
TRIBUNALE DI TERAMO

UFFICIO FALLIMENTARE

Perizia di Valutazione Immobiliare del Coadiutore Tecnico **Ing. Claudio Reginelli**, nella
procedura Fallimentare n. 08/2018 del R.G.F.

Giudice Delegato **Dott. Flavio Conciatori**

“...omissis...”

Curatore Fallimentare:

Dott. Michele Cappelletti

Corso De Michetti n. 11 64100, Teramo (TE)

MAIL studcap@libero.it

PEC michele.cappelletti@pec.commercialisti.it

TORTORETO - LOTTI 15-16



Teramo, li 21/02/2026

Il Coadiutore Tecnico
ORDINE DEGLI INGEGNERI TERAMO
Ing. Claudio Reginelli
1360 REGINELLI dott. CLAUDIO
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE



SOMMARIO

A. INCARICO.....	3
B. BENI IN PROCEDURA	3
LOTTO 15-16	7
DATI CATASTALI	7
TITOLARITÀ	7
CONFINI.....	7
CONSISTENZA.....	8
STATO CONSERVATIVO	8
STATO DI OCCUPAZIONE.....	9
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	9
TITOLI EDILIZI	9
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	10
C. VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	11
D. METODO DI STIMA	11
VALUTAZIONE.....	12

A. INCARICO

Lo scrivente **Ing. Claudio Reginelli**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n° 1360, all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale Civile e Penale di Teramo,

Valutatore Immobiliare Certificato Norma UNI 11558:2014:

- **Certificato BUREAU VERITAS - CEPAS B01 n° 359 “Retail”,**
- **Certificato BUREAU VERITAS - CEPAS B02 n° 106 “Advanced”**
- **“Recognised European Valuer” Certificate REV-IT/IsIVI/2021/2,**

nonché:

- Specializzato in **Estimo Civile ed Industriale – Livello Advanced TEB-7630-IT25 “CERTING”**
- CTU-Esperto Estimatore “Qualificato”;

con autorizzazione del Giudice Delegato del 07/09/2023 veniva nominato coadiutore Tecnico della procedura per *“effettuare una nuova stima in capo alla società fallita, che permetta di individuare l'attuale prezzo di mercato ...”*.

B. BENI IN PROCEDURA

I beni immobili attratti all'attivo della procedura fallimentare e riportati nella relativa Nota di Trascrizione della Sentenza Dichiarativa Reg. Part. n. 11079 e Reg. Gen. 15995 del 21/11/2018 sono i seguenti:

Comune di ALBA ADRIATICA (TE), censiti al:

- 1) Catasto TERRENI – Foglio 4 Particella 3360 Sub - Cat T
- 2) Catasto FABBRICATI – Foglio 4 Particella 3359 Sub 22 Cat C/6
- 3) Catasto FABBRICATI – Foglio 4 Particella 1322 Sub 139 Cat C/1
- 4) Catasto FABBRICATI – Foglio 11 Particella 386 Sub 24 Cat C/1
- 5) Catasto FABBRICATI – Foglio 11 Particella 386 Sub 25 Cat C/1
- 6) Catasto FABBRICATI – Foglio 10 Particella 1322 Sub 197 Cat C/1
- 7) Catasto FABBRICATI – Foglio 10 Particella 1322 Sub 198 Cat C/1
- 8) Catasto FABBRICATI – Foglio 4 Particella 277 Sub 5 Cat C/1
- 9) Catasto FABBRICATI – Foglio 10 Particella 1322 Sub 200 Cat C/1
- 10) Catasto FABBRICATI – Foglio 10 Particella 1322 Sub 201 Cat A/10
- 11) Catasto TERRENI – Foglio 10 Particella 3235 Sub - Cat T
- 12) Catasto FABBRICATI – Foglio 10 Particella 2942 Sub 26 Cat C/6
- 13) Catasto FABBRICATI – Foglio 10 Particella 2942 Sub 54 Cat A/2
- 14) Catasto FABBRICATI – Foglio 10 Particella 3039 Sub 34 Cat C/6
- 15) Catasto FABBRICATI – Foglio 10 Particella 3039 Sub 80 Cat F/3
- 16) Catasto FABBRICATI – Foglio 10 Particella 3039 Sub 81 Cat F/3

