



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale- Impianti

ORIGINALE

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

PROCEDURA DI FALLIMENTO

R.G. n.66/2013

Ditta: *****

Via Vicenza – ALBA ADRIATICA (TE)



Elaborato N°1

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Giudice Delegato: Dott. Giovanni CIRILLO

**Curatore: Dott. Angelo DE DOMINICIS
Avv. Massimo DE LUCA**

Controguerra li 20/02/2018

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)



**ASTE
GIUDIZIARIE.IT**

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
Corso Cerulli n.28 - 64100 - Teramo (TE) - 0861 /244543
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it



TRIBUNALE DI TERAMO (Sezione Fallimentare)

Procedura di Fallimento: *****

con sede in Alba Adriatica – Via Vicenza

Il sottoscritto Dott. Geom. Di Natale Gabriele, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998 e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale al n°221, veniva incaricato di assistere il Dott. Angelo De Dominicis e l' Avv. Massimo De Luca , Curatori nella procedura di cui in oggetto, per l'espletamento delle operazioni di valutazione dei beni immobili della ditta "*****" con sede in Alba Adriatica alla Via Vicenza.

Dopo la formulazione del quesito, iniziavo 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 relazione nelle seguenti parti:

Sommario

1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA	6
2 - DATI CATASTALI:	6
3 - IDENTIFICAZIONE/DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	12
3.1.1 – <i>Complesso Immobiliare sito in Tortoreto – Via Nazionale</i>	12
3.1.1.1 – <i>Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.3</i>	13
3.1.1.2 – <i>Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.4</i>	13
3.1.1.3 – <i>Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.5</i>	14
3.1.1.4 – <i>Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.6</i>	14
3.1.1.5 – <i>Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.8</i>	15



3.1.1.6 – Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.9	15
3.1.1.7 – Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.12	16
3.1.1.8 – Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.13	17
3.1.1.9 – Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.16	17
3.1.1.10 – Ufficio sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.20	18
3.1.1.11 – Fondaco sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.21	18
3.1.1.12 – Fondaco sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.22	18
3.1.1.13 – Garage sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.24	19
3.1.1.14 – Garage sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.25	19
3.1.1.15 – Garage sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.27	19
3.1.1.16 – Garage sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.28	19
3.1.1.17 – Garage sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.29	20
3.1.1.18 – Garage sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.33	20
3.1.1.19 – Cantina sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.34	20
3.1.1.20 – Cantina sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.35	21
3.1.1.21 – Cantina sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.37	21
3.1.2 - Caratteristiche Costruttive	21
3.1.3 - Provenienza:	22
3.1.4 - Regolarità Edilizia:	22
3.2. – Appezamento di Terreno sito in Tortoreto – Via Nazionale	23
3.2.1 – Regolarità Urbanistica	23
3.2.2 - Provenienza:	24
3.3 – Appezamento di Terreno sito in Tortoreto – Via Nazionale	24
3.3.1 – Regolarità Urbanistica	24
3.3.2 - Provenienza:	25
3.4 – Appezamento di Terreno sito in Tortoreto – Via Nazionale	25
3.4.1 – Regolarità Urbanistica	25
3.4.2 - Provenienza:	26
3.5 – Appezamento di Terreno sito in Tortoreto – Via Nazionale	26
3.5.1 – Regolarità Urbanistica	26
3.5.2 - Provenienza:	27
3.6 – Aree Urbane site in Tortoreto – Via Nazionale	27
3.6.1.a – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1018	27
3.6.1.b – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1019	27



3.6.1.c – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1020	27
3.6.1.d – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1021	27
3.6.1.e – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1062	27
3.6.1.f – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1063	27
3.6.1.g – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1064	27
3.6.1.h – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1065	28
3.6.1.i – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1066	28
3.6.1.l – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1067	28
3.6.1.m – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1068	28
3.6.1.n – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1069	28
3.6.2 – Regolarità Urbanistica	28
3.6.3 - Provenienza:	28
3.7 – Area Urbana sita in Roseto degli Abruzzi - Via Nazionale Adriatica	29
3.7.1 - Provenienza:	29
3.8 – Appezamento di terreno sito in Alba Adriatica - Via Ceci Isaia	29
3.8.1 - Provenienza:	30
3.9 – Posti Macchina coperti siti in Alba Adriatica – Via dei Ludi	30
3.9.1.1 – Posto Macchina Coperto sito in Alba Adriatica – Via dei Ludi – Sub.1630	31
3.9.1.2 – Posto Macchina Coperto sito in Alba Adriatica – Via dei Ludi – Sub.17	31
3.9.1.3 – Posto Macchina Coperto sito in Alba Adriatica – Via dei Ludi – Sub.18	31
3.9.2 - Caratteristiche Costruttive	32
3.9.3 - Provenienza:	32
3.9.4 - Regolarità Edilizia:	32
3.10 – Immobili siti in Alba Adriatica – Via Rovigo	32
3.10.1.a – Posto Macchina sito in Alba Adriatica – Via Rovigo – Sub.4	33
3.10.1.b – Posto Macchina sito in Alba Adriatica – Via Rovigo – Sub.7	33
3.10.1.c – Fondaco sito in Alba Adriatica – Via Rovigo – Sub.13	33
3.10.1.d – Fondaco sito in Alba Adriatica – Via Rovigo – Sub.22	33
3.10.1.e – Appartamento sito in Alba Adriatica – Via Rovigo – Sub.37	33
3.10.1.f – Appartamento sito in Alba Adriatica – Via Rovigo – Sub.38	33
3.10.2 - Caratteristiche Costruttive	33
3.9.3 - Provenienza:	34
3.9.4 - Regolarità Edilizia:	34



- 4. - ATTI PREGIUDIZIEVOLI:	34
4.1 - Iscrizioni	34
4.2 - Trascrizioni	38
4.3 - Annotazioni	40
- 5. - STIMA BENI IMMOBILI	41
5.1 - Immobili siti in Tortoreto - Via Nazionale	44
5.1.1 - Appartamento sito in Tortoreto - Via Nazionale - Sub.3	44
5.1.2 - Appartamento sito in Tortoreto - Via Nazionale - Sub.4	44
5.1.3 - Appartamento sito in Tortoreto - Via Nazionale - Sub.5	45
5.1.4 - Appartamento sito in Tortoreto - Via Nazionale - Sub.6	45
5.1.5 - Appartamento sito in Tortoreto - Via Nazionale - Sub.8	46
5.1.6 - Appartamento sito in Tortoreto - Via Nazionale - Sub.9	46
5.1.7 - Appartamento sito in Tortoreto - Via Nazionale - Sub.12	47
5.1.8 - Appartamento sito in Tortoreto - Via Nazionale - Sub.13	47
5.1.9 - Appartamento sito in Tortoreto - Via Nazionale - Sub.16	48
5.1.10 - Ufficio sito in Tortoreto - Via Nazionale - Sub.20	48
5.1.11 - Fondaco sito in Tortoreto - Via Nazionale - Sub.21	49
5.1.12 - Fondaco sito in Tortoreto - Via Nazionale - Sub.22	49
5.1.13 - Garage sito in Tortoreto - Via Nazionale - Sub.24	50
5.1.14 - Garage sito in Tortoreto - Via Nazionale - Sub.25	50
5.1.15 - Garage sito in Tortoreto - Via Nazionale - Sub.27	50
5.1.16 - Garage sito in Tortoreto - Via Nazionale - Sub.28	50
5.1.17 - Garage sito in Tortoreto - Via Nazionale - Sub.29	51
5.1.18 - Garage sito in Tortoreto - Via Nazionale - Sub.33	51
5.1.19 - Cantina sito in Tortoreto - Via Nazionale - Sub.34	51
5.1.20 - Cantina sito in Tortoreto - Via Nazionale - Sub.35	52
5.1.21 - Cantina sito in Tortoreto - Via Nazionale - Sub.37	52
5.2 - Appezamento di Terreno sito in Tortoreto - Via Nazionale	52
5.3 - Appezamento di Terreno sito in Tortoreto - Via Nazionale	53
5.4 - Aree Urbane e Area di manovra site in Tortoreto - Via Nazionale	54
5.4.1 - Appezamento di Terreno sito in Tortoreto - Via Nazionale	54
5.4.2 - Aree Urbane site in Tortoreto - Via Nazionale	54
5.5 - Area Urbana sita in Roseto degli Abruzzi	55
5.6 - Appezamento di terreno sito in Alba Adriatica	56





Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

5.7 – Posto Macchina siti in Alba Adriatica – Via dei Ludi.....	56
5.7.1 – Posto Macchina sito in Alba Adriatica – Via dei Ludi – Sub.16.....	56
5.7.2 – Posto Macchina sito in Alba Adriatica – Via dei Ludi – Sub.17.....	56
5.7.3 – Posto Macchina arage sito in Alba Adriatica – Via dei Ludi – Sub.18	57
5.8 – Immobili siti in Alba Adriatica – Via Rovigo	57
5.8.1 – Posto Macchina sito in Alba Adriatica – Via Rovigo – Sub.4.....	57
5.8.2 – Posto Macchina sito in Alba Adriatica – Via Rovigo – Sub.7.....	57
5.8.3 – Appartamento e Fondaco siti in Alba Adriatica – Via Rovigo – Sub.37-13	57
5.8.4 – Appartamento sito in Alba Adriatica – Via Rovigo – Sub.38.....	58
- 6.– RIEPILOGO.....	59

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

L' Immobiliare ***** con sede in Alba Adriatica alla Via Vicenza, svolgeva l'attività di costruzione di complessi immobiliari.

2 - DATI CATASTALI:

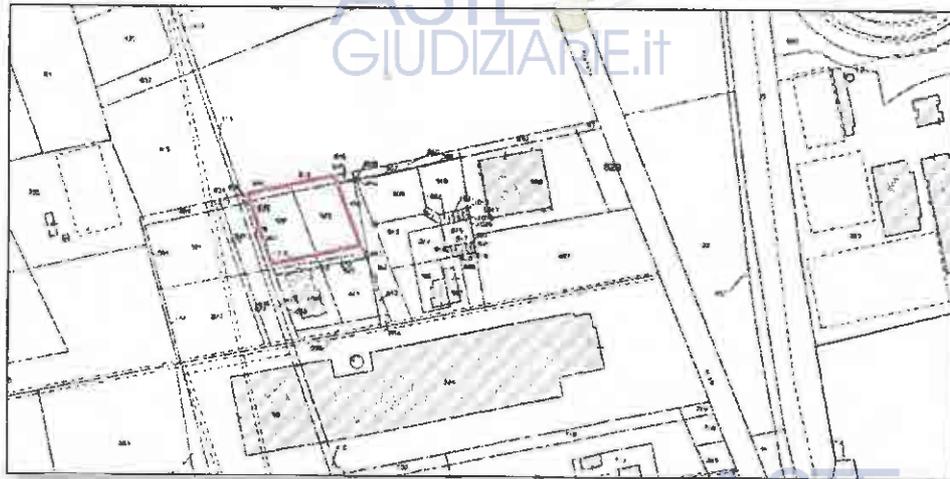
a) Gli immobili oggetto di stima (Appartamenti A/2, Ufficio A/10, Fondaci C/2, Garage C/6) sono siti nel Comune di Tortoreto alla Via Nazionale Adriatica, distinti al N.C.E.U. al Foglio 32 -- Particella 828 e precisamente:

- Sub. 3 - Z.C. 1 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 4 vani - Sup.Cat. 65/57 m² - R. €. 351,19;
- Sub. 4 - Z.C. 1 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 4 vani - Sup.Cat. 86/82 m² - R. €. 351,19;
- Sub. 5 - Z.C. 1 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 4 vani - Sup.Cat. 56/50 m² - R. €. 351,19;
- Sub. 6 - Z.C. 1 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 3 vani - Sup.Cat. 84/84 m² - R. €. 263,39;
- Sub. 8 - Z.C. 1 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 4 vani - Sup.Cat. 60/54 m² - R. €. 351,19;
- Sub. 9 - Z.C. 1 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 3,5 vani - Sup.Cat. 89/89 m² - R. €. 307,29;
- Sub. 12 - Z.C. 1 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 4,5 vani - Sup.Cat. 91/83 m² - R. €. 395,09;
- Sub. 13 - Z.C. 1 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 3 vani - Sup.Cat. 80/80 m² - R. €. 263,39;
- Sub. 16 - Z.C. 1 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 3 vani - Sup.Cat. 52/45 m² - R. €. 263,39;
- Sub. 20 - Z.C. 1 - Cat. A/10 - Cl. 1 - Cons. 2,5 vani - Sup.Cat. 42 m² - R. €. 703,67;
- Sub. 21 - Z.C. 1 - Cat. C/2 - Cl. 1 - Cons. 14 m² - Sup.Cat. 18 m² - R. €. 30,37;
- Sub. 22 - Z.C. 1 - Cat. C/2 - Cl. 1 - Cons. 50 m² - Sup.Cat. 58 m² - R. €. 108,46;
- Sub. 24 - Z.C. 1 - Cat. C/6 - Cl. 2 - Cons. 20 m² - Sup.Cat. 22 m² - R. €. 46,48;
- Sub. 25 - Z.C. 1 - Cat. C/6 - Cl. 2 - Cons. 41 m² - Sup.Cat. 45 m² - R. €. 95,29;
- Sub. 27 - Z.C. 1 - Cat. C/6 - Cl. 2 - Cons. 38 m² - Sup.Cat. 42 m² - R. €. 88,31;
- Sub. 28 - Z.C. 1 - Cat. C/6 - Cl. 2 - Cons. 20 m² - Sup.Cat. 23 m² - R. €. 46,48;
- Sub. 29 - Z.C. 1 - Cat. C/6 - Cl. 2 - Cons. 72 m² - Sup.Cat. 79 m² - R. €. 167,33;
- Sub. 33 - Z.C. 1 - Cat. C/6 - Cl. 2 - Cons. 34 m² - Sup.Cat. 37 m² - R. €. 79,02;
- Sub. 34 - Z.C. 1 - Cat. C/2 - Cl. 1 - Cons. 9 m² - Sup.Cat. 10 m² - R. €. 19,52;
- Sub. 35 - Z.C. 1 - Cat. C/2 - Cl. 1 - Cons. 13 m² - Sup.Cat. 15 m² - R. €. 28,20;
- Sub. 37 - Z.C. 1 - Cat. C/2 - Cl. 1 - Cons. 10 m² - Sup.Cat. 13 m² - R. €. 21,69;



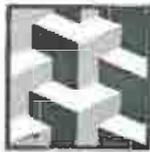
b) Appezamenti di terreno siti nel Comune di Tortoreto Traversa Nazionale Adriatica, distinti al N.C.T. al Foglio 32 e precisamente:

- Part. 843 - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 00.53 - R.D. € 0,51 - R.A. € 0,34;
- Part. 927 - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 00.10 - R.D. € 0,10 - R.A. € 0,06;
- Part. 929 - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 07.78 - R.D. € 7,43 - R.A. € 5,02;
- Part. 841 - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 00.51 - R.D. € 0,49 - R.A. € 0,33;
- Part. 928 - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 07.90 - R.D. € 7,55 - R.A. € 5,10;

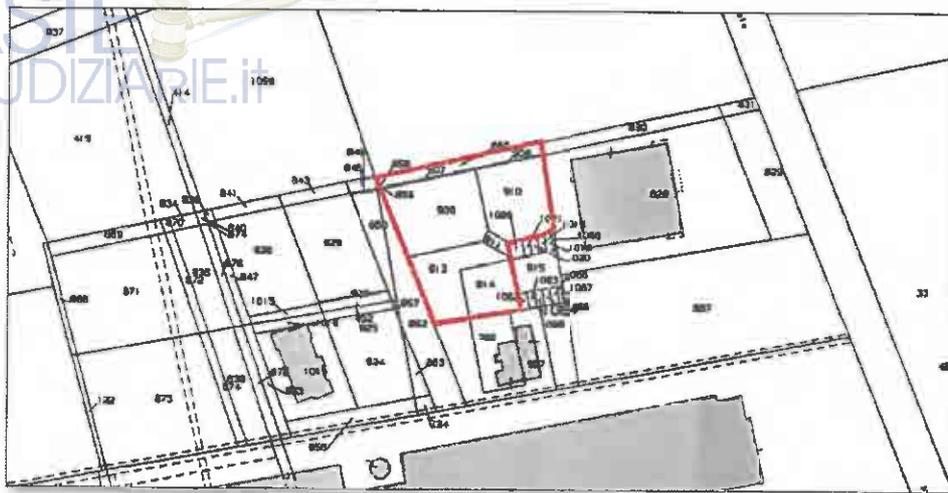


c) Appezamenti di terreno siti nel Comune di Tortoreto Traversa Nazionale Adriatica, distinti al N.C.T. al Foglio 32 e precisamente:

- Part. 860 - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 01.53 - R.D. € 1,46 - R.A. € 0,99;
- Part. 907 - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 00.13 - R.D. € 0,12 - R.A. € 0,08;

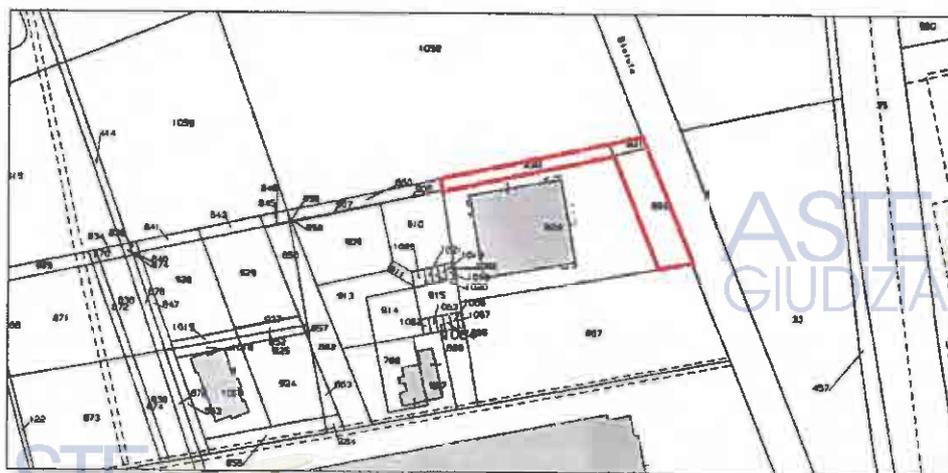


- Part. 908 - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 00.05 - R.D. €. 0,05 - R.A. €. 0,03;
- Part. 909 - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 07.83 - R.D. €. 7,48 - R.A. €. 5,05;
- Part. 910 - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 05.60 - R.D. €. 5,35 - R.A. €. 3,62;
- Part. 911 - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 00.37 - R.D. €. 0,35 - R.A. €. 0,24;
- Part. 913 - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 04.50 - R.D. €. 4,30 - R.A. €. 2,91;
- Part. 914 - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 02.64 - R.D. €. 2,52 - R.A. €. 1,70;



d) Appezamenti di terreno siti nel Comune di Tortoreto Traversa Nazionale Adriatica, distinti al N.C.T. al Foglio 32 e precisamente:

- Part. 829 - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 05.40 - R.D. €. 5,16 - R.A. €. 3,49;
- Part. 830 - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 01.55 - R.D. €. 1,48 - R.A. €. 1,00;
- Part. 831 - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Sup. 00.50 - R.D. €. 0,48 - R.A. €. 0,32.





e) Appezamento di terreno siti nel Comune di Tortoreto Traversa Nazionale Adriatica, distinti al N.C.T. al Foglio 32 e precisamente:

– Part. 915 – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 01.79 – R.D. €. 1,71 – R.A. €. 1,16.



f) Aree Urbane/Posti macchina siti nel Comune di Tortoreto Traversa Nazionale Adriatica, distinti al N.C.E.U. al Foglio 32 e precisamente:

– Part. 1018 – AREA URBANA – Cos. 14 mq;

– Part. 1019 – AREA URBANA – Cos. 14 mq;

– Part. 1020 – AREA URBANA – Cos. 14 mq;

– Part. 1021 – AREA URBANA – Cos. 14 mq;

– Part. 1062 – AREA URBANA – Cos. 14 mq;

– Part. 1063 – AREA URBANA – Cos. 13 mq;

– Part. 1064 – AREA URBANA – Cos. 13 mq;

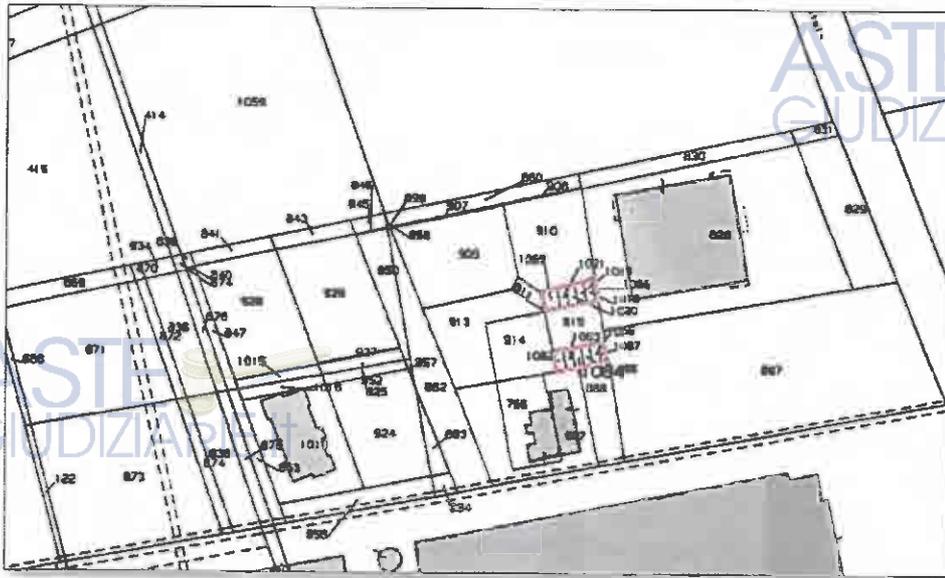
– Part. 1065 – AREA URBANA – Cos. 13 mq;

– Part. 1066 – AREA URBANA – Cos. 13 mq;

– Part. 1067 – AREA URBANA – Cos. 10 mq;

– Part. 1068 – AREA URBANA – Cos. 6 mq;

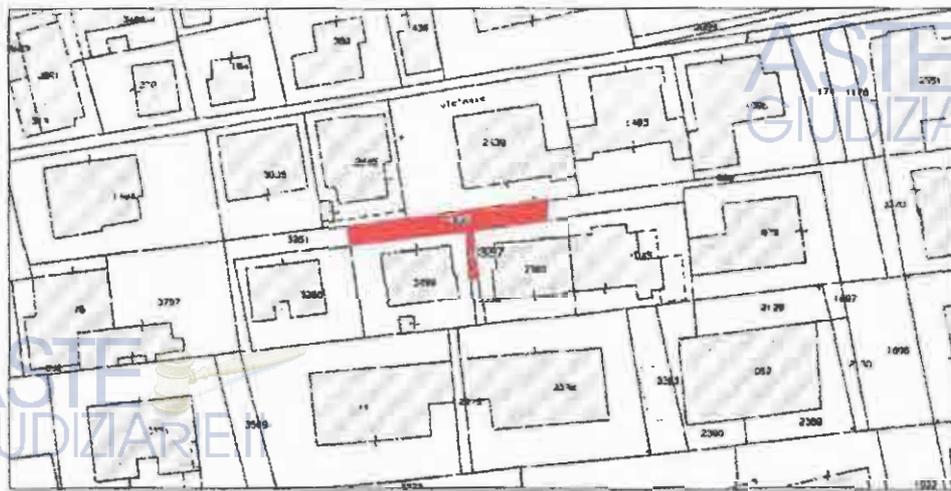
– Part. 1069 – AREA URBANA – Cos. 28 mq.



- g) Area Urbana sita nel Comune di Roseto degli Abruzzi alla Via Nazionale Adriatica, distinta al N.C.E.U. al Foglio 40 - Part. 818 - AREA URBANA - Cons. 63 m²;

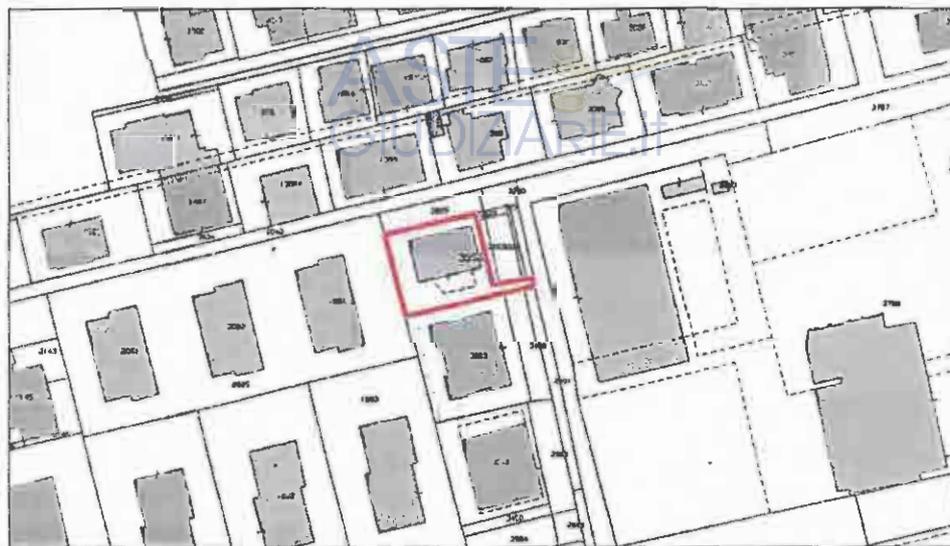


- h) Area Urbana sita nel Comune di Alba Adriatica alla Via Ceci Isaia, distinta al N.C.E.U. al Foglio 4 e precisamente:
- Part. 3357 - AREA URBANA - Cons. 8 m²;
al N.C.T. al Foglio 4 e precisamente:
- Part. 3300 - SEM IRRIG - Cl.1 Sup. 00.90 - R.D. €. 1,25 - R.A. €. 0,65.



i) Posti Macchina siti nel Comune di Alba Adriatica alla Via Dei Ludi, distinti al N.C.E.U. al Foglio 4 Particella 3306 e precisamente:

- Sub. 16 - Cat. C/6 - Cl. 1 - Cons. 13 m² - Sup.Cat. 13 m² - R. €. 30,21;
- Sub. 17 - Cat. C/6 - Cl. 1 - Cons. 9 m² - Sup.Cat. 10 m² - R. €. 20,92;
- Sub. 18 - Cat. C/6 - Cl. 1 - Cons. 10 m² - Sup.Cat. 12 m² - R. €. 23,24.

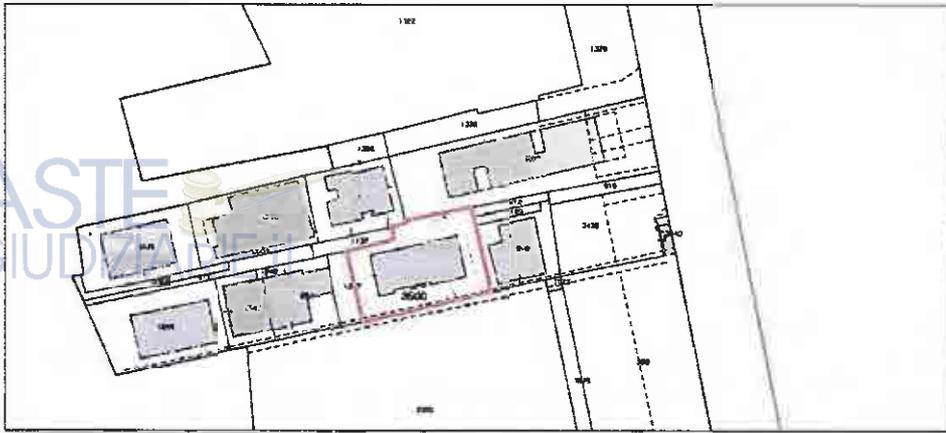


j) Appartamenti, Posti macchina e fondaci, siti nel Comune di Alba Adriatica alla Via Rovigo, distinti al N.C.E.U. al Foglio 10 - Particella 3500 e precisamente:

- Sub. 4 - Cat. C/6 - Cl. 2 - Cons. 23 mq - Sup.Cat. 27 m² - R. €. 62,96;
- Sub. 7 - Cat. C/6 - Cl. 2 - Cons. 17 mq - Sup.Cat. 21 m² - R. €. 46,53;
- Sub. 13 - Cat. C/2 - Cl. 2 - Cons. 2 mq - Sup.Cat. 3 m² - R. €. 6,09;



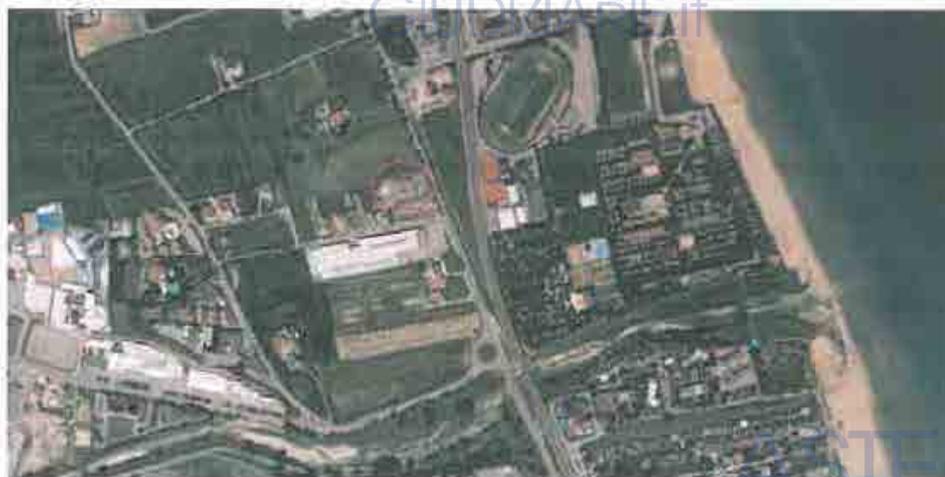
- Sub. 22 - Cat. C/2 - Cl. 2 - Cons. 3 mq - Sup.Cat. 4 m² - R. €. 9,14;
- Sub. 37 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 3 vani - Sup.Cat. 40/35 m² - R. €. 294,38;
- Sub. 38 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 3 vani - Sup.Cat. 40/35 m² - R. €. 294,38.



3 - IDENTIFICAZIONE/DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1.1 - Complesso Immobiliare sito in Tortoreto - Via Nazionale

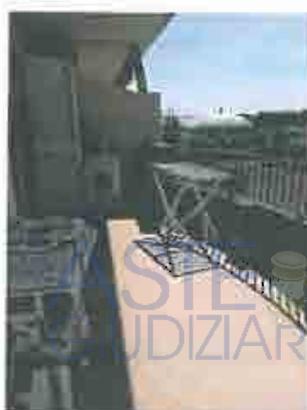
Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, è sito nel Comune di Tortoreto alla Via Nazionale, distinto al N.C.E.U. al Foglio 32 Particella 828 e precisamente:





3.1.1.1 – Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.3

Appartamento (Sub. 3), posto al piano primo della superficie di Mq. 57,00 circa composto da: ingresso-soggiorno, cucine, camera, bagno, disimpegno, balcone della superficie di Mq. 15,50 circa e corte esclusiva della superficie di Mq. 12,00 circa. L'immobile allo stato attuale risulta occupato.

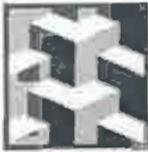


3.1.1.2 – Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.4

Appartamento (Sub. 4), posto al piano primo e secondo sottotetto comunicante tramite scala interna, costituito da:

- PIANO PRIMO della superficie di Mq. 57,00 circa costituito da: ingresso-soggiorno, angolo cottura, camera, bagno, balcone della superficie di Mq. 15,50 circa;
- PIANO SECONDO/SOTTOTETTO (*Hmedia* →2,25) della superficie di Mq. 57,00 circa costituito da: due camere, cabina armadio, bagno, disimpegno e terrazzo della superficie di Mq. 8,50 circa;

Il piano secondo/sottotetto non è conforme a quanto autorizzato dal Comune di Tortoreto e dalle planimetrie depositate presso l'agenzia del territorio, in quanto



la sua distribuzione interna che destinazione d'uso (locale di sgombero e non abitazione) risultano difformi dai titoli autorizzativi. L'immobile allo stato attuale risulta occupato.



3.1.1.3 – Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.5

Appartamento (Sub. 5), posto al piano primo della superficie di Mq. 50,00 circa, costituito da: ingresso-soggiorno-cucine, camera, bagno, disimpegno e balcone della superficie di Mq. 17,00 circa.

L'immobile non è conforme a quanto autorizzato dal Comune di Tortoreto e da quanto depositato presso l'agenzia del territorio (apertura su parete divisoria tra soggiorno e cucina). L'immobile allo stato attuale risulta occupato.



3.1.1.4 – Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.6

Appartamento (Sub. 6), posto al piano primo e secondo sottotetto comunicante tramite scala interna, costituito da:

- PIANO PRIMO della superficie di Mq. 57,00 circa costituito da: ingresso-soggiorno, cucina, bagno, balcone della superficie di Mq. 15,50 circa, corte esclusiva della superficie di Mq. 12,00 circa;



- PIANO SECONDO/SOTTOTETTO ($H_{media} \rightarrow 2,25$) della superficie di Mq. 86,00 circa costituito da: tre camere, cabina armadio, bagno, disimpegno e terrazzo della superficie di Mq. 22,00 circa;

Il piano secondo/sottotetto non è conforme a quanto autorizzato dal Comune di Tortoreto e dalle planimetrie depositate presso l'agenzia del territorio, in quanto la sua distribuzione interna che destinazione d'uso (locale di sgombero e non abitazione) risultano difformi dai titoli autorizzativi.

L'immobile allo stato attuale risulta libero da cose e persone ed è sprovvisto di caldaia, macchina/split condizionatore.



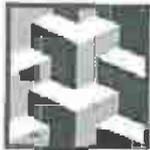
3.1.1.5 – Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.8

Appartamento (Sub. 8), posto al piano primo della superficie di Mq. 55,00 circa costituito da: ingresso-soggiorno-cucine, due camere, bagno, disimpegno e balcone della superficie di Mq. 18,00 circa. L'immobile allo stato attuale risulta occupato.



3.1.1.6 – Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.9

Appartamento (Sub. 9), posto al piano primo e secondo sottotetto comunicante tramite scala interna, costituito da:



- PIANO PRIMO della superficie di Mq. 57,00 circa costituito da: ingresso-soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e balcone della superficie di Mq. 15, 50 circa;
- PIANO SECONDO/SOTTOTETTO ($H_{media} \rightarrow 2,25$) della superficie di Mq. 95,00 circa costituito da: due camere di cui una con cabina armadio e bagno, bagno, disimpegno e terrazzo della superficie di Mq. 7,50 circa;
- Il piano secondo/sottotetto non è conforme a quanto autorizzato dal Comune di Tortoreto e dalle planimetrie depositate presso l'agenzia del territorio, in quanto la sua distribuzione interna che destinazione d'uso (locale di sgombero e non abitazione) risultano difformi dai titoli autorizzativi.

L'immobile allo stato attuale risulta libero da cose e persone ed è sprovvisto di caldaia, macchina/split condizionatore.



3.1.1.7 – Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.12

Appartamento (*Sub. 12*), posto al piano primo della superficie di Mq. 82,00 circa, costituito da: ingresso-soggiorno-cucine, due camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno e balconi della superficie di Mq. 16,00 circa. L'immobile allo stato attuale risulta libero da cose e persone ed è sprovvisto di caldaia e macchina e split condizionatore.



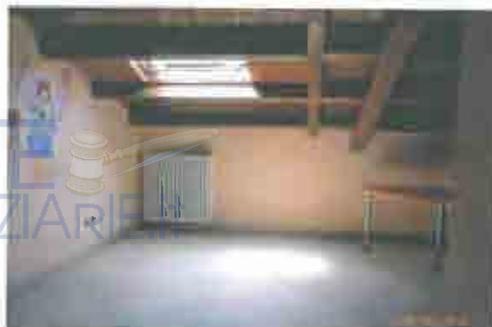


3.1.1.8 – Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.13

Appartamento (*Sub. 13*), posto al piano primo e secondo sottotetto comunicante tramite scala interna, costituito da:

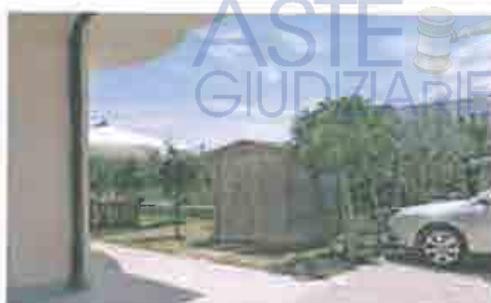
- PIANO PRIMO della superficie di Mq. 54,00 circa costituito da: ingresso-soggiorno, cucina, bagno e balcone della superficie di Mq. 16,50 circa;
- PIANO SECONDO/SOTTOTETTO (*Hmedia* →2,25) della superficie di Mq. 95,00 circa costituito da: tre camere, due bagni, disimpegno e terrazzo della superficie di Mq. 18,00 circa;

Il piano secondo/sottotetto non è conforme a quanto autorizzato dal Comune di Tortoreto e dalle planimetrie depositate presso l'agenzia del territorio, in quanto la sua distribuzione interna che destinazione d'uso (locale di sgombero e non abitazione) risultano difformi dai titoli autorizzativi. L'immobile allo stato attuale risulta libero da cose e persone ed è sprovvisto di caldaia, macchina/split condizionatore e camminetto.



3.1.1.9 – Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.16

Appartamento (*Sub. 16*), posto al piano terra della superficie di Mq. 44,00 circa, costituito da: ingresso-soggiorno-cucine, camera, bagno, disimpegno e corte esclusiva della superficie di Mq. 185,00 circa. L'immobile allo stato attuale risulta occupato.





3.1.1.10 – Ufficio sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.20

Ufficio (Sub. 20), posto al piano terra della superficie di Mq. 41,00 circa, costituito da: ingresso, due vani adibiti ad ufficio, bagno e corte esclusiva della superficie di Mq. 13,00 circa.



3.1.1.11 – Fondaco sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.21

Fondaco (Sub. 21), posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 14,00 circa.



3.1.1.12 – Fondaco sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.22

Fondaco (Sub. 22), posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 50,00 circa.

Il piano secondo/sottotetto non è conforme a quanto autorizzato dal Comune di Tortoreto e dalle planimetrie depositate presso l'agenzia del territorio, in quanto la sua distribuzione interna che destinazione d'uso (locale di sgombero e non abitazione) risultano difformi dai titoli autorizzativi.

Il locale non è conforme a quanto autorizzato dal Comune di Tortoreto e dalle planimetrie depositate presso l'agenzia del territorio (cambio di destinazione



d'uso di parte del locale da fondaco a bagno).

L'immobile presenta in più punti macchie di umidità ed infiltrazioni d'acqua.



3.1.1.13 – Garage sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.24

Garage (Sub. 24), posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 20,00 circa.

L'immobile presenta in più punti macchie di umidità ed infiltrazioni d'acqua.



3.1.1.14 – Garage sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.25

Garage (Sub. 25), posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 41,00 circa.

L'immobile presenta in più punti macchie di umidità ed infiltrazioni d'acqua.

3.1.1.15 – Garage sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.27

Garage (Sub. 27), posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 38,00 circa.

L'immobile presenta in più punti macchie di umidità ed infiltrazioni d'acqua.



3.1.1.16 – Garage sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.28

Garage (Sub. 28), posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 20,00 circa.

L'immobile presenta in più punti macchie di umidità ed infiltrazioni d'acqua.





3.1.1.17 – Garage sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.29

Garage (Sub. 29), posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 72,00 circa.
L'immobile presenta in più punti macchie di umidità ed infiltrazioni d'acqua.



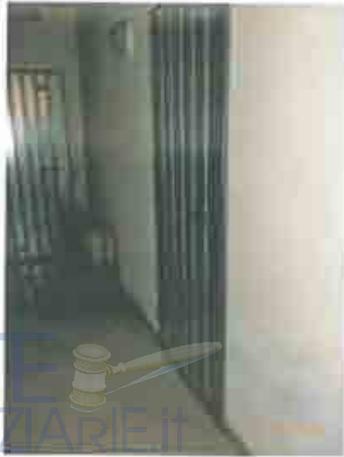
3.1.1.18 – Garage sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.33

Garage (Sub. 33), posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 34,00 circa.
L'immobile presenta in più punti macchie di umidità ed infiltrazioni d'acqua.



3.1.1.19 – Cantina sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.34

Cantina (Sub. 34), posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 9,00 circa.
L'immobile presenta in più punti macchie di umidità ed infiltrazioni d'acqua.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.1.1.20 – Cantina sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.35

Cantina (Sub. 35), posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 13,00 circa.

L'immobile presenta in più punti macchie di umidità ed infiltrazioni d'acqua.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.1.1.21 – Cantina sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.37

Cantina (Sub. 37), posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 10,00 circa.

L'immobile presenta in più punti macchie di umidità ed infiltrazioni d'acqua.

3.1.2 - Caratteristiche Costruttive

L'intero complesso immobiliare è stato realizzato con struttura di fondazione ed elevazioni in c.a.; tamponamento in laterizio e copertura parte va falde e parte a terrazza.

La pavimentazione risulta realizzata in monocottura ad eccezione dell'immobile Sub. 4 in parquet, i posti macchina, risultano realizzati con massetto in calcestruzzo e rifinito al quarzo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Gli infissi esterni in alluminio con persiane, il tutto in buono stato di manutenzione, mentre gli infissi interni in legno e quelli del garage in ferro.

Tutti gli impianti presenti (elettrico, idrico e termico) sono conformi alle norme vigenti.

Gli immobili presenti al piano seminterrato, presentano in più punti macchie di umidità ed infiltrazioni d'acqua.

3.1.3 - Provenienza:

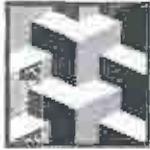
Il terreno su cui insiste il complesso immobiliare è pervenuto alla ditta ***** in virtù di atto di permuta del Notar Eiagio Ciampini del 10/08/2006 – Rep. 220889, Trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 11/08/2006 al n. 9392 di formalità.

3.1.4 - Regolarità Edilizia:

L'intero complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Tortoreto e precisamente;

- Permesso di Costruire¹ n. 85/2006 del 07/06/2006 – Realizzazione di un fabbricato adibito al Piano terra a locale commerciale e al piano primo a civile abitazione;
- Richiesta di Voltura D.I.A. n. 18952 del 06/08/2008 – Prot. 12995 del 18/05/2009;
- Permesso di Costruire n. 189/2008 del 06/10/2008 – Variante in C.O. al PdC n. 85/2006 del 07.06.2006 relativo alla realizzazione di un fabbricato adibito al Piano Terra a locale commerciali e al Piano Primo a civile abitazione.

¹ Visto l'Atto d'obbligo sottoscritto in data 22.05.2006, agli atti, ai sensi dell'art. 13 della N.U. del PRE (cessione dell'8% dell'area).



3.2. – Appezamento di Terreno sito in Tortoreto – Via Nazionale

Appezamento di terreno sito nel Comune di Tortoreto, distinti al N.C.T. al Foglio 32 – Particelle 843-929-841-928-927, della superficie comprensiva di Mq. 1.682,00 circa.

Le particelle 841 e 843 della superficie di Mq. 104,00 circa, attualmente sono destinate a strada e devono essere cedute al Comune di Tortoreto.



3.2.1 – Regolarità Urbanistica

In base al Piano regolatore del Comune di Tortoreto, l'appezzamento di terreno, (Particelle 928-929-841-843-927), ricadono in Zona C – sottozona C2 – Ambiti di Espansione residenziale privata – Lottizzazione ARPE - a39.



B1b	forti mura e sistemi	
B2	insediamenti storici	
B3	insediamenti storici di pregio a v. h. e. conser. storico	
B4	insediamenti PEEP	
Zona C – AMBITI DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		
C1	ambiti di espansione residenziale pubblica	
C2	ambiti di espansione residenziale privata	

ARPE- a33	Lottizzazione "DI PIETRO COSTRUZIONI S.r.l."
ARPE- a34	Lottizzazione "CIMAL S.r.l."
ARPE- a36	Lottizzazione "TOLEO B.r.l."
ARPE- a38	Lottizzazione "ITALIA COSTRUZIONI S.r.l."
ARPE- a37	Lottizzazione "MARIS COSTRUZIONI S.r.l."
ARPE- a39	Lottizzazione "TERRA FELICE S.r.l."
ARPE- a39	Lottizzazione "IMMOBILIARE BIANCO S.r.l. ED ALTRI"



3.2.2 - Provenienza:

L'appezzamento di terreno è pervenuto alla ditta ***** in virtù di atto di permuta del Notar Biagio Ciampini del 26/08/2008 – Rep. 229714, Trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 29/08/2008 al n. 9252 di formalità.

3.3 – Appezamento di Terreno sito in Tortoreto – Via Nazionale

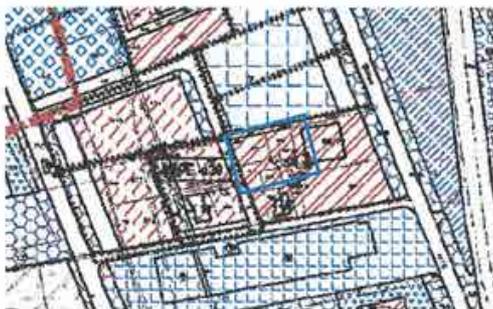
Appezamenti di terreno siti nel Comune di Tortoreto, distinti al N.C.T. al Foglio 32 – Particelle 860-907-908-909-910-911-913-914, della superficie complessiva di Mq. 2.265,00 circa.

La particella 860 della superficie di Mq. attualmente è destinata a strada e dovrà essere ceduta al Comune di Tortoreto.



3.3.1 – Regolarità Urbanistica

In base al Piano regolatore del Comune di Tortoreto, l'appezzamento di terreno, (Particelle 860-907-908-909-910-911-913-914), ricadono in Zona B – sottozona B2 – Insediamenti Estensivi.



Zona B	
AMBITI EDIFICATI DI RECENTE FORMAZIONE	
B1	Insediamenti storici
B1a	Insediamenti storici
B1b	Insediamenti storici
B2	Insediamenti estensivi
B3	Insediamenti speciali di interesse storico o ambientale
B4	Insediamenti P.C.E.P.



3.3.2 - Provenienza:

L'appezzamento di terreno è pervenuto alla ditta ***** in virtù di atto di permuta del Notar Biagio Ciampini del 26/08/2008 – Rep. 229714, Trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 29/08/2008 al n. 9252 di formalità.

3.4 – Appezzamento di Terreno sito in Tortoreto – Via Nazionale

Appezzamenti di terreno siti nel Comune di Tortoreto, distinti al N.C.T. al Foglio 32 – Particelle 829-830-831, della superficie di Mq. 745,00 circa.

Le particelle 830-831 della superficie di Mq. 205,00 circa, attualmente destinate a strada e dovranno essere cedute al Comune di Tortoreto, mentre la particella 829 è un'area con destinazione verde pubblico.



3.4.1 – Regolarità Urbanistica

In base al Piano regolatore del Comune di Tortoreto, l'appezzamento di terreno, ricade:

- Particella 830, in Zona B – sottozona B2 – Insediamenti Estensivi;
- Particelle 829-831, in Zona F – sottozona F1b – Verde pubblico ed Attrezzato di progetto.





Zone B		AMBITI EDIFICATI DI RECENTE FORMAZIONE	
B1	Insediamenti storici		
B2	Insediamenti estensivi		
B3	Insediamenti a zone di recupero o in via di completamento		
B4	Insediamenti P.E.P.		

Zone C		AMBITI DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E DI RIGENERAZIONE URBANA	
C1	Ambiti di espansione residenziale pubblica		
C2	Ambiti di espansione residenziale privata		

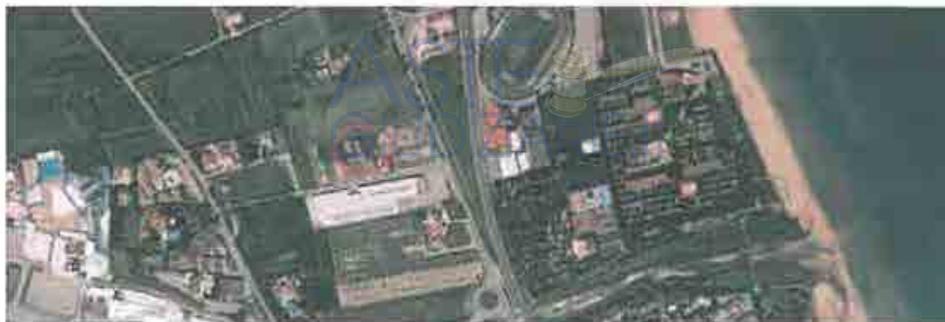
Zone F		ZONE DESTINATE A USI URBANI	
F1	Uso pubblico ed affittuale		
F2	Uso pubblico ed affittuale a lungo termine		
F3	Uso per attività e ricreazione sportive		
F4	Uso a fini turistiche		
F5	Uso di deposito (stabilimenti)		

3.4.2 - Provenienza:

L'appezzamento di terreno è pervenuto alla ditta ***** in virtù di atto di permuta del Notar Biagio Ciampini del 26/08/2008 – Rep. 229714, Trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 29/08/2008 al n. 9252 di formalità.

3.5 – Appezzamento di Terreno sito in Tortoreto – Via Nazionale

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Tortoreto, distinto al N.C.T. al Foglio 32 – Particella 915, della superficie di Mq. 179,00 circa, di accesso alle aree urbane.



3.5.1 – Regolarità Urbanistica

In base al Piano regolatore del Comune di Tortoreto, l'appezzamento di terreno, la Particella 915, ricade in Zona B – sottozona B2 – Insediamenti Estensivi.



Zone B		AMBITI EDIFICATI DI RECENTE FORMAZIONE	
B1	Insediamenti storici		
B2	Insediamenti estensivi		
B3	Insediamenti a zone di recupero o in via di completamento		
B4	Insediamenti P.E.P.		



3.5.2 - Provenienza:

L'appezzamento di terreno è pervenuto alla ditta ***** in virtù di atto di permuta del Notar Biagio Ciampini del 26/08/2008 – Rep. 229714, Trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 29/08/2008 al n. 9252 di formalità.

3.6 – Aree Urbane site in Tortoreto – Via Nazionale

Le aree urbane oggetto di stima, sono censite nel Comune di Tortoreto alla Via Nazionale, al N.C.E.U. al Foglio e precisamente:



3.6.1.a – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1018

L'Area Urbana (Part. 1018), della superficie di Mq. 14,00 circa.

3.6.1.b – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1019

L'Area Urbana (Part. 1019), della superficie di Mq. 14,00 circa.

3.6.1.c – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1020

L'Area Urbana (Part. 1020), della superficie di Mq. 14,00 circa.

3.6.1.d – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1021

L'Area Urbana (Part. 1021), della superficie di Mq. 14,00 circa.

3.6.1.e – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1062

L'Area Urbana (Part. 1062), della superficie di Mq. 14,00 circa.

3.6.1.f – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1063

L'Area Urbana (Part. 1063), della superficie di Mq. 13,00 circa.

3.6.1.g – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1064

L'Area Urbana (Part. 1064), della superficie di Mq. 13,00 circa.



3.6.1.h – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1065

L'Area Urbana (Part. 1065), della superficie di Mq. 13,00 circa.

3.6.1.i – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1066

L'Area Urbana (Part. 1066), della superficie di Mq. 13,00 circa.

3.6.1.l – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1067

L'Area Urbana (Part. 1067), della superficie di Mq. 10,00 circa.

3.6.1.m – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1068

L'Area Urbana (Part. 1068), della superficie di Mq. 6,00 circa.

3.6.1.n – Area Urbana sito in Tortoreto – Via Nazionale – Part. 1069

L'Area Urbana (Part. 1069), della superficie di Mq. 28,00 circa.

3.6.2 – Regolarità Urbanistica

In base al Piano regolatore del Comune di Tortoreto, le aree urbane, (Particelle 1018-1019-1020-1021-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069), ricadono in Zona B – sottozona B2 – Insediamenti Estensivi.



