

Geom. ALBERTO CICCARELLI  
Piazza dei Popoli, 2  
66020 - SAN GIOVANNI TEATINO (CH)  
Partita IVA: 1656580691  
Codice fiscale: CCCLRT64M20G482O  
Telefono: 348 60 33 077  
e-mail: [alberto.cicarelli@virgilio.it](mailto:alberto.cicarelli@virgilio.it)  
PEC: [alberto.cicarelli@geopec.it](mailto:alberto.cicarelli@geopec.it)

# PERIZIA DI STIMA

## del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati nei Comuni di Silvi (TE) e Montesilvano (PE)

---

San Giovanni Teatino, 13 novembre 2024

Geometra ALBERTO CICCARELLI



Firmato digitalmente da:  
Cicarelli Alberto  
Firmato il 27/11/2024 08:09  
Seriale Certificato: 2545638

Valido dal 19/06/2023 al 19/06/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

## 1. PREMESSE

### 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Alberto CICCARELLI**, con studio in San Giovanni Teatino (CH), via roma n. 81, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 1232, a seguito dell'incarico ricevuto in data 18 dicembre 2023 di redigere perizia di stima, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Silvi (TE) e Comune di Montesilvano (PE), si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

### 1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 30 settembre 2024.

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

## 2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### 2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

- Silvi (TE), VIA INDIPENDENZA, piano T-1,
- Comune di Montesilvano (PE), VIA BENEDETTO CROCE, piano 1, Montesilvano (PE), VIA BENEDETTO CROCE, piano T,
- Montesilvano (PE), VIA ASPROMONTE, piano S1-T-1, Montesilvano (PE), VIA ASPROMONTE, piano S1,
- Montesilvano (PE), VIA ASPROMONTE, piano T e Montesilvano (PE), VIA ASPROMONTE, piano 2-3.

### 2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

### 2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

### 3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

#### Lotto 1

1) Immobile sito in Comune di Silvi (TE), VIA INDIPENDENZA, piano T-1, censito al foglio 11, particella 607 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

#### Lotto 2

1) Immobile sito in Comune di Montesilvano (PE), VIA BENEDETTO CROCE, piano 1, censito al foglio 3, particella 172 sub. 7 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

2) Immobile sito in Comune di Montesilvano (PE), VIA BENEDETTO CROCE, piano T, censito al foglio 3, particella 172 sub. 11 (vedasi *Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2*);

#### Lotto 3

1) Immobile sito in Comune di Montesilvano (PE), VIA ASPROMONTE, piano S1-T-1, censito al foglio 10, particella 2273 sub. 5, graffata alla particella foglio 10/2273 sub. 7 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

2) Immobile sito in Comune di Montesilvano (PE), VIA ASPROMONTE, piano S1, censito al foglio 10, particella 2273 sub. 6 (vedasi *Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2*);

3) Immobile sito in Comune di Montesilvano (PE), VIA ASPROMONTE, piano T, censito al foglio 10, particella 2275 sub. 5, graffata alla particella foglio 18/1414 sub. 2, foglio 18, particella 1414 sub. 2, graffata alla particella foglio 10/2275 sub. 5 (vedasi *Scheda immobile n. 3 e Scheda di valutazione n. 3*);

#### Lotto 4

1) Immobile sito in Comune di Montesilvano (PE), VIA ASPROMONTE, piano 2-3, censito al foglio 10, particella 2274 sub. 23 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

2) Immobile sito in Comune di Montesilvano (PE), VIA ASPROMONTE, piano T, censito al foglio 10, particella 2275 sub. 3, particella 2275 sub. 4 (vedasi *Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2*);

#### Lotto 5

1) Immobile sito in Comune di Montesilvano (PE), VIA ASPROMONTE, piano T, censito al foglio 10, particella 2274 sub. 3 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

#### Lotto 6

1) Immobile sito in Comune di Montesilvano (PE), VIA ASPROMONTE, piano T, censito al foglio 10, particella 2274 sub. 5 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

