

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

**Liquidazione Controllata 16/2024 – art. 268 ss CCII**  
**Giudice: Dott. Flavio Conciatori**  
**Liquidatore: Dott. Nicola D'Eugenio**

---

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

---

Teramo, li 20/12/2024

Il Tecnico Valutatore  
Ing. Claudio Reginelli

1360

ORDINE DEGLI INGEGNERI DI TERAMO  
REGINELLI dott. CLAUDIO  
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE



## SOMMARIO

---

---

INCARICO.....	3
BENI IN PROCEDURA .....	3
TITOLARITÀ .....	5
LOTTO UNICO .....	6
DESCRIZIONE.....	6
DATI CATASTALI .....	6
CONFINI.....	7
GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.....	8
CARATTERISTICHE PREVALENTI .....	8
PROVENIENZA .....	10
USI CIVICI - VINCOLI.....	11
SITUAZIONE EDILIZIA .....	12
DESTINAZIONE URBANISTICA .....	12
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	13
CONSISTENZA.....	15
STATO CONSERVATIVO .....	15
STATO DI OCCUPAZIONE.....	15
METODO DI STIMA .....	16
VALUTAZIONE.....	17
LOTTO UNICO .....	17

## INCARICO

---

Lo scrivente **Ing. Claudio Reginelli**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n° 1360, all'Albo dei Consulenti Tecnici al n° 434 e dei Periti al n° 115 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,**

su nomina del Dott. Nicola D'Eugenio, il quale ha richiesto allo scrivente di procedere:

*“alla redazione della Perizia di Stima dei beni immobili e mobili registrati specificati in ricorso”.*

Dopo aver ricevuto la documentazione di cui alla domanda della parte, reperiti i documenti necessari, fatte le opportune indagini di mercato nel settore immobiliare locale, essere stato esonerato dallo stesso liquidatore ad effettuare sopralluoghi sui beni, redige il presente Rapporto di valutazione immobiliare in accordo con gli **Standard Internazionali di Valutazione Immobiliare (IVS)**, che viene illustrato di seguito.

## BENI IN PROCEDURA

---

I beni immobili in procedura di Liquidazione Controllata e riportati nella relativa Nota di Trascrizione della “LIQUIDAZIONE CONTROLLATA” Reg. Part. n. 6820 e Reg. Gen. 9120 del 31/05/2024 sono i seguenti:

Comune di CROGNALETO (TE), censiti al:

- 1) Catasto FABBRICATI – Foglio 67 Particella 1021 Sub 2 Cat A/2 (diritti pari ad 20/180)
- 2) Catasto FABBRICATI – Foglio 67 Particella 1021 Sub 5 Cat F/5 (diritti pari ad 10/180)
- 3) Catasto TERRENI – Foglio 64 Particella 169 Sub - Cat T (diritti pari ad 2/144)
- 4) Catasto TERRENI – Foglio 66 Particella 303 Sub - Cat T (diritti pari ad 2/72)
- 5) Catasto TERRENI – Foglio 66 Particella 316 Sub - Cat T (diritti pari ad 2/72)
- 6) Catasto TERRENI – Foglio 72 Particella 9 Sub - Cat T (diritti pari ad 2/72)
- 7) Catasto TERRENI – Foglio 72 Particella 19 Sub - Cat T (diritti pari ad 2/72)

Lo scrivente ha costituito il lotto come segue:

**LOTTO UNICO – Diritti su Appartamento con lastrico solare ed appezzamenti di Terreno** siti nel Comune di Crognaleto (TE) così composto:

Diritti pari a 20/180 su Appartamento, in via Gabriele D'Annunzio, in Località Tottea, posto al piano primo con ingresso-pranzo-soggiorno e cucina, 3 camere, rip., bagno, disimpegno e balcone, con locali al piano terra garage, fondaco, cucina e wc.

Diritti pari a 10/180 su lastrico solare al piano secondo.

Diritti pari ad 2/144 su terreno in località boschiva della estensione di mq. 2120 di natura agricola.

Diritti pari a 2/72 su appezzamenti di terreno in località boschiva composti da n. 4 particelle della complessiva estensione di mq. 23.820 di natura agricola.