Zona B		AMBITI EDIFICATI DI RECENTE FORMAZIONE	
B1	Insediamenti estensivi	B1a	edificati
B1	Insediamenti estensivi	B1b	edificati a capanna
B2	Insediamenti estensivi		
B3	Insediamenti speciali di tipo "a" in via di completamento		
B4	Insediamenti P.E.C.P.		

3.6.3 - Provenienza:

L'appezzamento di terreno è pervenuto alla ditta ***** in virtù di atto di permuta del Notar Biagio Ciampini del 26/08/2008 – Rep. 229714, Trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 29/08/2008 al n. 9252 di formalità.



3.7 – Area Urbana sita in Roseto degli Abruzzi - Via Nazionale Adriatica

Area Urbana sita nel Comune di Roseto degli Abruzzi, distinta al N.C.E.U. al Foglio 40 – Part. 818 della superficie di Mq.63 circa.



3.7.1 - Provenienza:

L'appezzamento di terreno è pervenuto alla ditta [REDACTED] in virtù di atto di permuta del Notar De Galitiis del 21/04/2009 – Rep. 91544, Trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 12/05/2009 al n. 5102 di formalità.

3.8 – Appezzamento di terreno sito in Alba Adriatica - Via Ceci Isaia

Appezzamento di terreno sita nel Comune di Alba Adriatica, distinta al N.C.E.U. al Foglio 40 – Part. 3357 della superficie di Mq.8 circa ed al N.C.T. al Foglio 40 – Part. 3300 della superficie di Mq.90 circa.

L'appezzamento di terreno adibito a strada ed accesso palazzina.





3.8.1 - Provenienza:

L'apezzamento di terreno è pervenuto alla ditta ***** in virtù di atto di permuta del Notar De Galitiis del 21/04/2009 – Rep. 91544, Trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 12/05/2009 al n. 5102 di formalità.

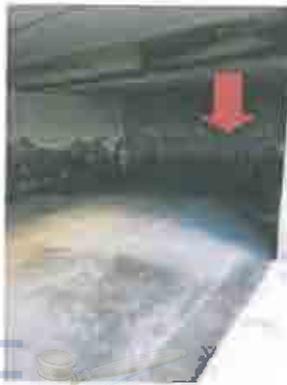
3.9 – Posti Macchina coperti siti in Alba Adriatica – Via dei Ludi

I posti auto coperti, sono siti nel Comune di Alba Adriatica alla via dei Ludi, posti al piano seminterrato, accessibili da piattaforma montacarico per automezzi e scala pedonale, distinta al N.C.E.U. al Foglio 4 Particella 3306 e precisamente:

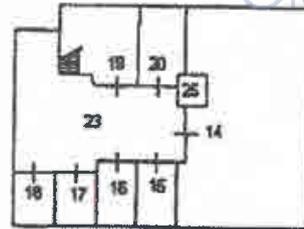


3.9.1.1 – Posto Macchina Coperto sito in Alba Adriatica – Via dei Ludi – Sub.16

Posto macchina (Sub. 16), posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 13,00 circa.



1S



ASTE
GIUDIZIARIE.it

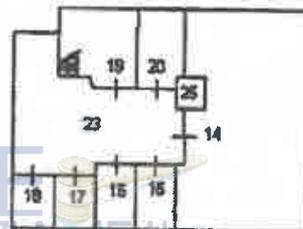
ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.9.1.2 – Posto Macchina Coperto sito in Alba Adriatica – Via dei Ludi – Sub.17

Posto macchina (Sub. 17), posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 9,00 circa.



1S



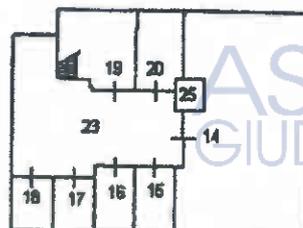
ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.9.1.3 – Posto Macchina Coperto sito in Alba Adriatica – Via dei Ludi – Sub.18

Posto macchina (Sub. 18), posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 10,00 circa.



1S



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3.9.2 - Caratteristiche Costruttive

L'intero complesso immobiliare su cui sono posti gli immobili oggetto di stima, è stato realizzato con struttura di fondazione ed elevazioni in c.a.; tamponamento in laterizio e copertura a doppia falda.

La pavimentazione risulta realizzata in calcestruzzo e rifinito al quarzo.

3.9.3 - Provenienza:

Il terreno su cui insiste il complesso immobiliare è pervenuto alla ditta [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del Notar Mussumeci del 08/02/2000 – Rep. 6379, Trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 16/02/2000 al n. 1371 di formalità.

3.9.4 - Regolarità Edilizia:

L'intero complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Alba Adriatica.

3.10 – Immobili siti in Alba Adriatica – Via Rovigo

Il complesso immobiliare su cui insistono gli immobili oggetto di stima, è sito nel Comune di Alba Adriatica alla Via Rovigo, distinti al N.C.E.U. al Foglio 10 Particella 3500 e precisamente:





3.10.1.a – Posto Macchina sito in Alba Adriatica – Via Rovigo – Sub.4

Posto macchina (Sub. 4), posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 23,00 circa, in confine con stessa ditta, area condominiale, salvo altri e/o varianti.

3.10.1.b – Posto Macchina sito in Alba Adriatica – Via Rovigo – Sub.7

Posto macchina (Sub. 7), posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 17,00 circa, in confine con proprietà [REDACTED] area condominiale, salvo altri e/o varianti.

3.10.1.c – Fondaco sito in Alba Adriatica – Via Rovigo – Sub.13

Fondaco (Sub. 13), posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 2,00 circa, in confine con stessa ditta, area condominiale, salvo altri e/o varianti.

3.10.1.d – Fondaco sito in Alba Adriatica – Via Rovigo – Sub.22

Fondaco (Sub. 22), posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 3,00 circa, in confine con proprietà [REDACTED] area condominiale, salvo altri e/o varianti.

3.10.1.e – Appartamento sito in Alba Adriatica – Via Rovigo – Sub.37

Appartamento (Sub. 37), posto al piano secondo della superficie di Mq. 32,00 circa, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera e balcone della superficie di Mq. 13,00 circa; in confine con stessa ditta, area condominiale, salvo altri e/o varianti.

3.10.1.f – Appartamento sito in Alba Adriatica – Via Rovigo – Sub.38

Appartamento (Sub. 38), posto al piano secondo della superficie di Mq. 32,00 circa, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera e balcone della superficie di Mq. 13,00 circa; in confine con proprietà [REDACTED] stessa ditta, area condominiale, salvo altri e/o varianti.

3.10.2 - Caratteristiche Costruttive

L'intero complesso immobiliare su cui sono posti gli immobili oggetto di stima, è stato realizzato con struttura di fondazione ed elevazioni in c.a.; tamponamento in laterizio e copertura a doppia falda.



La pavimentazione nei locali fondaco e posti macchina, risulta realizzata con massetto di calcestruzzo rifinita al quarzo; mentre negli appartamenti risulta in gres/ceramica.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, mentre quelli esterni in alluminio anodizzato con tapparelle in pvc e portoncino d'ingresso di tipo blindato.

3.9.3 - Provenienza:

Il terreno su cui insiste il complesso immobiliare è pervenuto alla ditta [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del Notar Ciampini del 03/12/2007 - Rep. 226786/48458, Trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 05/12/2004 al n. 14061 di formalità.

3.9.4 - Regolarità Edilizia:

L'intero complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Alba Adriatica e precisamente;

- Permesso di Costruire n. 16 del 17/05/2007 - Realizzazione di un fabbricato di civile abitazione mediante sostituzione edilizia;
- Denuncia di inizio Attività - Prot. 27876 del 31/08/2010 - Lavori al fine di garantire la salubrità di alcuni ambienti anche limitrofi al fabbricato;
- Permesso di Costruire n. 302 del 06/06/2011 - Lavori non ultimati nei termini previsti dal P.C. n. 16 del 17/05/2007 e richiesta di Sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/01;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività - Prot. 27362 del 01/09/2011 - Modifiche alle tramezzature interne ad un unità immobiliare;
- Agibilità rilasciata in data 15/03/2012.

- 4. - ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

4.1 - Iscrizioni

- Iscrizione del 03/01/2001 - Reg. Part. 20 - Reg. Gen. 89

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



- Totale €. 2.400.000.000

a favore CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO S.p.a.

- C.f. 00097670442

contro

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 - Part. 685 (oggi parte Part. 3500)

➤ **Iscrizione del 11/03/2008 - Reg. Part. 719 - Reg. Gen. 4327**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

a favore BANCA DELLE MARCHE S.p.a. - C.f. 01377380421

contro

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 - Part. 828-829-830-831

➤ **Iscrizione del 17/11/2008 - Reg. Part. 4054 - Reg. Gen. 19850**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

a favore BANCA PICENA TRUENTINA - CREDITO COOPERATIVO

SOCIETA' COOPERATIVA - C.f. 00143690444

contro

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 - Part. 843-927-929

➤ **Iscrizione del 14/05/2010 - Reg. Part. 2152 - Reg. Gen. 7963**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

a favore

-

contro

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 - Part. 3300

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 - Part. 828 - Sub. 3-4-5-6-8-9-12-13-16-20-21-22-24-25-27-28-29-33-34-35-37-38

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 - Part. 829-830-831-860-907-908-909-910-911-913-914-915-916 (oggi Part. 1062)-917 (oggi Part. 1063)-918 (oggi Part. 1064)-919 (oggi Part. 1065)-920 (oggi Part. 1066)-921 (oggi Part. 1067)-843-927-929-841-928

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 - Part. 3306 - Sub. 16-17-18



Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 10 - Part. 18 - Sub. 2-3-4-5 (oggi Part. 3500 tutti i subalterni)

➤ **Iscrizione del 28/11/2011 - Reg. Part. 2972 - Reg. Gen. 17145**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 10 - Part. 3500 - Sub. 4-7-13-22-37-38

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 - Part. 3300

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Roseto degli Abruzzi al Fog. 40 - Part. 818

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 Part. 828 Sub. 3-4-5-6-8-9-12-13-16-20-21-22-24-25-27-28-29-33-34-35-37-38

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 - Part. 829-830-831-850-907-908-909-910-911-913-914-915-916-917-918-919-920-921-843-927-929-841-928

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 - Part. 3306 - Sub. 16-17-18

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 - Part. 3357

➤ **Iscrizione del 18/06/2012 - Reg. Part. 1043 - Reg. Gen. 8780**

IPOTECA GIUDIZIALE

LODO ARBITRALE - Totale €. 350.000,00

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 - Part. 3300

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 - Part. 3357

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Roseto degli Abruzzi al Fog. 40 - Part. 818

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 - Part. 828 - Sub. 3-4-5-6-8-9-12-13-16-20-21-22-24-25-27-28-29-33-34-35-37

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 - Part. 829-830-831-850-907-908-909-910-911-913-914-915-916 (oggi Part. 1062)-917 (oggi Part. 1063)-918 (oggi Part. 1064)-919 (oggi Part. 1065)-920 (oggi Part. 1066)-921 (oggi Part. 1067)-843-927-929-841-928

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 Part. 3306 - Sub. 16-17-18

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 10 - Part. 3500 - Sub. 4-7-13-22-37-38

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 - Part. 1017 (oggi Part. 1068) - Part. 1022 (oggi Part. 1069)

➤ **Iscrizione del 18/06/2012 - Reg. Part. 1044 - Reg. Gen. 8780**

IPOTECA GIUDIZIALE



LODO ARBITRALE -Totale €. 400.000,00

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 – Part. 3300

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 – Part. 3357

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Roseto degli Abruzzi al Fog. 40 – Part. 818

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 – Part. 828 – Sub. 3-4-5-6-8-9-12-13-16-20-21-22-24-25-27-28-29-33-34-35-37

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 – Part. 829-830-831-860-907-908-909-910-911-913-914-915-916(oggi Part. 1062)-917(oggi Part. 1063)-918(oggi Part. 1064)-919-(oggi Part. 1065) 920(oggi Part. 1066) -921(oggi Part. 1067)-843-927-929-841-928

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 – Part. 3306 – Sub. 16-17-18

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 10 – Part. 3500 – Sub. 4-7-13-22-37-38

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 – Part. 1017 (oggi Part. 1068) – Part. 1022 (oggi Part. 1069)

➤ **Iscrizione del 18/06/2012 - Reg. Part. 1049 - Reg. Gen. 8791**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO -Totale €. 110.000,00

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 – Part. 3300

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 – Part. 3357

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Roseto degli Abruzzi al Fog. 40 – Part. 818

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 – Part. 828 – Sub. 3-4-5-6-8-9-12-13-16-20-21-22-24-25-27-28-29-33-34-35-37

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 – Part. 829-830-831-860-907-908-909-910-911-913-914-915-916(oggi Part. 1062)-917(oggi Part. 1063)-918(oggi Part. 1064)-919-(oggi Part. 1065) 920(oggi Part. 1066) -921(oggi Part. 1067)-843-927-929-841-928

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 – Part. 3306 – Sub. 16-17-18

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 10 – Part. 3500 – Sub. 4-7-13-22-37-38

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 – Part. 1017 (oggi N.C.E.U. Part. 1068) Part. 1022 (oggi N.C.E.U. Part. 1069)

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 – Part. 1018-1019-1020-1021

➤ **Iscrizione del 02/07/2012 - Reg. Part. 1159 - Reg. Gen. 9612**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO -Totale €. 50.000,00



a favore UNICREDIT S.p.a. – C.f. 00348170101

contro [REDACTED]

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 – Part. 3300

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 – Part. 3357

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Roseto degli Abruzzi al Fog. 40 – Part. 818

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 – Part. 828 – Sub. 3-4-5-6-8-9-12-13-16-20-21-22-24-25-27-28-29-33-34-35-37

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 – Part. 829-830-831-860-907-908-909-910-911-913-914-915-916 (oggi Part. 1062)-917 (oggi Part. 1063)-918 (oggi Part. 1064)-919 (oggi Part. 1065) 920 (oggi Part. 1066) -921 (oggi Part. 1067)-843-927-929-841-928

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 – Part. 3306 – Sub. 16-17-18

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 10 – Part. 3500 – Sub. 4-7-13-22-37-38

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 – Part. 1017 (oggi N.C.E.U. Part. 1068) - Part. 1022 (oggi N.C.E.U. Part. 1069)

➤ **Iscrizione del 31/07/2013 - Reg. Part. 1232 - Reg. Gen. 10070**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO -Totale €. 30.000,00

a favore BANCA CARIGE S.p.a. – C.f. 03285880104

contro [REDACTED]

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 – Part. 828 – Sub. 3-4-5-6-8-9-12-13-16-20-21-22-24-25-27-28-29-33-34-35-37

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 – Part. 3306 – Sub. 16-17-18

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 10 – Part. 3500 – Sub. 4-7-13-22-37-38

4.2 - Trascrizioni

➤ **Trascrizione del 05/04/2011 - Reg. Part. 3302 - Reg. Gen. 5342**

DOMANDA GIUDIZIALE

NOMINA ARBITRO DI PARTE

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 – Part. 828 – Sub. 5-8-29

➤ **Trascrizione del 06/05/2011 - Reg. Part. 4419 - Reg. Gen. 7034**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELATE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 - Part. 828 - Sub. 3-4-5

➤ **Trascrizione del 02/05/2012 - Reg. Part. 4690 - Reg. Gen. 6300**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 10 - Part. 3500 - Sub. 4

➤ **Trascrizione del 29/11/2012 - Reg. Part. 11837- Reg. Gen. 16291**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 - Part. 3300

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 - Part. 3357

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Roseto degli Abruzzi al Fog. 40 - Part. 818

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 - Part. 828 - Sub. 3-4-5-6-8-9-12-13-16-20-21-22-24-25-27-28-29-33-34-35-37

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 - Part. 829-830-831-860-907-908-909-910-911-913-914-915-916(oggi Part. 1062)-917(oggi Part. 1063)-918(oggi Part. 1064)-919-(oggi Part. 1065) 920(oggi Part. 1066) -921(oggi Part. 1067)-843-927-929-841-928

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 - Part. 3306 - Sub. 16-17-18

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 10 - Part. 3500 - Sub. 4-7-13-22-37-38

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 - Part. 1017 (oggi N.C.E.U. Part. 1068) - Part. 1022 (oggi N.C.E.U. Part. 1069)

➤ **Trascrizione del 07/08/2013 - Reg. Part. 7769- Reg. Gen. 10422**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore [REDACTED] 2

contro [REDACTED]

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 - Part. 3300

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 - Part. 3357

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Roseto degli Abruzzi al Fog. 40 - Part. 818



Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 - Part. 828 Sub. 3-4-5-6-8-9-12-13-16-20-21-22-24-25-27-28-29-33-34-35-37

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 - Part. 829-830-831-860-907-908-909-910-911-913-914-915-916(oggi Part. 1062)-917(oggi Part. 1063)-918(oggi Part. 1064)-919-(oggi Part. 1065) 920(oggi Part. 1066) -921(oggi Part. 1067)-843-927-929-841-928

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 - Part. 3306 - Sub. 16-17-18

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 10 - Part. 3500 - Sub. 4-7-13-22-37-38

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 - Part. 1017 (oggi N.C.E.U. Part. 1068) - Part. 1022 (oggi N.C.E.U. Part. 1069)

➤ **Trascrizione del 05/03/2014 - Reg. Part. 1879 - Reg. Gen. 2458**

ATTO GIUDIZIARIO

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO

contro

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 - Part. 3300

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 - Part. 3375²

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Roseto degli Abruzzi al Fog. 40 - Part. 818

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 Part. 828 Sub. 3-4-5-6-8-9-12-13-16-20-21-22-24-25-27-28-29-33-34-35-37-38

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 - Part. 829-830-831-860-907-908-909-910-911-913-914-915-916(oggi Part. 1062)-917(oggi Part. 1063)-918(oggi Part. 1064)-919-(oggi Part. 1065) 920(oggi Part. 1066) -921(oggi Part. 1067)-843-927-929-841-928

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 4 - Part. 3306 - Sub. 16-17-18

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 10 - Part. 3500 - Sub. 4-7-13-22-37-38

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 - Part. 1017 (oggi N.C.E.U. Part. 1068) - Part. 1022 (oggi N.C.E.U. Part. 1069)

4.3 - Annotazioni

➤ **Annotazione del 14/05/2009 - Reg. Part. 1165 - Reg. Gen. 8139**

Iscrizione Riferimento - Reg. Part. 719 del 11/03/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

RESTRIZIONE DI BENI

a favore BANCA DELLE MARCHE S.p.a. - C.f. 01377380421

contro

² La particella distinta al N.C.E.U. al Fog. 4 - Part. 3375 è stata indicata erroneamente invece della Part. 3357.



Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 - Part. 828 - Sub. 3-5-8-24-25-28-29-33-35-37-38

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 - Part. 829-830-831

➤ **Annotazione del 14/05/2009 - Reg. Part. 1166 - Reg. Gen. 8140**

Iscrizione Riferimento - Reg. Part. 719 del 11/03/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

FRAZIONAMENTO IN QUOTE

a favore **BANCA DELLE MARCHE S.p.a.** - C.f. 01377380421

contro

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Fog. 32 - Part. 828 - Sub. 3-4-6-9-12-13-16-20-21-22-27

- 5.- 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 di far ben comprendere la situazione immobiliare - dei fabbricati di civile abitazione - in cui versa l'intera zona del territorio Teramano, in particolare gli immobili siti lungo la costa, 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 della seconda casa e delle case vacanza, 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 abitativa (nel raggio di alcuni chilometro abbiamo una disponibilità di beni in vendita di diverse strutture).

Da segnalare che i tempi medi di attesa per la vendita di un immobile (seconda casa o casa vacanza) sono aumentati negli ultimi tempi a 8/10 mesi e che il valore medio degli stessi, compravenduti, è diminuito del 40-45%. 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 direzionali/terziari ecc. 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 leggerissima crescita, mentre nelle altre zone limitrofe 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 e dalle concessioni di mutui da parte delle banche.

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 abitazione vengono attribuiti, per superficie lorda valori immobiliari..

- Criteri di Valutazione

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 con l'applicazione degli opportuni correttivi.

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 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 unità abitative e le dovute proporzioni, il sottoscritto ritiene di poter effettuare la



valutazione dei beni 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:



5.1 – Immobili siti in Tortoreto – Via Nazionale

5.1.1 – Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.3

Appartamento sito nel Comune di Tortoreto, posto al piano primo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 32 – Particella 828 e precisamente:

– Sub. 3 – Z.C. 1 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 4 vani – Sup.Cat. 65/57 m² – R. €. 351,19.

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Appartamento	828/3	57,00 mq	€. 700,00	€. 39.900,00
Balcone		15,50 mq	€. 250,00	€. 3.875,00
Corte esclusiva		12,00 mq	€. 100,00	€. 1.200,00
			VALORE	€. 49.975,00

5.1.2 – Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.4

Appartamento sito nel Comune di Tortoreto, posto al piano primo/secondo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 32 – Particella 828 e precisamente:

– Sub. 4 – Z.C. 1 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 4 vani – Sup.Cat. 86/82 m² – R. €. 351,19.

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Appartamento – P1	828/4	57,00 mq	€. 700,00	€. 39.900,00
Balcone		15,50 mq	€. 250,00	€. 3.875,00
Appartamento – P2		57,00 mq	€. 600,00	€. 34.200,00
Balcone		8,50 mq	€. 150,00	€. 1.275,00
			VALORE	€. 79.250,00

Il piano secondo/sottotetto non è conforme a quanto autorizzato dal Comune di Tortoreto e dalle planimetrie depositate presso l'agenzia del territorio, per la sua distribuzione interna e la sua destinazione d'uso (locale di sgombero e non abitazione) risultano difformi dai titoli autorizzativi.





Spese da sostenere per la regolarizzazione del piano secondo/sottotetto, comprensivo degli oneri da versare, dalle variazioni catastale e dalle spese tecniche ammonta ad €. 5.000,00.

VALORE → €. 79.250,00 - €. 5.000,00 = €. 74.250,00

5.1.3 – Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.5

Appartamento sito nel Comune di Tortoreto, posto al piano primo/secondo, distinto, distinto al N.C.E.U. al Foglio 32 – Particella 828 e precisamente:

– Sub. 5 – Z.C. 1 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 4 vani – Sup.Cat. 56/50 m² – R. €. 351,19;

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Appartamento	828/5	50,00 mq	€. 700,00	€. 35.000,00
Balcone		17,50 mq	€. 250,00	€. 4.375,00
			VALORE	€. 39.375,00

L'immobile non è conforme a quanto autorizzato dal Comune di Tortoreto e da quanto depositato presso l'agenzia del territorio (apertura su parete divisoria tra soggiorno e cucina).

Per regolarizzare lo stato di fatto dell'appartamento, dovrà essere presentata una S.C.I.A. in Sanatoria, pertanto al valore dell'immobile verranno detratti gli oneri del versamento per la sanatoria di €. 516,00 + diritti di segreteria + variazione catastale + onorario tecnico, per un valore pari ad €. 2.500,00.

VALORE → €. 39.375,00 - €. 2.500,00 = €. 36.875,00

5.1.4 – Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.6

Appartamento sito nel Comune di Tortoreto, posto al piano primo/secondo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 32 – Particella 828 e precisamente:

– Sub. 6 – Z.C. 1 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 3 vani – Sup.Cat. 84/84 m² – R. €. 263,39;



	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Appartamento – P1	828/6	57,00 mq	€ 700,00	€ 39.900,00
Balcone		15,50 mq	€ 250,00	€ 3.875,00
Appartamento – P2		86,00 mq	€ 600,00	€ 51.600,00
Balcone		22,00 mq	€ 150,00	€ 3.300,00
			VALORE	€ 98.675,00

Il piano secondo/sottotetto non è conforme a quanto autorizzato dal Comune di Tortoreto e dalle planimetrie depositate presso l'agenzia del territorio, per la sua distribuzione interna e la sua destinazione d'uso (locale di sgombero e non abitazione) risultano difformi dai titoli autorizzativi.

Spese da sostenere per la regolarizzazione del piano secondo/sottotetto, comprensivo degli oneri da versare, dalle variazioni catastale e dalle spese tecniche ammonta ad € 7.500,00.

$$\text{VALORE} \rightarrow \text{€ } 98.675,00 - \text{€ } 7.500,00 = \text{€ } 91.175,00$$

5.1.5 – Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.8

Appartamento sito nel Comune di Tortoreto, posto al piano primo distinto al N.C.E.U. al Foglio 32 – Particella 828 e precisamente:

- Sub. 8 – Z.C. 1 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 4 vani – Sup.Cat. 60/54 m² – R. € 351,19;

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Appartamento	828/8	55,00 mq	€ 700,00	€ 38.500,00
Balcone		18,00 mq	€ 250,00	€ 4.500,00
			VALORE	€ 43.000,00

5.1.6 – Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.9

Appartamento sito nel Comune di Tortoreto, posto al piano primo/secondo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 32 – Particella 828 e precisamente:

Sub. 9 – Z.C. 1 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 3,5 vani – Sup.Cat. 89/89 m² – R. € 307,29;



	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Appartamento – P1	828/9	57,00 mq	€ 700,00	€ 39.900,00
Balcone		15,50 mq	€ 250,00	€ 3.875,00
Appartamento – P2		95,00 mq	€ 600,00	€ 57.000,00
Balcone		7,50 mq	€ 150,00	€ 1.125,00
			VALORE	€ 101.900,00

Il piano secondo/sottotetto non è conforme a quanto autorizzato dal Comune di Tortoreto e dalle planimetrie depositate presso l'agenzia del territorio, per la sua distribuzione interna e la sua destinazione d'uso (locale di sgombero e non abitazione) risultano difformi dai titoli autorizzativi.

Spese da sostenere per la regolarizzazione del piano secondo/sottotetto, comprensivo degli oneri da versare, dalle variazioni catastale e dalle spese tecniche ammonta ad € 8.300,00.

$$\text{VALORE} \rightarrow \text{€ } 101.900,00 - \text{€ } 8.300,00 = \text{€ } 93.600,00$$

5.1.7 – Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.12

Appartamento sito nel Comune di Tortoreto, posto al piano primo distinto al N.C.E.U. al Foglio 32 – Particella 828 e precisamente:

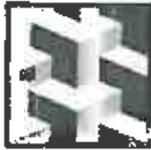
– Sub. 12 – Z.C. 1 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 4,5 vani – Sup.Cat. 91/83 m² – R. € 395,09;

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Appartamento	828/12	82,00 mq	€ 700,00	€ 57.400,00
Balcone		16,00 mq	€ 250,00	€ 4.000,00
			VALORE	€ 61.400,00

5.1.8 – Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.13

Appartamento sito nel Comune di Tortoreto, posto al piano primo/secondo, distinti al N.C.E.U. al Foglio 32 – Particella 828 e precisamente:

– Sub. 13 – Z.C. 1 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 3 vani – Sup.Cat. 80/80 m² – R. € 263,39;



	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Appartamento – P1	828/13	54,00 mq	€ . 700,00	€ . 37.800,00
Balcone		16,50 mq	€ . 250,00	€ . 4.125,00
Appartamento – P2		95,00 mq	€ . 600,00	€ . 57.000,00
Balcone		18,00 mq	€ . 150,00	€ . 2.700,00
			VALORE	€ . 101.625,00

Il piano secondo/sottotetto non è conforme a quanto autorizzato dal Comune di Tortoreto e dalle planimetrie depositate presso l'agenzia del territorio, per la sua distribuzione interna e la sua destinazione d'uso (locale di sgombero e non abitazione) risultano difformi dai titoli autorizzativi.

Spese da sostenere per la regolarizzazione del piano secondo/sottotetto, comprensivo degli oneri da versare, dalle variazioni catastale e dalle spese tecniche ammonta ad € . 8.300,00.

$$\text{VALORE} \rightarrow \text{€ . 101.625,00} - \text{€ . 8.300,00} = \text{€ . 93.325,00}$$

5.1.9 – Appartamento sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.16

Appartamento sito nel Comune di Tortoreto, posto al piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 32 – Particella 828 e precisamente:

– Sub. 16 – Z.C. 1 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 3 vani – Sup.Cat. 52/45 m² – R. € . 263,39;

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Appartamento	828/16	44,00 mq	€ . 700,00	€ . 50.800,00
Corte esclusiva		185,00 mq	€ . 100,00	€ . 18.500,00
			VALORE	€ . 69.300,00

5.1.10 – Ufficio sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.20

Ufficio sito nel Comune di Tortoreto posto al piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 32 – Particella 828 e precisamente:

Sub. 20 – Z.C. 1 – Cat. A/10 – Cl. 1 – Cons. 2,5 vani – Sup.Cat. 42 m² – R. € . 703,67.



	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Ufficio	828/20	41,00 mq	€ 700,00	€ 28.700,00
Corte esclusiva		13,00 mq	€ 100,00	€ 1.300,00
			VALORE	€ 30.000,00

5.1.11 – Fondaco sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.21

Fondaco sito nel Comune di Tortoreto, posto al piano seminterrato distinto al N.C.E.U. al Foglio 32 – Particella 828 e precisamente:

– Sub. 21 – Z.C. 1 – Cat. C/2 – Cl. 1 – Cons. 14 m² – Sup.Cat. 18 m² – R. € 30,37,

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Fondaco	828/21	14,00 mq	€ 300,00	€ 4.200,00

5.1.12 – Fondaco sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.22

Fondaco sito nel Comune di Tortoreto, posto al piano seminterrato distinto al N.C.E.U. al Foglio 32 – Particella 828 e precisamente:

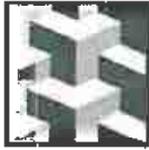
– Sub. 22 – Z.C. 1 – Cat. C/2 – Cl. 1 – Cons. 50 m² – Sup.Cat. 58 m² – R. € 108,46.

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Fondaco	828/22	50,00 mq	€ 250,00	€ 12.500,00

Il locale non è conforme a quanto autorizzato dal Comune di Tortoreto e da quanto depositato presso l'agenzia del territorio (cambio di destinazione d'uso di vano da fondaco a bagno).

Per regolarizzare lo stato di fatto del fondaco, dovrà essere presentata una S.C.I.A. in Sanatoria, pertanto al valore dell' immobile verranno detratti gli oneri del versamento per la sanatoria di € 516,00 + diritti di segreteria + variazione catastale + onorario tecnico, per un valore pari ad € 2.500,00.

VALORE → € 12.500,00 - € 2.500,00 = € 10.000,00



5.1.13 – Garage sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.24

Garage sito nel Comune di Tortoreto, posto al piano seminterrato distinto al N.C.E.U. al Foglio 32 – Particella 828 e precisamente:

– Sub. 24 – Z.C. 1 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 20 m² – Sup.Cat. 22 m² – R. €. 46,48.

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Garage	828/24	20,00 mq	€ 350,00	€ 7.000,00

5.1.14 – Garage sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.25

Garage sito nel Comune di Tortoreto, posto al piano seminterrato distinto al N.C.E.U. al Foglio 32 – Particella 828 e precisamente:

– Sub. 25 – Z.C. 1 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 41 m² – Sup.Cat. 45 m² – R. €. 95,29.

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Garage	828/25	41,00 mq	€ 300,00	€ 12.300,00

5.1.15 – Garage sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.27

Garage sito nel Comune di Tortoreto, posto al piano seminterrato distinto al N.C.E.U. al Foglio 32 – Particella 828 e precisamente:

– Sub. 27 – Z.C. 1 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 38 m² – Sup.Cat. 42 m² – R. €. 88,31;

Garage (Sub. 27), posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 38,00 circa.

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Garage	828/27	38,00 mq	€ 300,00	€ 11.400,00

5.1.16 – Garage sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.28

Garage sito nel Comune di Tortoreto, posto al piano seminterrato distinto al N.C.E.U. al Foglio 32 – Particella 828 e precisamente:

– Sub. 28 – Z.C. 1 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 20 m² – Sup.Cat. 23 m² – R. €. 46,48.



	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Garage	828/28	20,00 mq	€ 350,00	€ 7.000,00

5.1.17 – Garage sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.29

Garage sito nel Comune di Tortoreto, posto al piano seminterrato distinto al N.C.E.U. al Foglio 32 – Particella 828 e precisamente:

- Sub. 29 – Z.C. 1 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 72 m² – Sup.Cat. 79 m² – R. €. 167,33.

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Garage	828/29	72,00 mq	€ 250,00	€ 18.000,00

5.1.18 – Garage sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.33

Garage sito nel Comune di Tortoreto, posto al piano seminterrato distinto al N.C.E.U. al Foglio 32 – Particella 828 e precisamente:

- Sub. 33 – Z.C. 1 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 34 m² – Sup.Cat. 37 m² – R. €. 79,02.

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Garage	828/33	34,00 mq	€ 300,00	€ 10.200,00

5.1.19 – Cantina sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.34

Cantina sita nel Comune di Tortoreto, posto al piano seminterrato distinto al N.C.E.U. al Foglio 32 – Particella 828 e precisamente:

- Sub. 34 – Z.C. 1 – Cat. C/2 – Cl. 1 – Cons. 9 m² – Sup.Cat. 10 m² – R. €. 19,52.

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Cantina	828/34	9,00 mq	€ 300,00	€ 2.700,00



5.1.20 – Cantina sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.35

Cantina sita nel Comune di Tortoreto, posto al piano seminterrato distinto al N.C.E.U. al Foglio 32 – Particella 828 e precisamente:

– Sub. 35 – Z.C. 1 – Cat. C/2 – Cl. 1 – Cons. 13 m² – Sup.Cat. 15 m² – R. €. 28,20.

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Cantina	828/35	13,00 mq	€ 300,00	€ 3.900,00

5.1.21 – Cantina sito in Tortoreto – Via Nazionale – Sub.37

Cantina sita nel Comune di Tortoreto, posto al piano seminterrato distinto al N.C.E.U. al Foglio 32 – Particella 828 e precisamente:

– Sub. 37 – Z.C. 1 – Cat. C/2 – Cl. 1 – Cons. 10 m² – Sup.Cat. 13 m² – R. €. 21,69.

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Cantina	828/37	10,00 mq	€ 300,00	€ 3.000,00

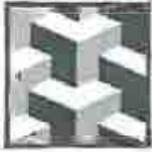
5.2 – Appezamento di Terreno sito in Tortoreto – Via Nazionale

Appezamenti di terreno sito nel Comune di Tortoreto, della superficie di Mq. 1.682,00, distinto al N.C.T. al Foglio 32 e precisamente:

- Part. 843 – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 00.53 – R.D. €. 0,51 – R.A. €. 0,34;
- Part. 927 – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 00.10 – R.D. €. 0,10 – R.A. €. 0,06;
- Part. 929 – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 07.78 – R.D. €. 7,43 – R.A. €. 5,02;
- Part. 841 – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 00.51 – R.D. €. 0,49 – R.A. €. 0,33;
- Part. 928 – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 07.90 – R.D. €. 7,55 – R.A. €. 5,10;

In base al Piano regolatore del Comune di Tortoreto, l'appezzamento di terreno, (Particelle 928-929-841-843-927), ricadono in Zona C – sottozona C2 – Ambiti di Espansione residenziale privata – Lottizzazione ARPE - a39.

Le particelle 841 e 843 attualmente sono destinate a strada e devono essere cedute al Comune di Tortoreto, pertanto non verranno calcolate nel valore.



	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Terreno	843-927-929-841-928	1.578,00 mq	€. 80,00	€. 126.240,00

5.3 – Appezamento di Terreno sito in Tortoreto – Via Nazionale

Appezamenti di terreno sito nel Comune di Tortoreto, della superficie di Mq. 2.265,00, distinto al N.C.T. al Foglio 32 e precisamente:

- Part. 860 – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 01.53 – R.D. €. 1,46 – R.A. €. 0,99;
- Part. 907 – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 00.13 – R.D. €. 0,12 – R.A. €. 0,08;
- Part. 908 – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 00.05 – R.D. €. 0,05 – R.A. €. 0,03;
- Part. 909 – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 07.83 – R.D. €. 7,48 – R.A. €. 5,05;
- Part. 910 – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 05.60 – R.D. €. 5,35 – R.A. €. 3,62;
- Part. 911 – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 00.37 – R.D. €. 0,35 – R.A. €. 0,24;
- Part. 913 – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 04.50 – R.D. €. 4,30 – R.A. €. 2,91;
- Part. 914 – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 02.64 – R.D. €. 2,52 – R.A. €. 1,70;
- Part. 829 – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 05.40 – R.D. €. 5,16 – R.A. €. 3,49;
- Part. 830 – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 01.55 – R.D. €. 1,48 – R.A. €. 1,00;
- Part. 831 – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 00.50 – R.D. €. 0,48 – R.A. €. 0,32.

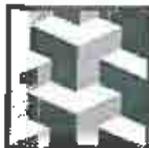
In base al Piano regolatore del Comune di Tortoreto, l'appezzamento di terreno, (Particelle 860-907-908-909-910-911-913-914), ricadono in Zona B – sottozona B2 – Insediamenti Estensivi.

La Particella 830, in Zona B – sottozona B2 – Insediamenti Estensivi;

La Particelle 829-831, in Zona F – sottozona F1b – Verde pubblico ed Attrezzato di progetto.

Le particelle 860-830-831 attualmente è destinata a strada e dovrà essere ceduta al Comune di Tortoreto, mentre la particella 829 è un area di costeggio strada, pertanto non verranno calcolata nel valore.

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Terreno	860-907-908-909-910-911 913-914	1.907,00 mq	€. 80,00	€. 152.560,00



5.4 – Aree Urbane e Area di manovra site in Tortoreto – Via Nazionale

5.4.1 – Appezamento di Terreno sito in Tortoreto – Via Nazionale

Appezamento di terreno siti nel Comune di Tortoreto della superficie di Mq. 179,00, distinto al N.C.T. al Foglio 32 e precisamente:

– Part. 915 – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 01.79 – R.D. €. 1,71 – R.A. €. 1,16.

In base al Piano regolatore del Comune di Tortoreto, l'appezzamento di terreno, la Particella 915, ricade in Zona B – sottozona B2 – Insediamenti Estensivi.

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Terreno	915	179,00 mq	€. 50,00	€. 8.950,00

L'area verrà suddivisa in diritti di undici quote da accorpate alle aree urbane, come area di accesso e di manovra.

$$€. 8.950,00 \div 11 = \underline{€. 813,63}$$

5.4.2 – Aree Urbane site in Tortoreto – Via Nazionale

Aree Urbane site nel Comune di Tortoreto, distinti al N.C.E.U. al Foglio 32 e precisamente:

- Part. 1018 – AREA URBANA – Cos. 14 mq;
- Part. 1019 – AREA URBANA – Cos. 14 mq;
- Part. 1020 – AREA URBANA – Cos. 14 mq;
- Part. 1021 – AREA URBANA – Cos. 14 mq;
- Part. 1062 – AREA URBANA – Cos. 14 mq;
- Part. 1063 – AREA URBANA – Cos. 13 mq;
- Part. 1064 – AREA URBANA – Cos. 13 mq;
- Part. 1065 – AREA URBANA – Cos. 13 mq;
- Part. 1066 – AREA URBANA – Cos. 13 mq;
- Part. 1067 – AREA URBANA – Cos. 10 mq;
- Part. 1068 – AREA URBANA – Cos. 6 mq;
- Part. 1069 – AREA URBANA – Cos. 28 mq.



	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Area Urbana 1	1018-1068	20,00 mq	€ 150,00	€ 3.000,00
Area Urbana 2	1019	14,00 mq	€ 150,00	€ 2.100,00
Area Urbana 3	1020	14,00 mq	€ 150,00	€ 2.100,00
Area Urbana 4	1021	14,00 mq	€ 150,00	€ 2.100,00
Area Urbana 5	1062	14,00 mq	€ 150,00	€ 2.100,00
Area Urbana 6	1063	13,00 mq	€ 150,00	€ 1.950,00
Area Urbana 7	1064	13,00 mq	€ 150,00	€ 1.950,00
Area Urbana 8	1065	13,00 mq	€ 150,00	€ 1.950,00
Area Urbana 9	1066	13,00 mq	€ 150,00	€ 1.950,00
Area Urbana 10	1067	10,00 mq	€ 150,00	€ 1.500,00
Area Urbana 11	1069	28,00 mq	€ 150,00	€ 4.200,00

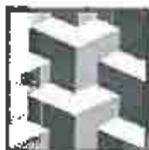
All' area verrà aggiunta la quota di € 813,63, come area di accesso e di manovra.

	Particelle	Superficie	Valore	Quota 1/11	Valore
Area Urbana 1	1018-1068	20,00 mq	€ 3.000,00	€ 813,63	€ 3.813,63
Area Urbana 2	1019	14,00 mq	€ 2.100,00	€ 813,63	€ 2.913,63
Area Urbana 3	1020	14,00 mq	€ 2.100,00	€ 813,63	€ 2.913,63
Area Urbana 4	1021	14,00 mq	€ 2.100,00	€ 813,63	€ 2.913,63
Area Urbana 5	1062	14,00 mq	€ 2.100,00	€ 813,63	€ 2.913,63
Area Urbana 6	1063	13,00 mq	€ 1.950,00	€ 813,63	€ 2.763,63
Area Urbana 7	1064	13,00 mq	€ 1.950,00	€ 813,63	€ 2.763,63
Area Urbana 8	1065	13,00 mq	€ 1.950,00	€ 813,63	€ 2.763,63
Area Urbana 9	1066	13,00 mq	€ 1.950,00	€ 813,63	€ 2.763,63
Area Urbana 10	1067	10,00 mq	€ 1.500,00	€ 813,63	€ 2.313,63
Area Urbana 11	1069	28,00 mq	€ 4.200,00	€ 813,63	€ 5.013,63

5.5 – Area Urbana sita in Roseto degli Abruzzi

Area Urbana sita nel Comune di Roseto degli Abruzzi, distinta al N.C.E.U. al Foglio 40 – Part. 818 – AREA URBANA – Cons. 63 m².

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Terreno	818	63,00 mq	€ 50,00	€ 3.150,00



5.6 – Appezamento di terreno sito in Alba Adriatica

Area Urbana sita nel Comune di Alba Adriatica, distinta al N.C.E.U. al Foglio 4 e precisamente:

- Part. 3357 – AREA URBANA – Cons. 8 m²;
- Part. 3300 – SEM IRRIG – Cl.1 Sup. 00.90 – R.D. €. 1,25 – R.A. €. 0,65.

Il valore della Part. 3300 non viene calcolata, in quanto si è adibita a strada.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Accesso condominiale	3357	8,00 mq	€. 100,00	€. 800,00

5.7 – Posto Macchina siti in Alba Adriatica – Via dei Ludi

5.7.1 – Posto Macchina sito in Alba Adriatica – Via dei Ludi – Sub.16

Posto macchina sito nel Comune di Alba Adriatica, distinta al N.C.E.U. al Foglio 4 Particella 3306 – Sub. 16 – Cat. C/6 - Cl. 1 Cons. 13 m² – Sup.Cat. 13 m² – R. €. 30,21.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Posto Macchina	3306/16	13,00 mq	€. 350,00	€. 4.550,00

5.7.2 – Posto Macchina sito in Alba Adriatica – Via dei Ludi – Sub.17

Posto Macchina sito nel Comune di Alba Adriatica, distinta al N.C.E.U. al Foglio 4 Particella 3306 – Sub. 17 – Cat. C/6 – Cl. 1 – Cons. 9 m² – Sup.Cat. 10 m² – R. €. 20,92.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Posto Macchina	3306/17	9,00 mq	€. 350,00	€. 3.150,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5.7.3 – Posto Macchina arage sito in Alba Adriatica – Via dei Ludi – Sub.18

Posto macchina sito nel Comune di Alba Adriatica, distinta al N.C.E.U. al Foglio 4 Particella 3306 – Sub. 18 – Cat. C/6 – Cl. I – Cons. 10 m² – Sup.Cat. 12 m² – R. €. 23,24.

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Posto Macchina	3306/18	10,00 mq	€. 350,00	€. 3.500,00

5.8 – Immobili siti in Alba Adriatica – Via Rovigo

5.8.1 – Posto Macchina sito in Alba Adriatica – Via Rovigo – Sub.4

Posto macchina sito nel Comune di Alba Adriatica della superficie di Mq. 23,00 circa, distinto al N.C.E.U. al Foglio 10 – Particella 3500 – Sub. 4 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 23 mq – Sup.Cat. 27 m² – R. €. 62,96;

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Posto Macchina	3500/4	23,00 mq	€. 500,00	€. 11.500,00

5.8.2 – Posto Macchina sito in Alba Adriatica – Via Rovigo – Sub.7

Posto macchina sito nel Comune di Alba Adriatica della superficie di Mq. 17,00 circa, distinto al N.C.E.U. al Foglio 10 – Particella 3500 – Sub. 7 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 17 mq – Sup.Cat. 21 m² – R. €. 46,53;

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Posto Macchina	3500/7	17,00 mq	€. 500,00	€. 8.500,00

5.8.3 – Appartamento e Fondaco siti in Alba Adriatica – Via Rovigo – Sub.37-13

Appartamento e fondaco, siti nel Comune di Alba Adriatica e precisamente:

- a) Appartamento posto al piano secondo della superficie di Mq. 32,00 circa, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina,



disimpegno, bagno, camera e balcone della superficie di Mq. 13,00 circa, distinto al N.C.E.U. al Foglio 10 - Particella 3500 - Sub. 37 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 3 vani - Sup.Cat. 40/35 m² - R. €. 294,38;

b) Fondaco posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 3,00 circa, distinto al N.C.E.U. al Foglio 10 - Particella 3500 Sub. 13 - Cat. C/2 - Cl. 2 - Cons. 2 mq - Sup.Cat. 3 m² - R. €. 6,09;



	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Appartamento	3500/37	32,00 mq	€. 1.500,00	€. 48.000,00
Balconi	3500/37	13,00 mq	€. 750,00	€. 9.750,00
Fondaco	3500/13	3,00 mq	€. 450,00	€. 1.350,00
			VALORE	€. 59.100,00

5.8.4 - Appartamento sito in Alba Adriatica - Via Rovigo - Sub.38

Appartamento e fondaco, siti nel Comune di Alba Adriatica e precisamente:

a) Appartamento posto al piano secondo della superficie di Mq. 32,00 circa, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera e balcone della superficie di Mq. 13,00 circa, distinto al N.C.E.U. al Foglio 10 - Particella 3500 - Sub. 38 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 3 vani - Sup.Cat. 40/35 m² - R. €. 294,38.

b) Fondaco posto al piano seminterrato, della superficie di Mq. 3,00 circa, distinto al N.C.E.U. al Foglio 10 - Particella 3500 - Sub. 22 - Cat. C/2 - Cl. 2 - Cons. 3 mq - Sup.Cat. 4 m² - R. €. 9,14.

	Particelle	Superficie	Prezzo€/mq	Valore
Appartamento	3500/37	32,00 mq	€. 1.500,00	€. 48.000,00
Balconi	3500/37	13,00 mq	€. 750,00	€. 9.750,00
Fondaco	3500/22	3,00 mq	€. 450,00	€. 1.350,00
			VALORE	€. 59.100,00





- 6.- RIEPILOGO

LOTTO	DESCRIZIONE	PREZZO
1	Appartamento (Tortoreto - Via Nazionale - Part. 828 - Sub.3)	€. 49.975,00
2	Appartamento (Tortoreto - Via Nazionale - Part. 828 - Sub.4)	€. 74.250,00
3	Appartamento (Tortoreto - Via Nazionale - Part. 828 - Sub.5)	€. 36.875,00
4	Appartamento (Tortoreto - Via Nazionale - Part. 828 - Sub.6)	€. 91.175,00
5	Appartamento (Tortoreto - Via Nazionale - Part. 828 - Sub.8)	€. 43.000,00
6	Appartamento (Tortoreto - Via Nazionale - Part. 828 - Sub.9)	€. 93.600,00
7	Appartamento (Tortoreto - Via Nazionale - Part. 828 - Sub.12)	€. 61.400,00
8	Appartamento (Tortoreto - Via Nazionale - Part. 828 - Sub.13)	€. 93.325,00
9	Appartamento (Tortoreto - Via Nazionale - Part. 828 - Sub.16)	€. 69.300,00
10	Appartamento (Tortoreto - Via Nazionale - Part. 828 - Sub.20)	€. 30.000,00
11	Fondaco (Tortoreto - Via Nazionale - Part. 828 - Sub.21)	€. 4.200,00
12	Fondaco (Tortoreto - Via Nazionale - Part. 828 - Sub.22)	€. 10.000,00
13	Garage (Tortoreto - Via Nazionale - Part. 828 - Sub.24)	€. 7.000,00
14	Garage (Tortoreto - Via Nazionale - Part. 828 - Sub.25)	€. 12.300,00
15	Garage (Tortoreto - Via Nazionale - Part. 828 - Sub.27)	€. 11.400,00
16	Garage (Tortoreto - Via Nazionale - Part. 828 - Sub.28)	€. 7.000,00
17	Garage (Tortoreto - Via Nazionale - Part. 828 - Sub.29)	€. 18.000,00
18	Garage (Tortoreto - Via Nazionale - Part. 828 - Sub.33)	€. 10.200,00
19	Cantina (Tortoreto - Via Nazionale - Part. 828 - Sub.34)	€. 2.700,00



20	Cantina (Tortoreto - Via Nazionale - Part. 828 - Sub.35)	€. 3.900,00
21	Cantina (Tortoreto - Via Nazionale - Part. 828 - Sub.37)	€. 3.000,00
22	Appezamento di Terreno (Tortoreto - Fog.32 - Part. 843-927-929-841-928)	€. 126.240,00
23	Appezamento di Terreno (Tortoreto - Fog.32 - Part. 860-907-908-909-910-911-913-914-929-830-831)	€. 152.560,00
24	Area Urbana (Tortoreto - Fog.32 - Part. 1018-1068-915 quota 1/11)	€. 3.813,63
25	Area Urbana (Tortoreto - Fog.32 - Part. 1019-915 quota 1/11)	€. 2.913,63
26	Area Urbana (Tortoreto - Fog.32 - Part. 1020-915 quota 1/11)	€. 2.913,63
27	Area Urbana (Tortoreto - Fog.32 - Part. 1021-915 quota 1/11)	€. 2.913,63
28	Area Urbana (Tortoreto - Fog.32 - Part. 1062-915 quota 1/11)	€. 2.913,63
29	Area Urbana (Tortoreto - Fog.32 - Part. 1063-915 quota 1/11)	€. 2.763,63
30	Area Urbana (Tortoreto - Fog.32 - Part. 1064-915 quota 1/11)	€. 2.763,63
31	Area Urbana (Tortoreto - Fog.32 - Part. 1065-915 quota 1/11)	€. 2.763,63
32	Area Urbana (Tortoreto - Fog.32 - Part. 1066-915 quota 1/11)	€. 2.763,63
33	Area Urbana (Tortoreto - Fog.32 - Part. 1067-915 quota 1/11)	€. 2.313,63
34	Area Urbana (Tortoreto - Fog.32 - Part. 1069-915 quota 1/11)	€. 5.013,63
35	Area Urbana (Roseto degli Abruzzi - Fog.40 - Part. 818)	€. 3.150,00
36	Appezamento di Terreno (Alba Adriatica - Fog.4 - Part. 3357-3300)	€. 800,00
37	Posto Macchina (Alba Adriatica - Fog.4 - Part. 3306 - Sub. 16)	€. 4.550,00
38	Posto Macchina (Alba Adriatica - Fog.4 - Part. 3306 - Sub. 17)	€. 3.150,00
39	Posto Macchina (Alba Adriatica - Fog.4 - Part. 3306 - Sub. 18)	€. 3.500,00



40	Posto Macchina (Alba Adriatica - Fog.10 - Part. 3500 - Sub. 4)	€. 11.500,00
41	Posto Macchina (Alba Adriatica - Fog.10 - Part. 3500 - Sub. 7)	€. 8.500,00
42	Appartamento (Alba Adriatica - Fog.10 - Part. 3500 - Sub. 37) Fondaco (Alba Adriatica - Fog.10 - Part. 3500 - Sub. 13)	€. 59.100,00
43	Appartamento (Alba Adriatica - Fog.10 - Part. 3500 - Sub. 38) Fondaco (Alba Adriatica - Fog.10 - Part. 3500 - Sub. 22)	€. 59.100,00
		€. 1.198.599,93

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione peritale, ringraziando la S.v. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Controguerra li 20/02/2018

ASTE GIUDIZIARIE.it

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it