#### Lotto 7

1) Immobile sito in Comune di Montesilvano (PE), VIA ASPROMONTE, piano T, censito al foglio 10, particella 2274 sub. 6 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

### Lotto 8

1) Immobile sito in Comune di Montesilvano (PE), VIA ASPROMONTE, piano T, censito al foglio 10, particella 2274 sub. 8 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

### Lotto 9

1) Immobile sito in Comune di Montesilvano (PE), VIA ASPROMONTE, piano T, censito al foglio 10, particella 2274 sub. 12 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

### Lotto 10

1) Immobile sito in Comune di Montesilvano (PE), VIA ASPROMONTE, piano T, censito al foglio 10, particella 2274 sub. 14 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*).



## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

**Lotto:** Lotto 2  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Frazione:**  
**Indirizzo:** VIA BENEDETTO CROCE piano 1

### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 172, sub. 7, cat. A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita € 724,33

### **Descrizione dell'immobile e confini:**

porzione immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Comune di Montesilvano, Via Benedetto Croce n. 16 e precisamente:

- appartamento al piano primo circa mq 155 composto di cucina, soggiorno, ripostiglio, w.c, bagno, tre camere da letto con balcone a livello, con accesso da una gradinata esterna a confine con distacco sub 16 area comune e sub 10 e sub 9 al piano terra;

### **Atti di provenienza:**

- (allegato A.2)

### **Estratti di mappa:**

- Nuovo estratto di mappa (allegato B.7)

### **Visure catastali:**

- Nuova visura catastale (allegato B.8)

### **Planimetrie catastali:**

- Nuova planimetria (allegato B.9)  
- elaborato planimetrico (allegato B.10)  
- elenco (allegato B.11)

### **Ispezioni ipotecarie:**

- Nuova ispezione ipotecaria elenco (allegato B.12)  
- atto mutuo (allegato B.13)

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

**Lotto:** Lotto 2  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Frazione:**  
**Indirizzo:** VIA BENEDETTO CROCE piano T

### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 172, sub. 11, cat. C/2, classe 1, consistenza 6 m<sup>2</sup>, rendita € 30,06

### **Descrizione dell'immobile e confini:**

Ripostiglio al piano terra di mq 7 con accesso dal sub 16 bcnc ed a confine sub 9 e sub 8 al piano terra

### **Estratti di mappa:**

- Nuovo estratto di mappa (allegato B.14)

### **Planimetrie catastali:**

- Nuova planimetria (allegato B.15)

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

**Lotto:** Lotto 3  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Frazione:**  
**Indirizzo:** VIA ASPROMONTE piano S1-T-1

### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 2273, sub. 5, cat. A/7, classe 3, consistenza 9,0 vani, rendita € 209,17, graffiata alla particella foglio 10/2273 sub. 7

### **Descrizione dell'immobile e confini:**

Villetta a schiera su tre livelli di mq 245 circa oltre corte mq 86, a confine con p.lla 2276 (area esterna comune) facciata in aderenza sub 9, p.lla 2275 ed altro lato in aderenza sub 2;

### **Atti di provenienza:**

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite conferimento in società a rogito Notaio amicarelli patrizia di MONTESILVANO in data 11 dicembre 2014, repertorio 83868/10826 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di PESCARA in data 11 dicembre 2014 al n. (allegato A.3)

### **Estratti di mappa:**

- Nuovo estratto di mappa (allegato B.16)

### **Visure catastali:**

- Nuova visura catastale (allegato B.17)  
- visura bcnc corte (allegato B.18)

### **Planimetrie catastali:**

- Nuova planimetria (allegato B.19)  
- elaborato planimetrico (allegato B.20)

### **Ispezioni ipotecarie:**

- Nuova ispezione ipotecaria (allegato B.21)

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

**Lotto:** Lotto 3  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Frazione:**  
**Indirizzo:** VIA ASPROMONTE piano S1

### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 2273, sub. 6, cat. C/6, classe 4, consistenza 26 m<sup>2</sup>, rendita € 33,57