Comune di MARTINSICURO (TE), censiti al:

- 17) Catasto FABBRICATI – Foglio 26 Particella 959 Sub 2 Cat T
- 18) Catasto FABBRICATI – Foglio 26 Particella 958 Sub 2 Cat T
- 19) Catasto FABBRICATI – Foglio 26 Particella 958 Sub 3 Cat T

Comune di TORTORETO (TE), censiti al:

- 20) Catasto FABBRICATI – Foglio 19 Particella 3020 Sub 62 Cat C/2**
- 21) Catasto FABBRICATI – Foglio 19 Particella 3020 Sub 63 Cat C/2**

- 22) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 1 Cat F/3
- 23) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 2 Cat F/3
- 24) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 3 Cat F/3
- 25) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 4 Cat F/3
- 26) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 5 Cat F/3
- 27) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 6 Cat F/3
- 28) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 7 Cat F/3
- 29) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 8 Cat F/3
- 30) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 9 Cat F/3
- 31) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 10 Cat F/3
- 32) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 11 Cat F/3
- 33) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 12 Cat F/3
- 34) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 13 Cat F/3
- 35) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 14 Cat F/3
- 36) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 15 Cat F/3
- 37) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 16 Cat F/3
- 38) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 17 Cat F/3
- 39) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 18 Cat F/3
- 40) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 19 Cat F/3
- 41) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 20 Cat F/3
- 42) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 21 Cat F/3
- 43) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 22 Cat F/3
- 44) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 23 Cat F/3
- 45) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 24 Cat F/3
- 46) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 25 Cat A/2
- 47) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 28 Cat A/2
- 48) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 29 Cat A/2
- 49) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 30 Cat A/2
- 50) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 31 Cat A/2
- 51) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 32 Cat A/2
- 52) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 38 Cat A/2
- 53) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 39 Cat A/2
- 54) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 42 Cat A/2
- 55) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 43 Cat A/2
- 56) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 44 Cat A/2
- 57) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 45 Cat A/2
- 58) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 46 Cat A/2
- 59) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 51 Cat A/2
- 60) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 52 Cat A/2
- 61) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 53 Cat C/2
- 62) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 54 Cat A/2
- 63) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 55 Cat A/2
- 64) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 56 Cat A/2
- 65) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 57 Cat A/2
- 66) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 58 Cat A/2
- 67) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 59 Cat F/3
- 68) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 60 Cat F/3
- 69) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 61 Cat F/3

- 70) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 62 Cat F/3
- 71) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 63 Cat F/3
- 72) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 64 Cat F/3
- 73) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 65 Cat F/3
- 74) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 66 Cat F/3
- 75) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 67 Cat F/3
- 76) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 68 Cat F/3
- 77) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 69 Cat F/3
- 78) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 70 Cat F/3
- 79) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 71 Cat F/3
- 80) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 72 Cat F/3
- 81) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 73 Cat F/3
- 82) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 74 Cat F/3
- 83) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 75 Cat F/3
- 84) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 76 Cat F/3
- 85) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 77 Cat F/3
- 86) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 78 Cat F/3
- 87) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 79 Cat F/3
- 88) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 80 Cat F/3
- 89) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 81 Cat F/3
- 90) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 82 Cat C/6
- 91) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 85 Cat C/6
- 92) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 90 Cat C/6
- 93) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 91 Cat C/6
- 94) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 93 Cat C/6
- 95) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 94 Cat C/6
- 96) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 100 Cat C/6
- 97) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 101 Cat C/6
- 98) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 102 Cat C/6
- 99) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 103 Cat C/6
- 100) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 104 Cat C/6
- 101) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 105 Cat C/6
- 102) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 106 Cat C/6
- 103) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 107 Cat C/6
- 104) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 108 Cat C/6
- 105) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 109 Cat C/6
- 106) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 110 Cat C/6
- 107) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 111 Cat C/6
- 108) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 112 Cat C/6
- 109) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 113 Cat C/6
- 110) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 114 Cat C/6
- 111) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 116 Cat C/6
- 112) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 119 Cat C/6
- 113) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 120 Cat C/6
- 114) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 121 Cat C/6
- 115) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 122 Cat C/6
- 116) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 123 Cat C/6
- 117) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 124 Cat C/6
- 118) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 125 Cat C/6
- 119) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 126 Cat C/6
- 120) Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 1025 Sub 127 Cat C/6