È doveroso precisare come, nella Domanda di Liquidazione Controllata, (Ricorso ex. Art. 268 e 270 L. 19/10/2017 n. 155 s.m.i CCII) la parte, per il tramite di proprio procuratore legale, tra i beni di cui all'attivo del "...omissis...", annoverava, oltre ai citati beni di cui all'elenco precedente anche i seguenti:

- 1) Catasto FABBRICATI – Foglio 67 Particella 1011 Sub 3 Cat A/3 (diritti pari ad 1/6)  
graffato con – Foglio 67 Particella 1010 Sub 4
- 2) Catasto FABBRICATI – Foglio 67 Particella 1010 Sub 5 Cat C/6 (diritti pari ad 2/36)  
graffato con – Foglio 67 Particella 1011 Sub 4  
graffato con – Foglio 67 Particella 1012 Sub -

All'attualità, le porzioni risultano catastalmente in ditta a:

- COMUNE DI CROGNALETO - DEMANIO CIVICO sede in CROGNALETO (TE)  
Cod. Fisc. 80004590677 per la Proprietà di 1/1.

In virtù di:

- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') ALIENAZIONE TERRE CIVICHE. REINTEGRA del 14/06/2019 Pubblico ufficiale REGIONE ABRUZZO Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 362 - LR 25/88  
Voltura n. 521.1/2022 - Pratica n. TE0007325 in atti dal 26/01/2022.  
Trascritto a Teramo il 19/10/2021 R.G. 16114 R.P. 11942.

Pertanto, non saranno oggetto della presente relazione di stima.

## TITOLARITÀ

---

Le porzioni immobiliari, oggetto della presente relazione, risultano intestati ai seguenti soggetti:

Catasto FABBRICATI – **Foglio 67 Particella 1021 Sub 2** Cat A/2 (diritti pari ad 20/180)

“...omissis...”	<b>Proprietà 20/180</b>
“...omissis...”	Proprietà 20/180
“...omissis...”	Proprietà 120/180
“...omissis...”	Proprietà 20/180

Catasto FABBRICATI – **Foglio 67 Particella 1021 Sub 5** Cat F/5 (diritti pari ad 10/180)

“...omissis...”	<b>Proprietà 10/180</b>
“...omissis...”	Proprietà 10/180
“...omissis...”	Proprietà 78/180
“...omissis...”	Proprietà 41/90

Catasto TERRENI – **Foglio 64 Particella 169** Sub - Cat T (diritti pari ad 2/144)

“...omissis...”	Proprietà 1/8
“...omissis...”	Proprietà 1/8
“...omissis...”	Proprietà 1/8
“...omissis...”	Proprietà 1/8
“...omissis...”	Proprietà 1/8
“...omissis...”	Proprietà 1/8
“...omissis...”	Usufrutto 8/24
“...omissis...”	<b>Proprietà 2/72</b>
“...omissis...”	Proprietà 2/72
“...omissis...”	Proprietà 2/72
“...omissis...”	Proprietà 3/72
“...omissis...”	Proprietà 1/8

Catasto TERRENI – **Foglio 66 Particella 303** Sub - Cat T (diritti pari ad 2/72)

Catasto TERRENI – **Foglio 66 Particella 316** Sub - Cat T (diritti pari ad 2/72)

Catasto TERRENI – **Foglio 72 Particella 9** Sub - Cat T (diritti pari ad 2/72)

Catasto TERRENI – **Foglio 72 Particella 19** Sub - Cat T (diritti pari ad 2/72)

“...omissis...”	Comproprietario
“...omissis...”	Proprietà 1/16
“...omissis...”	Proprietà 1/16
“...omissis...”	Proprietà 1/16
“...omissis...”	Proprietà 1/16
“...omissis...”	Proprietà 1/16
“...omissis...”	Proprietà 1/16
“...omissis...”	<b>Proprietà 2/144</b>
“...omissis...”	Proprietà 2/144
“...omissis...”	Proprietà 2/144
“...omissis...”	Proprietà 3/144
“...omissis...”	Usufrutto

# LOTTO UNICO

## DESCRIZIONE

### Diritti su Appartamento con Lastrico solare ed appezzamenti di Terreno

siti nel Comune di Crognaleto (TE) così composto:

Diritti pari a 20/180 su Appartamento, in via Gabriele D'Annunzio, in Località Tottea, posto al piano primo con ingresso-pranzo-soggiorno e cucina, 3 camere, rip., bagno, disimpegno e balcone, con locali al piano terra garage, fondaco, cucina e wc.

Diritti pari al 10/180 su lastrico solare al piano secondo.

Diritti pari ad 2/144 su terreno in località boschiva della estensione di mq. 2120 di natura agricola.

Diritti pari a 2/72 su appezzamenti di terreno in località boschiva composti da n. 4 particelle della complessiva estensione di mq. 23.820 di natura agricola.