### **Descrizione dell'immobile e confini:**

Locale garage mq 26 al piano S1 facente parte dell'immobile di cui al punto precedente;

### **Planimetrie catastali:**

- Nuova planimetria (allegato B.22)

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «3»

**Lotto:** Lotto 3  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Frazione:**  
**Indirizzo:** VIA ASPROMONTE piano T

### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 2275, sub. 5, cat. C/6, classe 1, consistenza 4 m<sup>2</sup>, rendita € 3,10, graffata alla particella foglio 18/1414 sub. 2
- Catasto Fabbricati, foglio 18, particella 1414, sub. 2, cat. C/6, classe 1, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita € 12,40, graffata alla particella foglio 10/2275 sub. 5

### **Descrizione dell'immobile e confini:**

Posto auto esterno mq 20 composto da due p.lle graffate a confine con p.lla 2275 sub 1 (area esterna comune)  
Posto auto sub 3, sub 1 e sub 5;

### **Planimetrie catastali:**

- Nuova planimetria (allegato B.23)
- Nuova planimetria (allegato B.24)
- Nuova planimetria (allegato B.25)
- Nuova planimetria (allegato B.26)

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

**Lotto:** Lotto 4  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Frazione:**  
**Indirizzo:** VIA ASPROMONTE piano 2-3

### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 2274, sub. 23, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 238,60

### **Descrizione dell'immobile e confini:**

Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Comune di Montesilvano, Via Aspromonte e precisamente:

Appartamento su due livelli al piano secondo ed al terzo (sottotetto) di mq 107 composto da ingresso soggiorno con ang.cottura, disimpegno, camera, bagno ed al piano sottotetto n.2 camere e bagno con balconi a livello circa a confine con porzione condominiale sub 2 , appartamento sub 22 e distacco sub 16;

### **Estratti di mappa:**

- Nuovo estratto di mappa (allegato B.27)

### **Planimetrie catastali:**

- elaborato planimetrico (allegato B.28)  
- Nuova planimetria (allegato B.29)

### **Ispezioni ipotecarie:**

- Nuova ispezione ipotecaria (allegato B.30)  
- ipoteca ADER (allegato B.31)

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

**Lotto:** Lotto 4  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Frazione:**  
**Indirizzo:** VIA ASPROMONTE piano T

### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 2275, sub. 3, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 m<sup>2</sup>, rendita € 10,07
- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 2275, sub. 4, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 m<sup>2</sup>, rendita € 10,07

### **Descrizione dell'immobile e confini:**

numero 2 posti auto esterni scoperti pari a mq 26, a confine con corte comune a tre lati sub 1 e p.lla 2273;

### **Planimetrie catastali:**

- Nuova planimetria (allegato B.32)
- Nuova planimetria (allegato B.33)

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

**Lotto:** Lotto 5  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Frazione:**  
**Indirizzo:** VIA ASPROMONTE piano T

### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 2274, sub. 3, cat. C/6, classe 4, consistenza 26 m<sup>2</sup>, rendita € 33,57

### **Descrizione dell'immobile e confini:**

Locale Garage al piano terra di mq 32 a confine con accesso dal sub 1, garage sub 4, p.lla 2275, salvo altri;

### **Visure catastali:**

- Nuova visura catastale (allegato B.34)

### **Planimetrie catastali:**

- Nuova planimetria (allegato B.35)

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

**Lotto:** Lotto 6  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Frazione:**  
**Indirizzo:** VIA ASPROMONTE piano T

### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 2274, sub. 5, cat. C/6, classe 4, consistenza 23 m<sup>2</sup>, rendita € 29,70

### **Descrizione dell'immobile e confini:**

Locale Garage al piano terra di mq 25 a confine con accesso dal sub 1, garage sub 4, e garage sub 6, salvo altri;

### **Planimetrie catastali:**

- Nuova planimetria (allegato B.36)