Comune di MARTINSICURO (TE), censiti al:

- 121) Catasto TERRENI – Foglio 26 Particella 860 Sub - Cat T (diritti per ½)

Nella presente relazione, oggetto di stima, saranno i seguenti beni, siti in TORTORETO, Via Leonardo Da Vinci 26 angolo Via Ischia ed individuato nel lotto come segue:

LOTTO 15/16 – N.2 Cantine

ubicate a TORTORETO (TE) Via Leonardo Da Vinci 26 angolo Via Ischia, Edificio B n. 2 Cantina adiacenti poste al piano seminterrato.

Catasto FABBRICATI – Foglio 19 Particella 3020 Sub 62 Cat C/2

Catasto FABBRICATI – Foglio 19 Particella 3020 Sub 63 Cat C/2

LOTTO 15-16

N. 2 Cantine

ubiccate a TORTORETO (TE) Via Leonardo Da Vinci 26 angolo Via Ischia, Edificio B, adiacenti e poste al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

COMUNE DI TORTORETO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	3020	62	1	C/2	2	3 mq	4 mq	7,59 €	1S	
	19	3020	63	1	C/2	2	3 mq	5 mq	7,59 €	1S	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale

TITOLARITÀ

Gli immobili, oggetto della presente relazione, risultano tutti intestati ai seguenti soggetti:

“...omissis...” per **diritti di proprietà di 1/1.**

CONFINI

La porzione Sub 62 confina catastalmente con:

- Nord con Sub 63
- Sud con Sub 61
- Est Terrapieno;
- Ovest spazi condominiali sub 18

La porzione Sub 63 confina catastalmente con:

- Nord con Sub 64
- Sud con Sub 62
- Est Terrapieno;
- Ovest spazi condominiali sub 18

Salvo altri se/o variati.

PROVENIENZA

I beni sono pervenuti alla società in fallimento per aver realizzato il fabbricato di cui sono parte, su appezzamento di terreno acquistato, nella precedente identificazione catastale (Foglio 19 P.IIa 1729-1730) in virtù di:

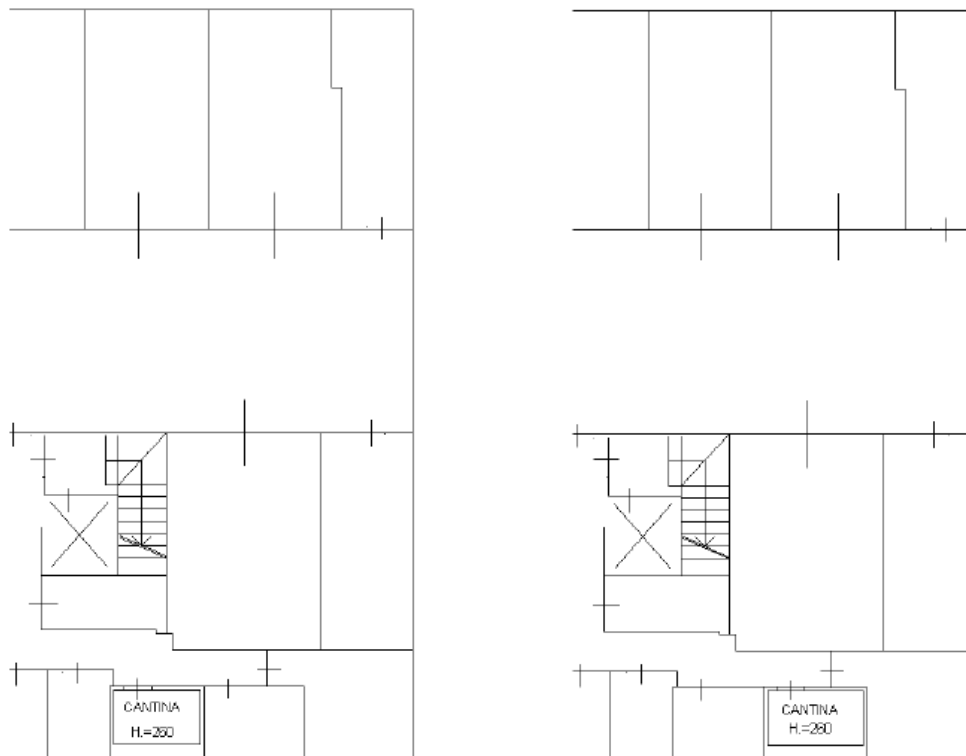
- Atto di Compravendita Not. B. Ciampini del 06/07/2002, rep. 195953, trascritto in data 09/07/2002, al n° 7349 di formalità,

dai sig.ri

“...omissis...”