Individuazione e posizionamento satellitare delle porzioni

## DATI CATASTALI

Comune di CROGNALETO (TE)

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	67	1021	2	-	A/2	2	7,5 vani	223 mq	426,08 €	T-1		
	67	1021	5	-	F/5	-	290 mq	-	-	1-2		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
66	303				Seminativo	04	00 17 10 mq	0,88 €	2,65 €		
66	316				Pascolo	02	01 71 30 mq	3,54 €	0,88 €		
72	9				Seminativo	03	00 17 00 mq	1,49 €	3,51 €		
72	19				Bosco Ceduo	03	00 32 80 mq	0,68 €	0,51 €		
64	169				Bosco Ceduo	03	00 21 20 mq	0,44 €	0,33 €		

## CONFINI

---

La porzione **Fg 67 P.IIa 1021 Sub 2** (PT e P1) confina catastalmente con:

- Nord con Vano scala (Sub 5) e spazi comuni (sub 4)
- Sud con spazi esterni
- Est con spazi esterni su P.IIa 382 e 1677;
- Ovest in parte con spazi esterni comuni (sub 4) in parte al PT con Sub 6 e Sub 7

La particella di Terreno (**Fg 66 P.IIa 316**) confina catastalmente con:

- Nord con P.IIe 461, 305, 306
- Sud con fosso
- Est con P.IIa 338
- Ovest con P.IIa 315

La particella di Terreno (**Fg 66 P.IIa 303**) confina catastalmente con:

- Nord con P.IIe 430 e 336
- Sud con P.IIe 305 e 338
- Est con P.IIa 336
- Ovest con P.IIa 302

La particella di Terreno (**Fg 72 P.IIa 19**) confina catastalmente con:

- Nord con P.IIa 9
- Sud con P.IIa 26
- Est con P.IIa 18
- Ovest con P.IIa 20

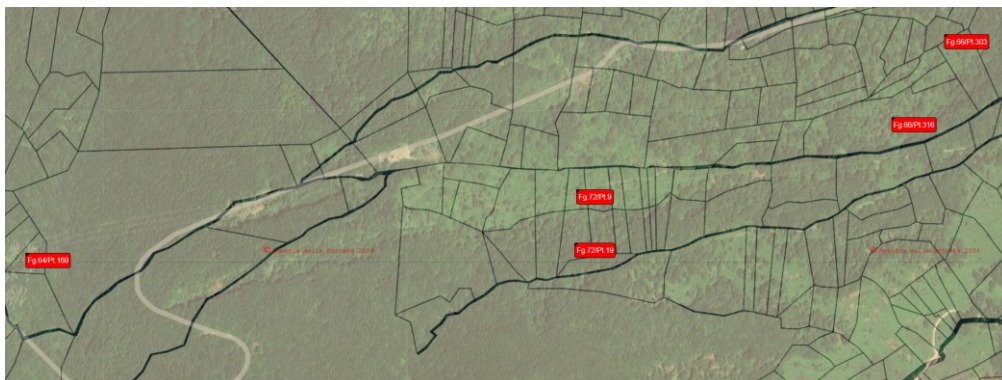
La particella di Terreno (**Fg 72 P.IIa 9**) confina catastalmente con:

- Nord con fosso
- Sud con P.IIa 19
- Est con P.IIa 10
- Ovest con P.IIa 8

La particella di Terreno (**Fg 64 P.IIa 169**) confina catastalmente con:

- Nord con P.IIa 168
- Sud con P.IIa 170
- Est con P.IIa 172
- Ovest con P.IIa 168

Salvo altri se/o variati.



## GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

---

Per quanto attiene la porzione abitativa e lastrico solare (Fg 67 P.Ila 1021 Sub 2-5), sulla base della conformazione strutturale dei beni, della consistenza superficiale e della dotazione di spazi vivibili, nonché della natura impiantistica, tenendo altresì in considerazione il numero di comproprietari, le porzioni immobiliari **non risultano comodamente divisibili in natura**.

Le particelle di terreno (Fg 64 P.Ila 169, Fg 72 P.Ile 9 e 19, Fg 66 P.Ile 303 e 316), sebbene per natura sarebbero divisibili, visto il numero di comproprietari, una divisione in natura genererebbe la formazione di porzioni infinitesime, con relativa difficoltà nell'assicurare accessi e passaggi, pertanto anche per le porzioni di terreno si esprime un **giudizio di non comoda divisibilità**.

## CARATTERISTICHE PREVALENTI

---

### **Fg 67 P.Ila 1021 Sub 2 -5**

Le caratteristiche costruttive del fabbricato (Fg 67 P.Ila 1021) di cui le porzioni immobiliari (sub 2 e 5), oggetto di valutazione, sono parte risultano le seguenti:

- Tipologia: Edificio a 2 livelli a destinazione mista: residenziale, commerciale
- Fondazioni e Str. verticali: muratura
- Pareti esterne: tamponature in laterizio, in parte intonacate e tinteggiate
- Pavimentazione interna: ceramica
- Pareti interne: in parte intonacate e tinteggiate
- Infissi esterni: infissi in legno
- Infissi interni porte in legno tamburato.
- Rivestimento bagno: ceramica e sanitari in vetrochina
- Rivestimento cucina: ceramica
- Impianto elettrico, termico, idrico: presenti, da verificarne il funzionamento ed eventualmente adeguare;

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

- Caratteristiche Ambientali: Mediocre, Frazione periferica zona bassa montagna;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: limitata/assente;
- Prossimità al verde: buona;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: limitata;

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

- Stato di Conservazione: Mediocre, fabbricato di non recente realizzazione
- Tipologia: Fabbricato su più livelli a destinazione mista
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Normali

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ad uso residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Sufficiente
- Grado delle rifiniture: Normale
- Piano: 1 catastale;
- Affaccio: su aree circostanti.

## **TERRENI**

**Fg 64 P.IIa 169, Fg 72 P.IIe 9 e19, Fg 66 P.IIe 303 e 316**

### **Caratteristiche estrinseche:**

**DISTANZA DAL CENTRO ABITATO:** le particelle distano circa 3-5 Km dal centro della frazione di Tottea e circa 15km dal centro del Comune di Crognaleto, in zona boschiva di Parco Naturale;

**DISTANZA DA STRADE PRINCIPALI:** le particelle di terreno non sono direttamente collegate alla strada pubblica, sono localizzate lungo strada comunale di montagna che collega la frazione di Tottea al Lago di Campotosto denominata "Via per Monte Piano /Via della Montagna".

**DISTANZA DA SERVIZI:** le particelle di terreno sono localizzate in zona boschiva di bassa montagna, all'interno di Parco Naturale distante dai principali servizi almeno 5-7 km.

**ESPOSIZIONE:** Prevalente Nord/sud

### **Caratteristiche intrinseche del lotto di terreno**

**COLTURA IN ATTO:** all'attualità le particelle di terreno risultano di natura boschiva, coperto da vegetazione.

**TIPOLOGIA LOTTO:** il lotto è caratterizzato da 5 particelle non contigue.

**ACCESSO:** **le particelle non risultano avere accesso diretto dalla viabilità pubblica, risultano intercluse** e per raggiungerle occorre necessariamente attraversare appezzamenti ed aree di terzi.

**FACILITÀ DI ACCESSO:** le particelle di terreno presentano, sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed altimetrica ed al collegamento viario, una scarsa facilità di accesso.

**CONFIGURAZIONE:** la morfologia del lotto è di tipo irregolare e discontinuo data dall'unione delle particelle non contigue.

**LOTTO COSTITUITO DA PARTICELLE CONTIGUE:** lotto costituito da 5 particelle, non contigue, se non due di esse (Fg 72 P.IIe 9 e19).

**GIACITURA:** le particelle presentano giacitura acclive/fortemente acclive.

## PROVENIENZA

---

La porzione censita al Catasto Fabbricati **Fg 67 P.IIIa 1021 Sub 2** (Appartamento P1 con locali al piano Terra) è pervenuta per i diritti pari a 20/180 al Sig. "...omissis...", in parte in virtù:

- Atto di DIVISIONE del 22/07/2007 Notaio BRACONE GIOVANNI BATTISTA Repertorio n. 117644 trascritto in data 21/03/2007, al n° 3856 di formalità;

precedentemente, in parte, in virtù di:

- DENUNZIA di SUCCESSIONE NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del Sig. "...omissis..." del 05/10/1991 - Registrazione Volume 393 n. 77 registrato in data 01/04/1992 - Voltura n. 5195.2/1992 in atti dal 23/03/1995;

Per quanto riguarda questa porzione:

- Non risulta trascritta accettazione di Eredità di cui alla successione del Sig. "...omissis...";
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La porzione censita al Catasto Fabbricati **Fg 67 P.IIIa 1021 Sub 5** (Lastrico Solare) è pervenuta per i diritti pari a 10/180 al Sig. "...omissis...", nella precedente identificazione catastale, in parte in virtù:

- Atto di DIVISIONE del 22/07/2007 Notaio BRACONE GIOVANNI BATTISTA Repertorio n. 117644 trascritto in data 21/03/2007, al n° 3856 di formalità;

precedentemente, in parte, in virtù di:

- DENUNZIA di SUCCESSIONE NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del Sig. "...omissis..." del 05/10/1991 - Registrazione Volume 393 n. 77 registrato in data 01/04/1992 - Voltura n. 5195.2/1992 in atti dal 23/03/1995;

Per quanto riguarda questa porzione:

- Non risulta trascritta accettazione di Eredità di cui alla successione del Sig. "...omissis...";
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le porzioni di Terreno censite al Catasto Terreni Fg 64 P.IIIa 169, Fg 72 P.IIIe 9 e19, Fg 66 P.IIIe 303 e 316 sono pervenute per i diritti pari a 2/72 (Fg 72 P.IIIe 9 e19, Fg 66 P.IIIe 303 e 316) e 2/144 (Fg 64 P.IIIa 169) al Sig. "...omissis...", in virtù:

- DENUNZIA di SUCCESSIONE NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del Sig. "...omissis..." del 05/10/1991 - Registrazione Volume 393 n. 77 registrato in data 01/04/1992 - Voltura n. 5195.2/1992 in atti dal 23/03/1995;

Al Sig. "...omissis..." erano pervenuti i diritti pari ad 1/16 in forza di

- DENUNZIA di SUCCESSIONE NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del Sig. "...omissis..." del 10/01/1972 - Registrazione Volume 345 n. 62 registrato in data 27/10/1987 - Voltura n. 326587 in atti dal 24/04/1990;

Per quanto riguarda questa porzione:

- Non risulta trascritta accettazione di Eredità di cui alla successione del Sig. "...omissis..." e precedentemente quella del Sig. "...omissis...";
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### USI CIVICI - VINCOLI

---

Tutti le porzioni immobiliare oggetto della presente stima ricadono all'interno dell'area Parco Nazionale "Gran Sasso-Monti della Laga" e per questo sottoposti a vincoli ambientale oltre che al vincolo determinato dalla L. 1766/27 di uso civico collettivo.

Dalla verifica demaniale "...omissis..." del 1950 aggiornamento della verifica Geom. "...omissis..." del 1934 le **porzioni di Terreno** risultano di natura demaniale civica e individuati come terreni occupati da reintegrare al demanio civico per la Frazione Tottea ai sensi della L.1766/27 art 12 e L. R. 25/88 art.6.

Per quanto attiene le porzioni di fabbricato (**Fg 67 P.III 1021 Sub 2-5**)

La p.III n. 1021, per frazionamento proviene dalla originaria p.III 380, la quale, dalle verifiche demaniali Geom. "...omissis..." del 1950 aggiornamento della verifica Geom. "...omissis..." del 1934 è stata accertata di natura demaniale civica ed inserita nell'elenco dei terreni occupati da reintegrare, ai sensi della L. 1766/27 art. 12 e L.R. 25/88 art. 6. Successivamente, è stato realizzato, su detti terreni di natura demaniale civica accertata con verifiche demaniali, fabbricato di cui le porzioni oggetto di stima sono parte.

**Su tali aspetti, sull'alienabilità e sulle circostanze civilistiche della natura dei beni gravati da usi civici si rimanda ad apposito parere legale.**

## SITUAZIONE EDILIZIA

---

Il fabbricato di cui le porzioni immobiliari oggetto di stima sono parte è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla competente autorità del Comune di Crognaleto:

- Concessione Edilizia Prot. n. 3530 Prat. Edilizia n. 49/82 del 07/09/1984;
- Concessione Edilizia Prot. n. 2839 Prat. Edilizia n. 44/85 del 06/08/1985;

L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria delle eventuali difformità presenti ove sanabili, nei modi di legge.

### ***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 (sub 2) in esame, **vi è necessità di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento.**

## DESTINAZIONE URBANISTICA

---

Le particelle di terreno, ricadono, in virtù del vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Crognaleto in:

- Zona “Aree Agricole Normali” – normate dall’Art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione Unificate, cui si rimanda per i dettagli ed i parametri.