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

**Lotto:** Lotto 7  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Frazione:**  
**Indirizzo:** VIA ASPROMONTE piano T

### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 2274, sub. 6, cat. C/6, classe 4, consistenza 20 m<sup>2</sup>, rendita € 25,82

### **Descrizione dell'immobile e confini:**

Locale Garage al piano terra di mq 22 a confine con accesso dal sub 1, androne comune sub 2, garage sub 5, salvo altri;

### **Visure catastali:**

- Nuova visura catastale (allegato B.37)

### **Planimetrie catastali:**

- Nuova planimetria (allegato B.38)

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

**Lotto:** Lotto 8  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Frazione:**  
**Indirizzo:** VIA ASPROMONTE piano T

### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 2274, sub. 8, cat. C/6, classe 4, consistenza 19 m<sup>2</sup>, rendita € 24,53

### **Descrizione dell'immobile e confini:**

Locale Garage al piano terra di mq 22 a confine con accesso dal sub 1, garage sub 7, e garage sub 7, salvo altri;

### **Planimetrie catastali:**

- Nuova planimetria (allegato B.39)

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

**Lotto:** Lotto 9  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Frazione:**  
**Indirizzo:** VIA ASPROMONTE piano T

### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 2274, sub. 12, cat. C/2, classe 2, consistenza 4 m<sup>2</sup>, rendita € 10,74

### **Descrizione dell'immobile e confini:**

Locale ripostiglio al piano terra di mq 4 a confine con accesso dal sub 2, rip. sub 10, e rip. sub 14, salvo altri;

### **Planimetrie catastali:**

- Nuova planimetria (allegato B.40)

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

**Lotto:** Lotto 10  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Frazione:**  
**Indirizzo:** VIA ASPROMONTE piano T

### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 2274, sub. 14, cat. C/2, classe 2, consistenza 4 m<sup>2</sup>, rendita € 10,74

### **Descrizione dell'immobile e confini:**

Locale ripostiglio al piano terra di mq 4 a confine con accesso dal sub 2, rip. sub 15, e rip sub 12, salvo altri;

### **Planimetrie catastali:**

- Nuova planimetria (allegato B.41)

## 5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

**Lotto:** Lotto 1  
**Comune:** SILVI (TE)  
**Dati catastali:** Fg. 11, num. 607  
**Indirizzo:** VIA INDIPENDENZA piano T-1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale PIANO TERRA	163,41	100%	163,41
Unità principale PIANO PRIMO	116,12	100%	116,12
Logge, patii e porticati	19,39	35%	6,79
Logge, patii e porticati	3,96	35%	1,39
Balconi scoperti	5,91	25%	1,48
Giardini e CORTE ESTERNA	989,00	5%	49,45
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>338,64</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 850,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 1 250,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1 050,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 850,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore catastale:** € 85 734,18  
**Valore OMI:** € 280 998,90  
**Valore medio di mercato:** € 355 572,00 = € 1 050,00 x m<sup>2</sup> 338,64  
**Valore stimato:** € 287 844,00 = € 850,00 x m<sup>2</sup> 338,64  
**Valore stimato arrotondato:** € 287 800,00

**VALORE STIMATO € 287 800,00**  
*(euro duecentoottantasettemilaottocento/00)*

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

**Lotto:** Lotto 2  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Dati catastali:** Fg. 3, num. 172, sub. 7  
**Indirizzo:** VIA BENEDETTO CROCE piano 1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	154,71	100%	154,71
Balconi scoperti	24,10	25%	6,03
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>160,74</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 770,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 1 150,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 960,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 700,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore catastale:** € 91 265,58  
**Valore OMI:** € 158 068,04  
**Valore medio di mercato:** € 154 310,40 = € 960,00 x m<sup>2</sup> 160,74  
**Valore stimato:** € 112 518,00 = € 700,00 x m<sup>2</sup> 160,74  
**Valore stimato arrotondato:** € 112 500,00

**VALORE STIMATO € 112 500,00**  
*(euro centododicimilacinquecento/00)*

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «2»

**Lotto:** Lotto 2  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Dati catastali:** Fg. 3, num. 172, sub. 11  
**Indirizzo:** VIA BENEDETTO CROCE piano T

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	7,00	100%	7,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>7,00</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 480,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 870,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 675,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 550,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore catastale:** € 3 787,56  
**Valore OMI:** € 4 725,00  
**Valore medio di mercato:** € 4 725,00 = € 675,00 x m<sup>2</sup> 7,00  
**Valore stimato:** € 3 850,00 = € 550,00 x m<sup>2</sup> 7,00

**VALORE STIMATO € 3 850,00**  
*(euro tremilaottocentocinquanta/00)*

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

**Lotto:** Lotto 3  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Dati catastali:** Fg. 10, num. 2273, sub. 5  
**Indirizzo:** VIA ASPROMONTE piano S1-T-1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale PIANO TERRA	86,67	100%	86,67
Unità principale PIANO PRIMO	85,58	100%	85,58
Unità principale PIANO S1	79,06	90%	71,15
Terrazze coperte	23,78	35%	8,32
Balconi scoperti	19,00	25%	4,75
Corti esclusive di appartamenti	86,00	15%	12,90
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>269,37</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 1 250,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 1 850,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1 550,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1 250,00</b>
---------------------------------------	-------------------

**Valore catastale:** € 26 355,42  
**Valore OMI:** € 433 782,75  
**Valore medio di mercato:** € 417 523,50 = € 1 550,00 x m<sup>2</sup> 269,37  
**Valore stimato:** € 336 712,50 = € 1 250,00 x m<sup>2</sup> 269,37  
**Valore stimato arrotondato:** € 336 700,00

**VALORE STIMATO € 336 700,00**  
*(euro trecentotrentaseimilasettecento/00)*

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «2»

**Lotto:** Lotto 3  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Dati catastali:** Fg. 10, num. 2273, sub. 6  
**Indirizzo:** VIA ASPROMONTE piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	29,84	100%	29,84
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>29,84</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 650,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 970,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 810,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 840,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore catastale:** € 4 229,82  
**Valore OMI:** € 24 170,40  
**Valore medio di mercato:** € 24 170,40 = € 810,00 x m<sup>2</sup> 29,84  
**Valore stimato:** € 25 065,60 = € 840,00 x m<sup>2</sup> 29,84  
**Valore stimato arrotondato:** € 25 100,00

**VALORE STIMATO € 25 100,00**  
*(euro venticinquemilacento/00)*

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «3»

**Lotto:** Lotto 3  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Dati catastali:** Fg. 10, num. 2275, sub. 5; Fg. 18, num. 1414, sub. 2  
**Indirizzo:** VIA ASPROMONTE piano T

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	20,00	100%	20,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>20,00</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 270,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 400,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 335,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 350,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore catastale:** € 1 953,00  
**Valore OMI:** € 6 700,00  
**Valore medio di mercato:** € 6 700,00 = € 335,00 x m<sup>2</sup> 20,00  
**Valore stimato:** € 7 000,00 = € 350,00 x m<sup>2</sup> 20,00

**VALORE STIMATO € 7 000,00**  
*(euro settemila/00)*

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

**Lotto:** Lotto 4  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Dati catastali:** Fg. 10, num. 2274, sub. 23  
**Indirizzo:** VIA ASPROMONTE piano 2-3

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	107,32	100%	107,32
Balconi coperti	45,45	30%	13,64
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>120,96</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 900,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 1 350,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1 125,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1 200,00</b>
---------------------------------------	-------------------

**Valore catastale:** € 30 063,60  
**Valore OMI:** € 178 740,90  
**Valore medio di mercato:** € 136 080,00 = € 1 125,00 x m<sup>2</sup> 120,96  
**Valore stimato:** € 145 152,00 = € 1 200,00 x m<sup>2</sup> 120,96  
**Valore stimato arrotondato:** € 145 200,00

**VALORE STIMATO € 145 200,00**  
*(euro centoquarantacinquemiladuecento/00)*

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «2»

**Lotto:** Lotto 4  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Dati catastali:** Fg. 10, num. 2275, sub. 3, num. 2275, sub. 4  
**Indirizzo:** VIA ASPROMONTE piano T

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	26,00	100%	26,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>26,00</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 270,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 400,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 335,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 400,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore catastale:** € 2 537,64  
**Valore OMI:** € 8 710,00  
**Valore medio di mercato:** € 8 710,00 = € 335,00 x m<sup>2</sup> 26,00  
**Valore stimato:** € 10 400,00 = € 400,00 x m<sup>2</sup> 26,00  
**Valore stimato arrotondato:** € 10 400,00

**VALORE STIMATO € 10 400,00**  
*(euro diecimilaquattrocento/00)*

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

**Lotto:** Lotto 5  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Dati catastali:** Fg. 10, num. 2274, sub. 3  
**Indirizzo:** VIA ASPROMONTE piano T

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	32,00	100%	32,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>32,00</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 650,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 970,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 810,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 750,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore catastale:** € 4 229,82  
**Valore OMI:** € 25 920,00  
**Valore medio di mercato:** € 25 920,00 = € 810,00 x m<sup>2</sup> 32,00  
**Valore stimato:** € 24 000,00 = € 750,00 x m<sup>2</sup> 32,00

**VALORE STIMATO € 24 000,00**  
*(euro ventiquattromila/00)*

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

**Lotto:** Lotto 6  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Dati catastali:** Fg. 10, num. 2274, sub. 5  
**Indirizzo:** VIA ASPROMONTE piano T

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	25,00	100%	25,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>25,00</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 650,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 970,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 810,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 750,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore catastale:** € 3 742,20  
**Valore OMI:** € 20 250,00  
**Valore medio di mercato:** € 20 250,00 = € 810,00 x m<sup>2</sup> 25,00  
**Valore stimato:** € 18 750,00 = € 750,00 x m<sup>2</sup> 25,00

**VALORE STIMATO € 18 750,00**  
*(euro diciottomilasettecentocinquanta/00)*

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

**Lotto:** Lotto 7  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Dati catastali:** Fg. 10, num. 2274, sub. 6  
**Indirizzo:** VIA ASPROMONTE piano T

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	22,00	100%	22,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>22,00</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 650,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 970,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 810,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 750,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore catastale:** € 3 253,32  
**Valore OMI:** € 17 820,00  
**Valore medio di mercato:** € 17 820,00 = € 810,00 x m<sup>2</sup> 22,00  
**Valore stimato:** € 16 500,00 = € 750,00 x m<sup>2</sup> 22,00

**VALORE STIMATO € 16 500,00**  
*(euro sedicimilacinquecento/00)*

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

**Lotto:** Lotto 8  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Dati catastali:** Fg. 10, num. 2274, sub. 8  
**Indirizzo:** VIA ASPROMONTE piano T

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	22,00	100%	22,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>22,00</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 650,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 970,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 810,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 750,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore catastale:** € 3 090,78  
**Valore OMI:** € 17 820,00  
**Valore medio di mercato:** € 17 820,00 = € 810,00 x m<sup>2</sup> 22,00  
**Valore stimato:** € 16 500,00 = € 750,00 x m<sup>2</sup> 22,00

**VALORE STIMATO € 16 500,00**  
*(euro sedicimilacinquecento/00)*

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

**Lotto:** Lotto 9  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Dati catastali:** Fg. 10, num. 2274, sub. 12  
**Indirizzo:** VIA ASPROMONTE piano T

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	4,00	100%	4,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>4,00</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 480,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 950,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 715,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 750,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore catastale:** € 1 353,24  
**Valore OMI:** € 2 860,00  
**Valore medio di mercato:** € 2 860,00 = € 715,00 x m<sup>2</sup> 4,00  
**Valore stimato:** € 3 000,00 = € 750,00 x m<sup>2</sup> 4,00

**VALORE STIMATO € 3 000,00**  
*(euro tremila/00)*

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

**Lotto:** Lotto 10  
**Comune:** MONTESILVANO (PE)  
**Dati catastali:** Fg. 10, num. 2274, sub. 14  
**Indirizzo:** VIA ASPROMONTE piano T

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	4,00	100%	4,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>4,00</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 480,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 950,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 715,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 750,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore catastale:** € 1 353,24  
**Valore OMI:** € 2 860,00  
**Valore medio di mercato:** € 2 860,00 = € 715,00 x m<sup>2</sup> 4,00  
**Valore stimato:** € 3 000,00 = € 750,00 x m<sup>2</sup> 4,00

**VALORE STIMATO € 3 000,00**  
*(euro tremila/00)*

---

Geometra ALBERTO CICCARELLI

## 7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra ALBERTO CICCARELLI**, con studio in San Giovanni Teatino (CH), via roma n. 81, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 1232, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

- per il Lotto 1 € 287 800,00
- per il Lotto 2 € 116 350,00
- per il Lotto 3 € 368 800,00
- per il Lotto 4 € 155 600,00
- per il Lotto 5 € 24 000,00
- per il Lotto 6 € 18 750,00
- per il Lotto 7 € 16 500,00
- per il Lotto 8 € 16 500,00
- per il Lotto 9 € 3 000,00
- per il Lotto 10 € 3 000,00

**per un valore totale pari a: € 1 010 300,00**  
(euro unmilionediecimilatrecento/00)

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

San Giovanni Teatino, 13 novembre 2024

IL TECNICO

---

Geometra ALBERTO CICCARELLI

## 8. ALLEGATI

**A.1** - a rogito Notaio AMICARELLI PATRIZIA di MONTESILVANO in data 11 dicembre 2014, repertorio 83868/10826, registrato a in data al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di TERAMO in data 22 dicembre 2014 al n. 15029

**A.2** -

**A.3** - conferimento in società a rogito Notaio amicarelli patrizia di MONTESILVANO in data 11 dicembre 2014, repertorio 83868/10826 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di PESCARA in data 11 dicembre 2014 al n.

**B.1** - Nuovo estratto di mappa

**B.2** - visura

**B.3** - planimetria

**B.4** - visura catasto terreni ente urbano

**B.5** - ISPEZIONE TELEMATICA

**B.6** - IPOTECA  
**B.7** - Nuovo estratto di mappa  
**B.8** - Nuova visura catastale  
**B.9** - Nuova planimetria  
**B.10** - elaborato planimetrico  
**B.11** - elenco  
**B.12** - Nuova ispezione ipotecaria elenco  
**B.13** - atto mutuo  
**B.14** - Nuovo estratto di mappa  
**B.15** - Nuova planimetria  
**B.16** - Nuovo estratto di mappa  
**B.17** - Nuova visura catastale  
**B.18** - visura bcnc corte  
**B.19** - Nuova planimetria  
**B.20** - elaborato planimetrico  
**B.21** - Nuova ispezione ipotecaria  
**B.22** - Nuova planimetria  
**B.23** - Nuova planimetria  
**B.24** - Nuova planimetria  
**B.25** - Nuova planimetria  
**B.26** - Nuova planimetria  
**B.27** - Nuovo estratto di mappa  
**B.28** - elaborato planimetrico  
**B.29** - Nuova planimetria  
**B.30** - Nuova ispezione ipotecaria  
**B.31** - ipoteca ADER  
**B.32** - Nuova planimetria  
**B.33** - Nuova planimetria  
**B.34** - Nuova visura catastale  
**B.35** - Nuova planimetria  
**B.36** - Nuova planimetria  
**B.37** - Nuova visura catastale  
**B.38** - Nuova planimetria  
**B.39** - Nuova planimetria  
**B.40** - Nuova planimetria  
**B.41** - Nuova planimetria