



# TRIBUNALE DI TERAMO

## (Sezione Fallimentare)

*Proc. Fall. n° 26/2024*

**Liquidazione Giudiziale: XXXXX**

**Con sede in XXXXX**

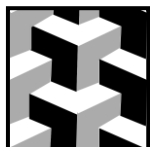
Il sottoscritto Geom. Di Natale Gabriele, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998 e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale al n°221, veniva incaricato di assistere il Liquidatore Giudiziale Dott. Andrea Partenza, nella procedura di cui in oggetto, per l'espletamento delle operazioni di valutazione dei beni immobili della ditta "XXXX", con sede in XXXX alla Via XXXX.

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 nelle seguenti parti:

### Sommario

- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA .....	2
- 2 – DATI CATASTALI .....	2
- 2.1 – Porzione di immobile sito in Castelli – C.da Colledoro: .....	2
- 2.2 – Appartamento e Garage siti in Pineto – Via Voltorno: .....	3
- 3 – DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.....	3
- 3.1 – Porzione di immobile sito in Castelli – C.da Colledoro: .....	3



- 3.2 – Appartamento e Garage siti in Pineto – Via Voltorno:	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
- 3.2 – Opificio e Lastrico solare siti in Castiglione Messer Raimondo: .....	4
- 4 – ATTI PREGIUDIZIEVOLI.....	6
- 4.1 - Iscrizioni: .....	6
- 4.2 – Trascrizioni.....	7
- 5 – STIMA BENI IMMOBILI .....	7
- 5.1 – Porzione di immobile sito in Castelli – C.da Colledoro: .....	11
Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale .....	11
Consistenza commerciale.....	12
Valore unitario immobili.....	13
- 5.2 – Appartamento e Garage siti in Pineto – Via Voltorno: .....	14
Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale .....	14
Consistenza commerciale.....	15
Valore unitario immobili.....	16
- 6 – RIEPILOGO .....	17

## **- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA**

L'Azienda in oggetto, con sede in XXXX operava nel settore di autotrasporti.

### **- 2 – DATI CATASTALI**

#### **- 2.1 – Porzione di immobile sito in Castelli – C.da Colledoro:**

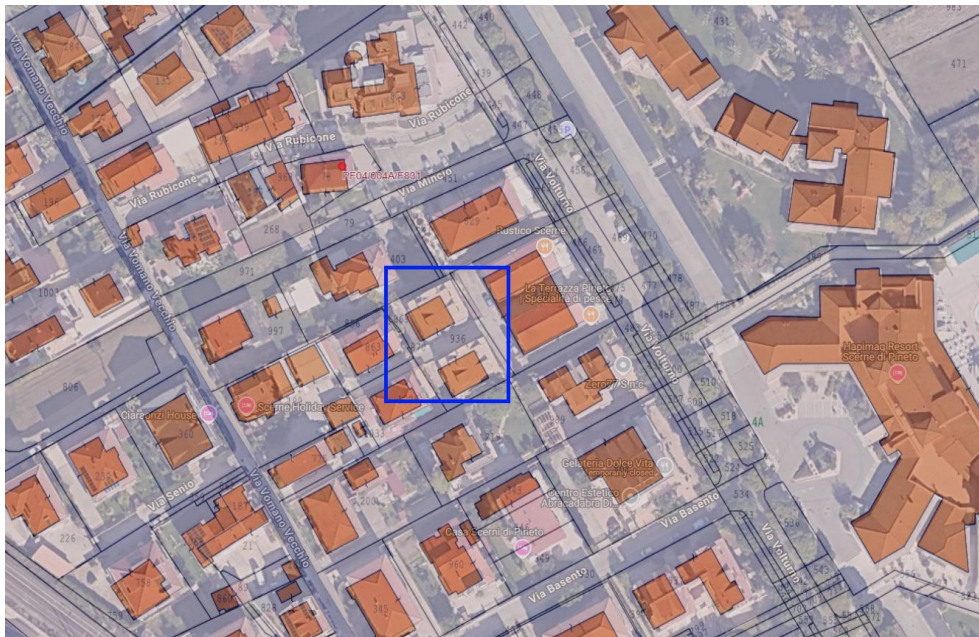
**Diritti pari all'intero della piena proprietà intestato alla ditta XXXX,**  
siti nel Comune di Castelli e distinti al N.C.E.U - Foglio **5** Part. **30** –  
**Sub. 2 graffata** Part. **456** - Cat. A/3 – Cl. 2 – Cons. 8,5 vani - Sup.  
Cat. 189/187 m<sup>2</sup> – R. 438,99.



**- 2.2 – Appartamento e Garage siti in Pineto – Via Volturmo:**

**Diritti pari all'intero della piena proprietà intestato alla ditta XXXX,**  
siti nel Comune di Pineto e distinti al N.C.E.U - Foglio **4** Part. **936** e  
precisamente:

- **Sub. 15** –Z.c. 1 -Cat. C/6–Cl. 2–Cons. 23 m<sup>2</sup>–Sup.Cat. 27 m<sup>2</sup>–R. 52,27;
- **Sub. 21** –Z.c. 1 -Cat. A/2–Cl. 1–Cons. 5 vani–Sup.Cat. 69/67 m<sup>2</sup>  
–R. 322,79.





### **- 3 – DESCRIZIONE BENI IMMOBILI**

#### **- 3.1 – Porzione di immobile sito in Castelli – C.da Colledoro:**

Porzione di fabbricato destinato a civile abitazione, sito in Castelli, alla C.da Colledoro, distinti nel N.C.E.U. al Foglio **5** Particella **30** Sub. **2** graffato Part. **456** sviluppato su tre piani e precisamente:

- **Piano Terra** della superficie di Mq. 96,00 circa, costituito da locali cantina e servizi, portico della superficie di Mq. 9,50 circa (non realizzato).
- **Piano Primo** della superficie di Mq. 94,50 circa, costituito da soggiorno, cucina, due camere, bagno e locale fondaco con servizi della superficie di Mq. 52,50 circa.
- **Piano Secondo** della superficie di Mq. 53,00 circa, costituito da due camere.

L'immobile si presenta in pessime condizioni, lesioni interne, il piano terra è allo stato grezzo, mentre al piano primo è in corso una ristrutturazione non ultimata, quindi necessita di lavorazioni e finiture per essere ultimato. L'immobile è posto nei pressi di un allevamento di suini.

#### **- 3.1.1 - Caratteristiche Costruttive**

L'intero complesso immobiliare è stato realizzato con struttura portante in muratura. L'immobile non è ultimato, privo di finiture ed impianti.

#### **- 3.1.2 – Provenienza**

L'immobile è pervenuto alla società XXXX, con Decreto di trasferimento immobile del 15/03/2007 Rep. 120/2007, Trascritta presso la Conservatoria di Teramo in data 12/04/2007, Reg. Part. 4752.



### **- 3.1.3 - Regolarità Edilizia:**

Il fabbricato è stato realizzato in epoca precedente al 1967.

### **- 3.1.4 - Apprezamenti Generali:**

L'immobile allo stato attuale risulta in pessime condizioni.

## **- 3.2 – Appartamento di Civile Abitazione con Garage in Pineto (TE)**

Gli immobili sono siti nel Comune di Pineto alla Via Volturmo, distinti nel N.C.E.U. al Foglio 4 Particella 936 Sub. 15-21 e precisamente:

**a) Garage (Sub. 15)** posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 23,00 circa;

**b) Appartamento (Sub. 21)** posto al piano secondo sottotetto, della superficie di Mq. 69,00 circa, costituito da: soggiorno, angolo cottura, due camere, bagno e disimpegno, con altezza massima 2,62 ml. ed altezza minima 0,70 ml., balconi della superficie di Mq. 5,00 circa.

All'interno dell'immobile è presente del mobilio di scarso valore commerciale.

### **- 3.2.1 - Caratteristiche Costruttive**

L'intero complesso immobiliare è stato realizzato con struttura portante in c.a. Il fabbricato è dotato di impianto elettrici/idrici funzionanti. La pavimentazione è in monocottura. Gli infissi esterni in alluminio con tapparelle in plastica e porte interne in legno.

### **- 3.2.2 – Provenienza**

L'immobile è pervenuto alla società XXXX, con atto di compravendita Notaio De Rosa - Rep. 29630 del 18/01/2006, Trascritta presso la Conservatoria di Teramo in data 19/01/2006, Reg. Part. 799.

### **- 3.2.3 - Regolarità Edilizia:**

Il fabbricato è stato realizzato con regolare concessione edilizia e precisamente:



- Concessione Edilizia n. 2036 del 31/03/1998;
- Concessione Edilizia in Variante n. 2036/A del 10/02/2000;
- Concessione Edilizia in Variante n. 2036/B del 06/12/2005;
- Cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero ad abitazione presentata in data 10/12/2004 al Prot. 20100.

**- 3.2.4 - Apprezamenti Generali:**

L'immobile allo stato attuale risulta in buono stato di conservazione.

**- 4 – ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

**- 4.1 - Iscrizioni:**

➤ **Iscrizione del 08/09/2006 - Reg. Part. 4936 - Reg. Gen. 17405**

**IPOTECA LEGALE**

ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL' ART. 16 DLGS N. 46 DEL 26/02/99 – *Totale €.* 158.513,60

a favore XXXX

contro XXXX

*Immobile distinto al N.C.E.U. Comune di Pineto al Foglio 4 Part. 936 – Sub. 15-21 - Proprietà 1/1*

➤ **Iscrizione del 07/09/2007 - Reg. Part. 3645 - Reg. Gen. 16687**

**IPOTECA LEGALE**

ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL' ART. 16 DLGS N. 46 DEL 26/02/99 – *Totale €.* 214.541,24

a favore XXXX

contro XXXX

*Immobile distinto al N.C.E.U. Comune di Castelli<sup>1</sup> al Foglio 4 Part. 936 – Sub. 15-21 - Proprietà 1/1*

<sup>1</sup> Nella nota Iscritta in data 07/09/2007 – Reg. Part. 3645, erroneamente è stato indicato il Comune di Castelli invece di Pineto, pertanto la nota deve essere rettificata.



*Immobile distinto al N.C.T. Comune di Castelli al Foglio 4 Part. 30 – Sub. 2 e Part. 31 – oggi N.C.E.U. - Part. 30 Sub. 2 graffata Part. 456 - Proprietà 1/1*

➤ **Iscrizione del 19/09/2008 - Reg. Part. 3227 - Reg. Gen. 16067**

**IPOTECA LEGALE**

ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL' ART. 16 DLGS N. 46 DEL 26/02/99 – *Totale €.* 661.745,62

a favore XXXX

contro XXXX

*Immobile distinto al N.C.E.U. Comune di Pineto al Foglio 4 Part. 936 – Sub. 15-21 - Proprietà 1/1*

*Immobile distinto al N.C.T. Comune di Castelli al Foglio 4 Part. 30 – Sub. 2 e Part. 31 – oggi N.C.E.U. - Part. 30 Sub. 2 graffata Part. 456 - Proprietà 1/1*

➤ **Iscrizione del 12/01/2009 - Reg. Part. 34 - Reg. Gen. 405**

**IPOTECA LEGALE**

ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL' ART. 16 DLGS N. 46 DEL 26/02/99 – *Totale €.* 153.314,18

a favore XXXX

contro XXXX

*Immobile distinto al N.C.E.U. Comune di Pineto al Foglio 4 Part. 936 – Sub. 15-21 - Proprietà 1/1*

**- 4.2 – Trascrizioni**

➤ **Trascrizione del 29/07/2024 - Reg. Part. 9643 - Reg. Gen.12986**

**ATTO GIUDIZIARIO**

**SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

a favore XXXX

contro XXXX

*Immobile distinto al N.C.E.U. Comune di Castelli al Foglio 5 - Part. 30 – Sub. 2 graffata Part. 456 - Proprietà 1/1*



*Immobile distinto al N.C.E.U. Comune di Pineto al Foglio 4 - Part. 936 – Sub. 15-21 -  
Proprietà 1/1*

## **- 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 far ben comprendere la situazione immobiliare in cui versa la zona, facendo una disamina del quadro macroeconomico.

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

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

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

Da segnalare che i tempi medi di attesa per la vendita di un immobile sono aumentati negli ultimi tempi a 6/8 mesi e che il valore medio degli



stessi, compravenduti, è diminuito del 30-35%. In particolare sono stabili , ovvero in leggero rialzo, i prezzi delle localizzazioni più richieste, mentre rimangono invariati se non in calo quelli degli immobili periferici e di scarsa qualità. Da ciò potrebbe derivare un interesse, a prezzi molto contenuti, per gli investimenti soprattutto orientati nel recupero edilizio. Risultano , invece, in costante diminuzione le compravendite di immobili terziari e soprattutto di seconde case. Anche i prezzi delle compravendite registrano un andamento contraddittorio e, in certi casi, con variazioni rilevanti. Tale tendenza di mercato si è registrata anche nelle zone semicentrali e periferiche dovute ad una offerta tendenzialmente in aumento, a fronte di una domanda in diminuzione dovuta all'attuale periodo economico.

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

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



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

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

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche- l'una incentrata su alcune qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare – l'altra su una puntuale disamina di immobili che potrebbero avere analoghe caratteristiche rispetto a quello in oggetto e precisamente.

### **- Criteri di Valutazione**

A seguito della forte crisi industriale che ha colpito la piccola e media impresa, si è in presenza sia di numerosissime immobili in vendita - che di strutture in procedura che non riescono a trovare acquirenti a causa di congiunture finanziarie, oltrechè in presenza di terreni disponibili per la costruzione di nuove strutture .

Nella formulazione del giudizio di stima per stabilire il valore dell'immobile, il sottoscritto ha fatto riferimento sia agli attuali prezzi di mercato in vigore nella zona ( sulla base della loro disponibilità), tenendo conto altresì delle loro condizioni intrinseche ed estrinseche degli stessi, nonchè dei valori dall'Osservatorio Immobiliare.

Pertanto si procederà alla valutazione degli stessi considerando le superfici dei fabbricati e dei terreni , secondo il procedimento di stima sintetico in considerazione delle caratteristiche socioeconomiche ed urbanistiche dei beni oggetto di stima. Il valore di stima degli Immobili è riferito alla sua destinazione urbanistica nonchè alla sua conformità ai titoli autorizzativi ed è onnicomprensivo dell' area di pertinenza e degli Impianti



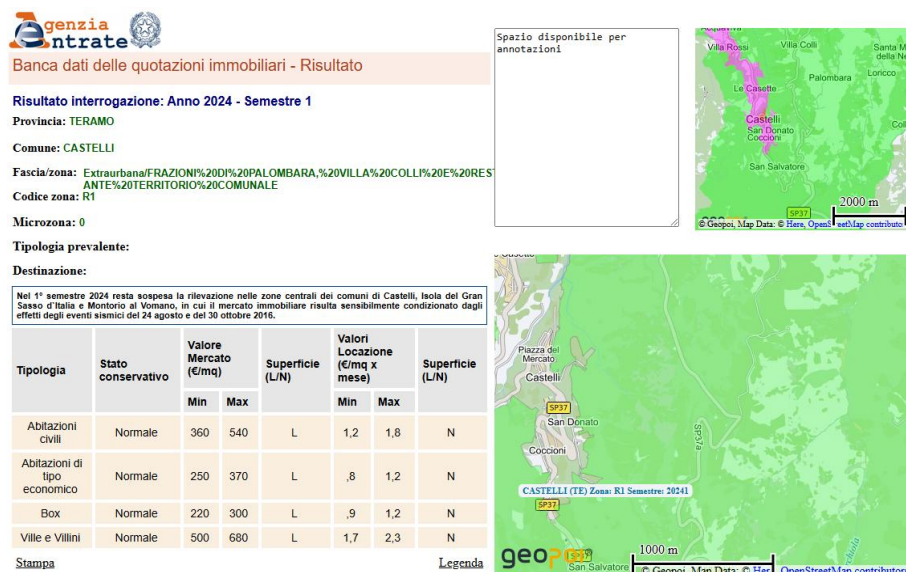
tecnici in esso posti in opera, che non essendo amovibili sono da ritenersi parte integrante del fabbricato.

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

### - 5.1 – LOTTO 1 - Porzione di immobile sito in Castelli – C.da Colledoro:

**Diritti pari all'intero della piena proprietà intestato alla ditta XXXX** siti nel Comune di Castelli e distinti al N.C.E.U - Foglio **5** Part. **30 – Sub. 2** **graffata** Part. **456** - Cat. A/3 – Cl. 2 – Cons. 8,5 vani - Sup. Cat. 189/187 m<sup>2</sup> – R. 438,99.

I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia Entrate per il 1<sup>^</sup> semestre 2024:





## ***Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale***

Applicando al suddetto valore medio zonale degli opportuni coefficienti di apprezzamento e deprezzamento che tengano conto delle caratteristiche che influenzano la formazione del valore di mercato, desunti sia dalla letteratura che per apprezzamento, si arriva a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Nel caso in esame verranno considerati e calcolati i seguenti parametri:

- **Vetustà KV**

Da 0 a 5 anni di anzianità: 1,10

Da 6 a 10 anni di anzianità: 1,05

Da 10 a 20 anni di anzianità: 1,00

Da 20 a 40 anni di anzianità: 0,90

Oltre 40 anni di anzianità: 0,80

- **Stato di conservazione KC**

Ottimo: 1,15

Normale: 1,00

Mediocre: 0,90

Scadente: 0,70

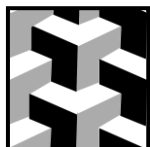
- **Spazi esterni pertinenziali KE**

Presenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 1

Assenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 0,90

- **Tipo di procedura KP**

Vendita libera (garanzia per i vizi ed adeguata attività di marketing): 1



Vendita fallimentare (assenza di garanzie per i vizi e presenza di difforme): 0,75

### **Consistenza commerciale**

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguglio. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"2 del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

Tipologia	Part./Sub.	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
Piano Terra	Sub. 2	96,00	100%	96,00
Piano Primo	Sub. 2	94,50	100%	94,50
Fondaco P1	Sub. 2	52,50	50%	26,25
Piano Secondo	Sub. 2	53,00	100%	53,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ</b>				<b>269,75</b>

### **Parametri:**

Vetustà KV = 0,80 (oltre 40 anni di anzianità)

Stato di conservazione KC = 0,90 (Mediocre)

Spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 0,90 (assenza)

Tipo di procedura KP = 0,75 (Vendita esecutiva)

Determinazione coefficiente globale

*Il coefficiente totale di adeguamento (KTOT) del valore medio zonale risulta pari a:*

$$\mathbf{KTOT = 0,80 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,75 = 0,486}$$

<sup>2</sup> Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



### **Valore unitario immobili**

Il valore unitario delle unità Immobiliari oggetto di stima risultano pari a:

$$\text{Appartamento} \rightarrow \text{€}/\text{mq } 350,00 \times 0,486 = \text{€}. 170,10 \text{ mq}$$

$$\text{Mq. } 269,75 \times \text{€}. 170,10 = \text{€}. 45.884,47$$

A detrarre oneri per sanatoria o ripristino dello stato autorizzato, variazione catastale, mancanza di garanzia per vizi e di altri fattori incidente sulla procedura etcc.....

$$\text{€}. 45.884,47 - 25\% = \dots\dots\dots \text{€}. 34.413,35$$

Arrotondato **€. 34.500,00**

### **- 5.2 – LOTTO 2 - Appartamento e Garage siti in Pineto – Via Volturmo:**

**Diritti pari all'intero della piena proprietà intestato alla ditta XXXX,** siti nel Comune di Pineto e distinti al N.C.E.U - Foglio **4** Part. **936** e precisamente:

– **Sub. 15** –Z.c. 1 -Cat. C/6–Cl. 2–Cons. 23 m<sup>2</sup>–Sup.Cat. 27 m<sup>2</sup>–R. 52,27;

– **Sub. 21** –Z.c. 1 -Cat. A/2–Cl. 1–Cons. 5 vani–Sup.Cat. 69/67 m<sup>2</sup> –R. 322,79.

I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia Entrate per il 1<sup>a</sup> semestre 2024:



**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1  
Provincia: TERAMO  
Comune: PINETO  
Fascia/zona: Suburbana\*FRAZIONE%20DI%20SCERNE  
Codice zona: E7  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	3,4	5,1	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	720	1050	L	2,5	3,6	N
Autorimesse	Normale	480	680	L	2,3	3,3	N
Box	Normale	570	800	L	2,8	3,9	N
Posti auto coperti	Normale	350	500	L	1,7	2,4	N
Posti auto scoperti	Normale	240	350	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	Normale	1150	1700	L	4	5,9	N

## *Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale*

Applicando al suddetto valore medio zonale degli opportuni coefficienti di apprezzamento e deprezzamento che tengano conto delle caratteristiche che influenzano la formazione del valore di mercato, desunti sia dalla letteratura che per apprezzamento, si arriva a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Nel caso in esame verranno considerati e calcolati i seguenti parametri:

- **Vetustà KV**

Da 0 a 5 anni di anzianità: 1,10

Da 6 a 10 anni di anzianità: 1,05

Da 10 a 20 anni di anzianità: 1,00

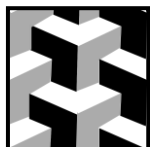
Da 20 a 40 anni di anzianità: 0,90

Oltre 40 anni di anzianità: 0,80

- **Stato di conservazione KC**

Ottimo: 1,15

Normale: 1,00



Mediocre:0,90

Scadente: 0,70

- **Spazi esterni pertinenziali KE**

Presenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 1

Assenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 0,90

- **Tipo di procedura KP**

Vendita libera (garanzia per i vizi ed adeguata attività di marketing): 1

Vendita fallimentare (assenza di garanzie per i vizi e presenza di difforme): 0,75

### **Consistenza commerciale**

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguaglio<sup>3</sup>. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"<sup>4</sup> del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

Tipologia	Part./Sub.	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
Appartamento	Sub. 21	69,00	100%	69,00
Balconi	Sub. 21	5,00	30%	1,50
Garage	Sub. 15	23,00	50%	11,50
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ</b>				<b>82,00</b>

### **Parametri:**

Vetustà KV = 0,90 (sa 20 a 40 anni)

Stato di conservazione KC = 0,90 (Mediocre)

<sup>3</sup> Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.

<sup>4</sup> Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



Spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 0,90 (assenza)

Tipo di procedura KP = 0,75 (Vendita esecutiva)

Determinazione coefficiente globale

*Il coefficiente totale di adeguamento (KTOT) del valore medio zonale risulta pari a:*

$$\mathbf{KTOT = 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,75 = 0,54675}$$

### **Valore unitario immobili**

Il valore unitario delle unità Immobiliari oggetto di stima risultano pari a:

$$\text{Appartamento} \rightarrow \text{€/mq } 1.400,00 \times 0,54675 = \text{€. } 765,45 \text{ mq}$$

$$\text{Mq. } 82,00 \times \text{€. } 765,45 = \text{€. } 62.766,90$$

A detrarre oneri per mancanza di garanzia per vizi e di altri fattori incidente sulla procedura etcc.....

$$\text{€. } 62.766,90 - 25\% = \text{€. } 47.075,17$$

Valore Mobilio detenuto all'interno dell'abitazione pari ad €. 1.000,00

$$\text{€. } 47.075,17 + \text{€. } 1.000,00 = \text{€. } 48.075,17$$

$$\text{Arrotondato } \text{€. } \mathbf{48.000,00}$$

### **- 6 - RIEPILOGO**

<b>LOTTO 1</b>	Porzione immobile siti in Castelli	<b>€. 34.500,00</b>
<b>LOTTO 2</b>	Appartamento e Garage siti in Pineto	<b>€. 48.000,00</b>

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.



***Studio Di Natale & Associati***

---

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale – Impianti*

Controguerra li 06/02/2025

**IL TECNICO**

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



***Studio Di Natale & Associati***

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti*

## **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**



***Studio Di Natale & Associati***

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti*

**LOTTO 1**



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Di Federico Sandra  
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Teramo N. 663

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Teramo

Comune di Castelli

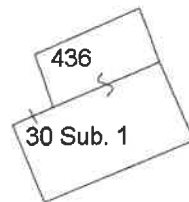
Sezione: Foglio: 5 Particella: 30

Protocollo n. TE0216705 del 03/09/2007

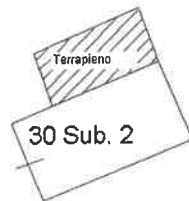
Tipo Mappale n. 198318 del 03/08/2007

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO S.1

NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 21/01/2025 - n. T141556 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune CASTELLI	Sezione	Foglio 5	Particella 30	Tipo mappale 198318	del: 03/08/2007
--------------------	---------	-------------	------------------	------------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	FRAZIONE COLLEDORO - CASE SPARSE		T			UNITA' COLLABETE (UNITA DI FATTO CON IL FABBRICATO IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA 436)
2	FRAZIONE COLLEDORO - CASE SPARSE		T-S1			PORZIONE DI FABBRICATO

Comune CASTELLI	Sezione	Foglio 5	Particella 436	Tipo mappale 198318	del: 03/08/2007
--------------------	---------	-------------	-------------------	------------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	FRAZIONE COLLEDORO - CASE SPARSE		T			UNITA' COLLABETE (UNITA DI FATTO CON IL FABBRICATO IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA 30 SUB.1)

---

Visura telematica

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Teramo**

Dichiarazione protocollo n. TE0113875 del 28/06/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelli

Frazione Colledoro

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 5  
Particella: 30  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Fazzini Gabriele

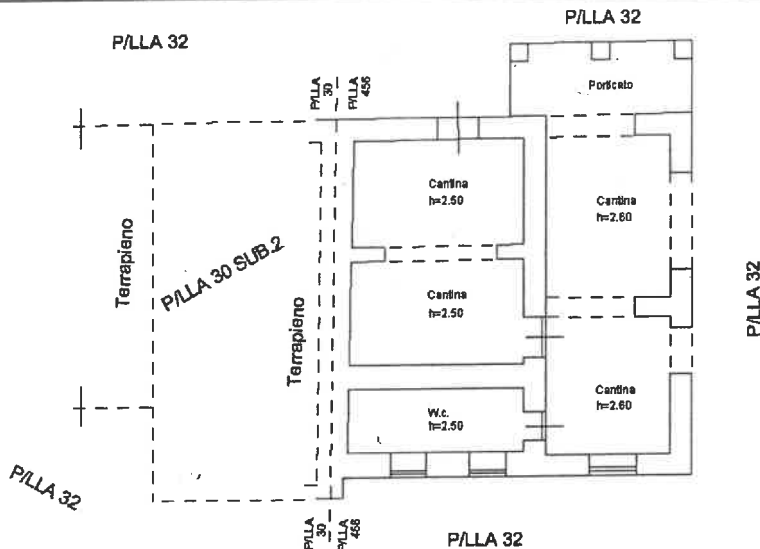
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Teramo

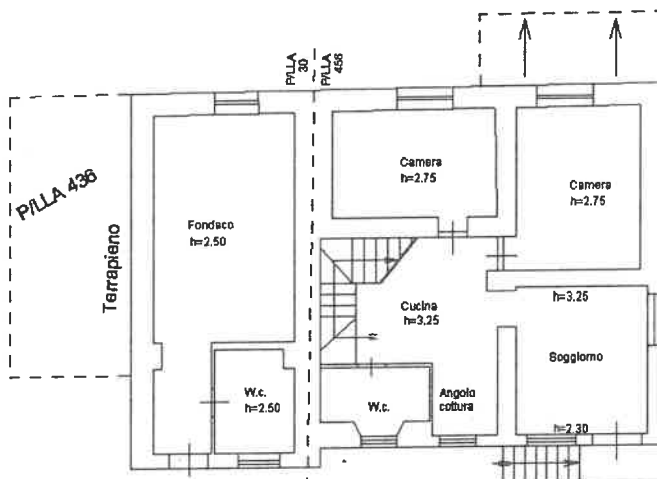
N. 01342

Scheda n. 1

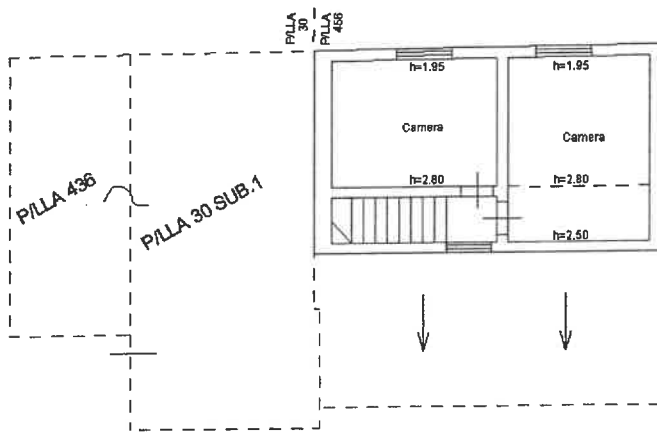
Scala 1:200



**PIANTA PIANO TERRA**

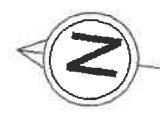


**PIANTA PIANO PRIMO**



**PIANTA PIANO SECONDO**

P/lla 30 SUB.2  
P/lla 456



Ultima planimetria in atti

Data: 30/09/2024 - n. T6114 - Richiedente: DNTGRL67B27C972F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

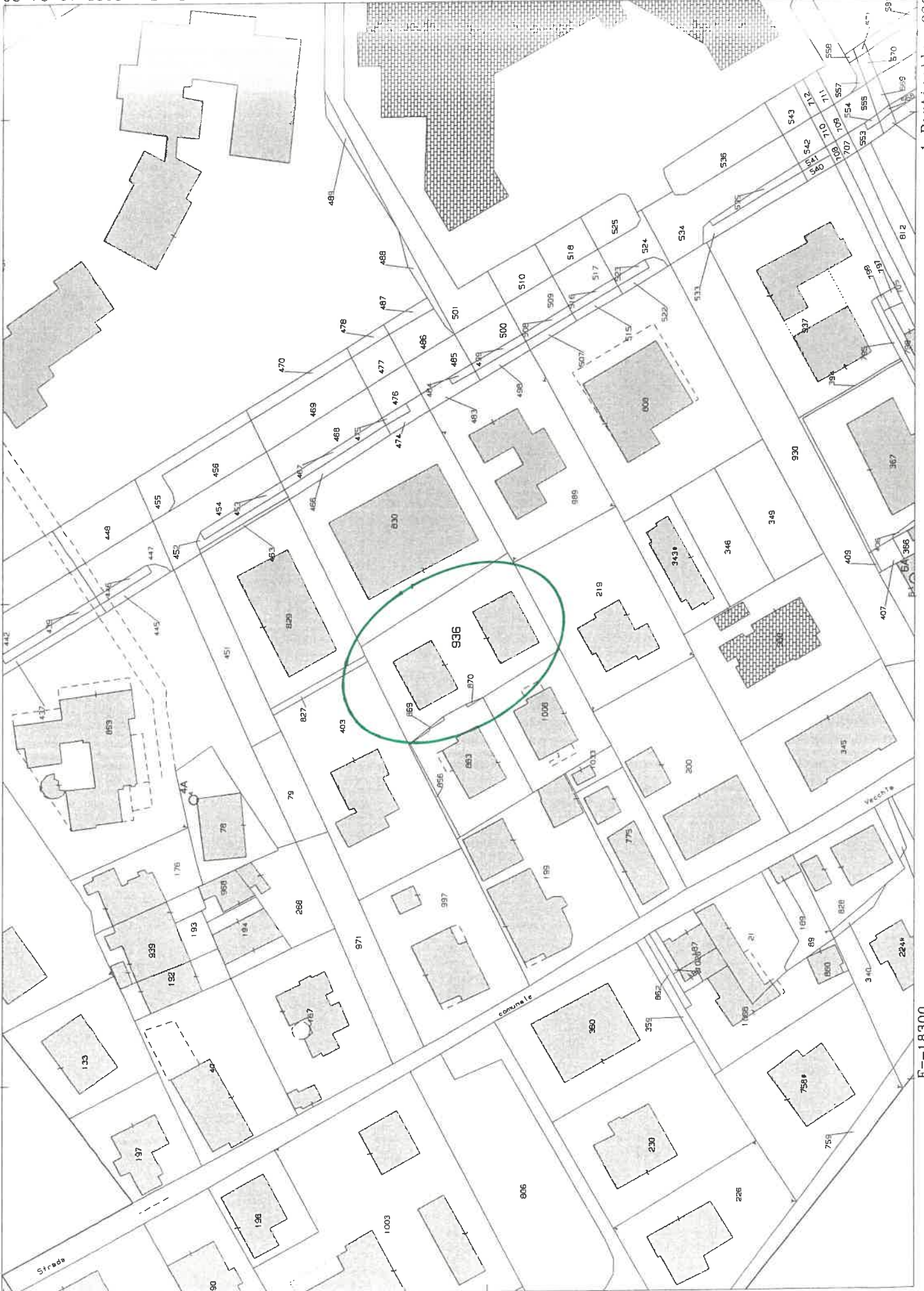
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/09/2024 - Comune di CASTELLI(C169) - < Foglio 5 - Particella 456 - Subalterno > - Uiu grafiata  
CONTRADA COLLEDORO Piano T-12



***Studio Di Natale & Associati***

*Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti*

**LOTTO 2**



N=110800

E=-18300

1 Particella: 936

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Mazzocchitti Antonio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Teramo N. 895

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Teramo**

Comune di Pineto

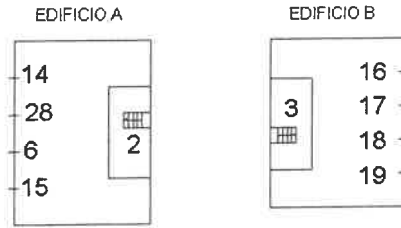
Sezione: Foglio: 4 Particella: 936

Protocollo n. TE0001086 del 08/01/2024

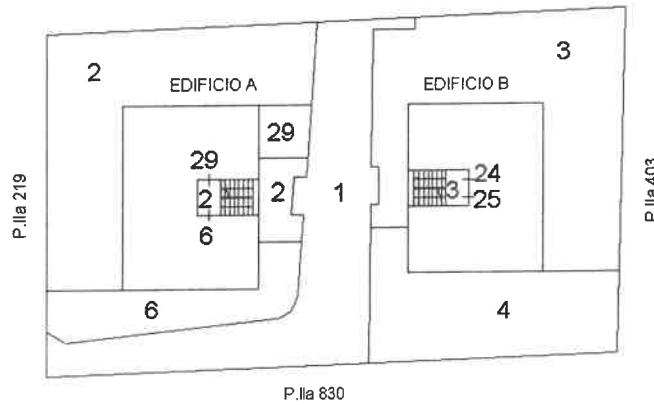
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

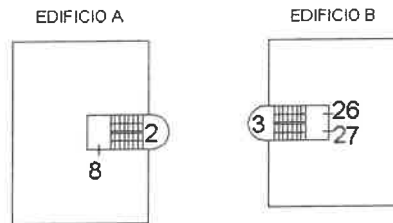
Scala 1 : 500



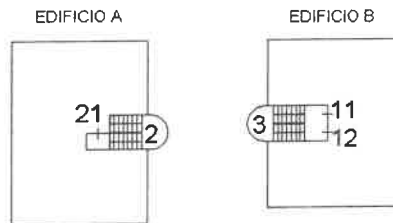
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



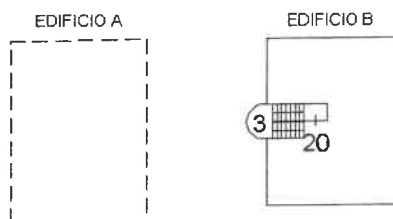
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

Ultima planimetria in atti

Data: 21/01/2025 - n. T140578 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
PINETO		4	936		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA VOLTURNO	SNC	T			B.C.N.C. (STRADA DI ACCESSO) A TUTTI I SUBALTERNI
2	VIA VOLTURNO	SNC	S1-T - 1-2			B.C.N.C. (VANO SCALA EDIFICIO A E CORTE AREA DI MANOVRA AL PIANO TERRA RELATIVO AI SUBALTERNI 6-8-14-15-21-28-29)
3	VIA VOLTURNO	SNC	S1-T - 1-2 - 3			B.C.N.C. (VANO SCALA EDIFICIO B E CORTE AREA DI MANOVRA AL PIANO TERRA RELATIVO AI SUBALTERNI 4-11-12-16-17-18-19-20-24-25-26-27)
4	VIA VOLTURNO	SNC	T			AREA URBANA MQ. 90
5						SOPPRESSO
6	VIA VOLTURNO	SNC	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	VIA VOLTURNO	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	VIA VOLTURNO	SNC	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12	VIA VOLTURNO	SNC	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	VIA VOLTURNO	SNC	S1			AUTORIMESSA
15	VIA VOLTURNO	SNC	S1			AUTORIMESSA
16	VIA VOLTURNO	SNC	S1			AUTORIMESSA
17	VIA VOLTURNO	SNC	S1			AUTORIMESSA
18	VIA VOLTURNO	SNC	S1			AUTORIMESSA
19	VIA VOLTURNO	SNC	S1			AUTORIMESSA
20	VIA VOLTURNO	SNC	3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
21	VIA VOLTURNO	SNC	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
23						SOPPRESSO
24	VIA VOLTURNO	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
25	VIA VOLTURNO	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
26	VIA VOLTURNO	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
27	VIA VOLTURNO	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
28	VIA VOLTURNO	SNC	S1			AUTORIMESSA
29	VIA VOLTURNO	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Teramo**

Dichiarazione protocollo n. TE0113670 del 28/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pineto

Via Volturmo

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 4  
Particella: 936  
Subalterno: 21

Compilata da:  
Di Michele Giuseppe

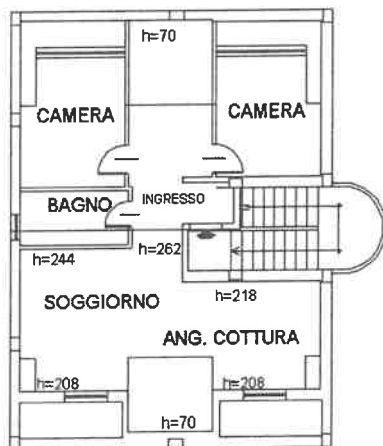
Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Pescara

N. 223

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO ( SOTTOTETTO )



Ultima planimetria in atti

Data: 30/09/2024 - n. T6116 - Richiedente: DNTGRL67B27C972F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Teramo**

Dichiarazione protocollo n. 000100720 del 17/06/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pineto

Via Volturmo

civ. SN

**Identificativi Catastali:**

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 936

Subalterno: 15

Compilata da:

Di Michele Giuseppe

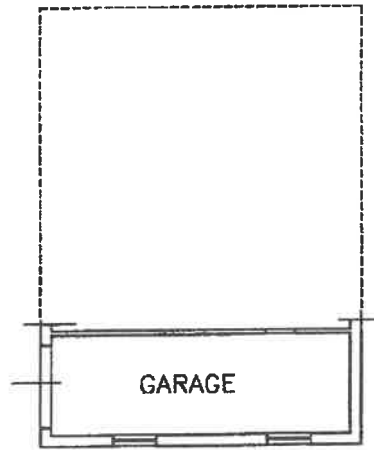
Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Pescara

N. 223

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO SEMINTERRATO**  
**H=2.40**



Ultima planimetria in atti

Data: 30/09/2024 - n. T6115 - Richiedente: DNTGRL67B27C972F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/09/2024 - Comune di PINETO(F831) - < Foglio 4 - Particella 936 - Subalterno 15 >  
VIA VOLTURNO n. SN Edificio A Piano S1