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

**Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo e Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili;**  
Trascritto a Teramo il 13/07/2010 Reg. gen. 11834 - Reg. part. 6704  
A favore di "...omissis..."  
Contro "...omissis..."  
Relativamente a:  
Catasto FABBRICATI – Foglio 67 Particella 1021 Sub 2 Cat A/2 (diritti pari ad 20/180)  
Catasto FABBRICATI – Foglio 67 Particella 1021 Sub 5 Cat F/5 (diritti pari ad 10/180)  
Catasto TERRENI – Foglio 64 Particella 169 Sub - Cat T (diritti pari ad 2/144)  
Catasto TERRENI – Foglio 66 Particella 303 Sub - Cat T (diritti pari ad 2/72)  
Catasto TERRENI – Foglio 66 Particella 316 Sub - Cat T (diritti pari ad 2/72)  
Catasto TERRENI – Foglio 72 Particella 9 Sub - Cat T (diritti pari ad 2/72)  
Catasto TERRENI – Foglio 72 Particella 19 Sub - Cat T (diritti pari ad 2/72)  
Catasto FABBRICATI – Foglio 67 Particella 1011 Sub 3 Cat A/3 (diritti pari ad 1/6)  
    graffato con – Foglio 67 Particella 1010 Sub 4  
Catasto FABBRICATI – Foglio 67 Particella 1010 Sub 5 Cat C/6 (diritti pari ad 2/36)  
    graffato con – Foglio 67 Particella 1011 Sub 4  
    graffato con – Foglio 67 Particella 1012 Sub -
  
- **Atto Giudiziario - Liquidazione Controllata;**  
Trascritto a Teramo il 31/05/2024 Reg. gen. 9120 - Reg. part. 6820  
A favore di MASSA DEI CREDITORI DI "...omissis..."  
Contro "...omissis..."  
Relativamente all'unità negoziale:  
Catasto FABBRICATI – Foglio 67 Particella 1021 Sub 2 Cat A/2 (diritti pari ad 20/180)  
Catasto FABBRICATI – Foglio 67 Particella 1021 Sub 5 Cat F/5 (diritti pari ad 10/180)  
Catasto TERRENI – Foglio 64 Particella 169 Sub - Cat T (diritti pari ad 2/144)  
Catasto TERRENI – Foglio 66 Particella 303 Sub - Cat T (diritti pari ad 2/72)  
Catasto TERRENI – Foglio 66 Particella 316 Sub - Cat T (diritti pari ad 2/72)  
Catasto TERRENI – Foglio 72 Particella 9 Sub - Cat T (diritti pari ad 2/72)  
Catasto TERRENI – Foglio 72 Particella 19 Sub - Cat T (diritti pari ad 2/72)

## ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO**  
Iscritto a Teramo il 20/06/2008 Reg. gen. 10503 - Reg. part. 2202  
Capitale: € 14.395,24 Totale: € 30.000  
A favore di "...omissis..."  
Contro "...omissis..."  
Relativamente a:  
Catasto FABBRICATI – Foglio 67 Particella 1021 Sub 2 Cat A/2 (diritti pari ad 20/180)  
Catasto FABBRICATI – Foglio 67 Particella 1021 Sub 5 Cat F/5 (diritti pari ad 10/180)  
Catasto TERRENI – Foglio 64 Particella 169 Sub - Cat T (diritti pari ad 2/144)  
Catasto TERRENI – Foglio 66 Particella 303 Sub - Cat T (diritti pari ad 2/72)  
Catasto TERRENI – Foglio 66 Particella 316 Sub - Cat T (diritti pari ad 2/72)  
Catasto TERRENI – Foglio 72 Particella 9 Sub - Cat T (diritti pari ad 2/72)  
Catasto TERRENI – Foglio 72 Particella 19 Sub - Cat T (diritti pari ad 2/72)  
Catasto FABBRICATI – Foglio 67 Particella 1011 Sub 3 Cat A/3 (diritti pari ad 1/6)  
    graffato con – Foglio 67 Particella 1010 Sub 4  
Catasto FABBRICATI – Foglio 67 Particella 1010 Sub 5 Cat C/6 (diritti pari ad 2/36)  
    graffato con – Foglio 67 Particella 1011 Sub 4  
    graffato con – Foglio 67 Particella 1012 Sub -
  
- **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario**  
Iscritto a Teramo il 26/06/2007 Reg. gen. 12097 - Reg. part. 2672  
Capitale: € 130.000 Totale: € 260.000  
A favore di "...omissis..."  
Contro "...omissis..." per diritti pari a 20/180 ed altri  
Relativamente a:  
Catasto FABBRICATI – Foglio 67 Particella 1021 Sub 2 Cat A/2

## ***Oneri di cancellazione***

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

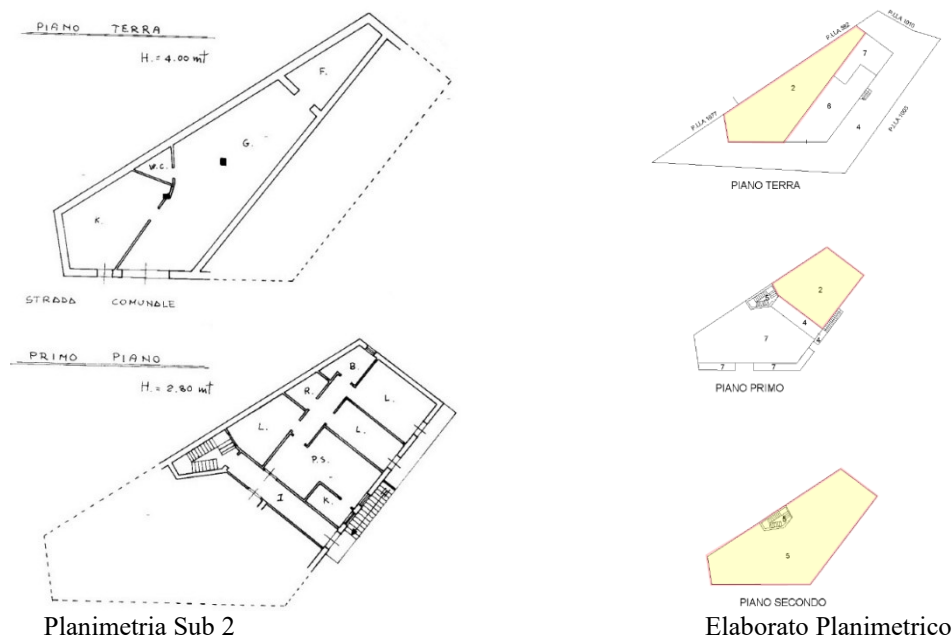
Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

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

## CONSISTENZA<sup>1</sup>



Planimetria Sub 2

Elaborato Planimetrico

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Rapporto Mercantile	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	118,00 mq	133,00 mq	1,00	133,00 mq	2,80 m	1
Balcone	- mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	-	1
Garage/Cantina	141,00 mq	176,00 mq	0,25	44,00 mq	4,00 m	T
Lastrico Solare	- mq	290,00 mq	0,02	5,80 mq	-	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>187,30 mq</b>		
Terreni Agricoli Boschivi	- mq	25.940,00 mq	-	25.940,00 mq	-	T

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di non di recente realizzazione si presenta in condizioni di manutenzione esterne sufficienti, la porzione immobiliare necessita di limitati interventi di manutenzione ordinaria, dunque presenta uno stato manutentivo discreto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Le porzioni immobiliari di cui al presente lotto risultano occupate dal Sig. "...omissis...", unitamente alla propria famiglia, in qualità di comproprietario.

<sup>1</sup> Superfici ed Altezze da dati catastali

## METODO DI STIMA

---

Per la determinazione del valore di mercato della porzione abitativa e lastrico solare (Fg 67 P.lla 1021 Sub 2 -5), 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.

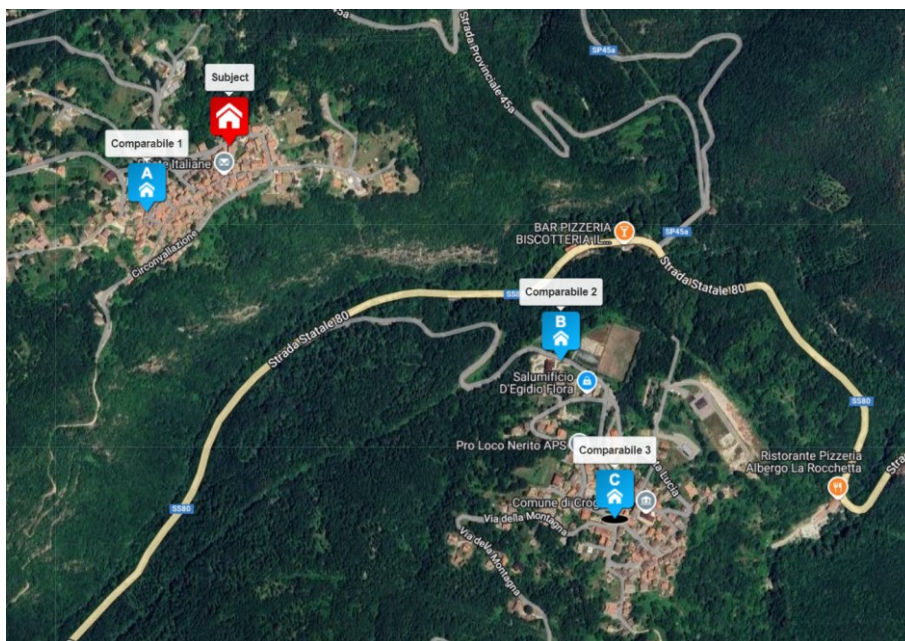
In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui valori di stima sono stati ricercati presso:

- annunci immobiliari, proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure giudiziarie;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

Mentre per la determinazione del valore di mercato e di vendita forzata delle porzioni di terreno, si è utilizzato il procedimento "monoparametrico", con parametro di riferimento preso per la stima: l'€/mq di terreno agricolo, il cui valore è stato desunto da opportuna indagine di mercato mediata con il Listino Valori Immobiliari dei Terreni agricoli – Rilevazione Anno 2023 Fonte exeo.

Il tutto come dettagliatamente espresso nella perizia di valutazione.

## VALUTAZIONE



Mappa Comparabili

Ricerca di mercato	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Localizzazione	Via Daniele Manin, Tottea	Strada Comunale Aprati-Nerito	Via della Cannavina
Tipologia	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Anno di Costruzione	ca 1980	ca 1970	ca 1970
Prezzo di Vendita	€ 69.000,00	€ 43.000,00	€ 50.000
Piano	2	1	3
Superficie	120 mq	84	140 mq
Prezzo Unitario	€/mq 575	€/mq 512	€/mq 357
Prezzo Medio Unitario	<b>481 €/mq</b>		

In considerazione delle condizioni di manutenzione interna, del margine di trattativa commerciale e delle caratteristiche intrinseche, il valore unitario di stima è pari ad € 490,00 €/mq.

### LOTTO UNICO

Identificativo corpo		Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale	
<b>Lotto UNICO</b> ubicato in Comune di Crognaleto (TE) Frazione Tottea, Via G. D'Annunzio ed aree circostanti	<b>Appartamento PT-1 e lastrico solare</b> Fg 67 P.IIa 1021 Sub 2 Fg 67 P.IIa 1021 Sub 5	181,50 mq	490,00 €/mq	€ 88.935,00	20/180	€ 10.039,56	
		5,80 mq (290 mq)	490,00 €/mq	€ 2.842,00	10/180		
	<b>Terreni</b> Fg 64 P.IIa 169 Fg 72 P.IIa 9 Fg 72 P.IIa 19 Fg 66 P.IIa 303 Fg 66 P.IIa 316		2.120 mq	0,75 €/mq	1.590,00 €	2/144	€ 518,33
			1.700 mq	0,75 €/mq	1.275,00 €	2/72	
			3.280 mq	0,75 €/mq	2.460,00 €	2/72	
			1.710 mq	0,75 €/mq	1.282,50 €	2/72	
			17.130 mq	0,75 €/mq	12.847,50 €	2/72	
Valore di stima in c.t.:						€ 11.000,00	

Valore di stima: € 11.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	12,50	%
Incidenza negativa della Vendita di quota di diritti	10,00	%

**Valore proposto per la vendita a base d'asta: € 8.500,00**

Il valore dei diritti sulle porzioni immobiliari e terreni di cui al LOTTO UNICO in procedura, proposto per la vendita, è determinabile in: € 8.500,00 in c.t. considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati tra gli altri **l'influenza negativa della vendita di una quota rispetto all'intero**, oltre a quant'altro incidente nella procedura.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la presente relazione di stima in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 20/12/2024

Il Tecnico Valutatore  
Ing. Reginelli Claudio

## ELENCO ALLEGATI

---

### **A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

- Vista Satellitare

### **B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- Estratti di Mappa
- Visure catastali
- Elaborato Planimetrico
- Planimetria Catastale

### **C. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

- Stralcio PRE ed Estratto N.T.U.

### **D. PROVENIENZA**

- Atto di Divisione

### **E. ISPEZIONI IPOTECARIE**

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note

### **F. DOCUMENTAZIONE VARIA**

- Mappe Usi Civici

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**