“...omissis...”.

CONSISTENZA¹



Planimetrie Catastali – PIS Edificio

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Rapporto Mercantile	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina Sub 62	3,00 mq	4,00 mq	1,00	4,00 mq	-	1S
Cantina Sub 63	3,00 mq	5,00 mq	1,00	5,00 mq	-	1S
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di recente realizzazione (2003-2008) si presenta in condizioni di manutenzione discreta, così come le porzioni immobiliare.

¹ Superficie da dati catastali

STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione immobiliari di cui al presente lotto risultano libere da persone, utilizzate da terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive della porzione immobiliare oggetto di stima sono le seguenti:

- Tipologia: Cantine di Fabbricato residenziale su più livelli
- Complesso residenziale composto da 2 palazzine e corte con struttura in c.a. e tamponature
- Pavimentazione Cantina: battuto di cemento
- Porte in lamiera.
- Accesso vano scala/ascensore e corridoio condominiale

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Normale, zona semicentrale;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: buona;
- Prossimità al verde: normale, mare a breve distanza;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: normale;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Buono;
- Tipologia: Fabbricato su più livelli a destinazione residenziale
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Normali.

Le caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: discreto
- Grado delle rifiniture: Normale per locali cantina
- Piano: 1S;
- Affaccio: assente.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica

TITOLI EDILIZI

Il fabbricato di cui la porzione immobiliare oggetto di stima è parte è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla competente autorità del Comune di Tortoreto:

- Concessione Edilizia del 07/03/2003 n.36/03
- Permesso di costruire in sanatoria n.118 del 16/03/2006,
- certificato di agibilità in data 20 agosto 2008 n.42/08 prot.n.10084/08.

Per quanto è stato possibile accertare, vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i. si precisa che per la porzione immobiliare in esame **non vi è obbligo** di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**
Trascritto a Teramo il 21/11/2018 Reg. gen. 15995 - Reg. part. 11079
A favore di Massa dei Creditori del Fallimento "...omissis..."
Contro "...omissis..."
- **Decreto di ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Teramo il 16/02/2017 Reg. gen. 1775 - Reg. part. 1207
A favore di massa dei creditori concordato preventivo "...omissis..."
Contro: "...omissis..."

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale derivante da Ruolo Art. 77 del D.P.R. 602 del 1973**
Iscritto a Teramo il 07/05/2015 Reg. gen. 5797 - Reg. part. 785
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Capitale € 1.625.924,77
- **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**
Iscritto a Teramo il 27/06/2014 Reg. gen. 7492 - Reg. part. 873
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
- **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**
Iscritto a Teramo il 20/02/2013 Reg. gen. 2493 - Reg. part. 226
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..." e "...omissis..."

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, l'onere di cancellazione consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

C. VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza e/o non sono state fornite informazioni circa la presenza di vincoli od oneri condominiali.

D. METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni di cui ai lotti in oggetto, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili/Market Comparison Approach (MCA), a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la destinazione d'uso, il livello di piano, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Individuando i comparabili ed applicando successivamente il Metodo Estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui valori di stima sono stati ricercati presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive e/o concorsuali;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

VALUTAZIONE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 15-16 – N. 2 Cantine ubicate a TORTORETO (TE) Via Leonardo Da Vinci 26, Edificio B P1S	9,00 mq	375,00 €/mq	€ 3.375,00	100,00%	€ 3.375,00
Valore di stima:					€ 3.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore di stima proposto per la vendita: € 3.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 21/02/2026

Il Coadiutore Tecnico
Ing. Reginelli Claudio

ELENCO ALLEGATI

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Elaborato Planimetrico
- Planimetrie Catastali

C. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA