circa \* € 350,00 = **€ 3.500,00**

**LOTTO 25 - € 103.500,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 26**

**--- Box/Garage -sub. 10:**

Locale ad uso garage posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 37,00  
circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli del Tronto al Foglio 4 -Part. 351 -  
Sub. 10-Garage - S1 - Cat. C/6 - Cl. 3-Cons. 37,00 mq- R. €68,79;

Garage Mq. 37,00 circa \* € 550,00 = € 20.350,00

**LOTTO 26 - € 20.350,00**

**- RIEPILOGO :**

<b>IMMOBILI</b>	<b>Valore</b>
<b>LOTTO N°1</b>	Euro €46.150,00
<b>LOTTO N°2</b>	Euro € 8.700,00
<b>LOTTO N°3</b>	Euro € 97.200,00
<b>LOTTO N°4</b>	Euro € 25.650,00
<b>LOTTO N°5</b>	Euro € 6.750,00
<b>LOTTO N°6</b>	Euro € 50.185,00
<b>LOTTO N°7</b>	Euro € 49.830,00
<b>LOTTO N°8</b>	Euro € 50.290,00
<b>LOTTO N°9</b>	Euro €45.050,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



<b>LOTTO N°10</b>	Euro € 49.830,00
<b>LOTTO N°11</b>	Euro € 60.490,00
<b>LOTTO N°12</b>	Euro € 45.050,00
<b>LOTTO N°13</b>	Euro € 49.830,00
<b>LOTTO N°14</b>	Euro € 59.690,00
<b>LOTTO N°15</b>	Euro € 73.950,00
<b>LOTTO N°16</b>	Euro € 72.250,00
<b>LOTTO N°17</b>	Euro € 65.000,00
<b>LOTTO N°18</b>	Euro € 111.900,00
<b>LOTTO N°19</b>	Euro € 128.850,00
<b>LOTTO N°20</b>	Euro € 103.250,00
<b>LOTTO N°21</b>	Euro € 122.100,00
<b>LOTTO N°22</b>	Euro € 97.450,00
<b>LOTTO N°23</b>	Euro € 115.550,00
<b>LOTTO N°24</b>	Euro € 97.750,00
<b>LOTTO N°25</b>	Euro € 103.500,00
<b>LOTTO N°26</b>	Euro € 20.350,00

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione, ringraziando, per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Controguerra li 26/02/2013

**IL C.T.U.**

**(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it