



Gianluca Marinucci Architetto

TRIBUNALE DI CHIETI

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale n. 3/2026: [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. [REDACTED]

Curatore: Dott. [REDACTED]

RELAZIONE INTRODUTTIVA DELL'INCARICO DI STIMA

Il sottoscritto **Arch. Gianluca Marinucci**, iscritto all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Chieti al n. 239, è stato autorizzato con decreto del 26/03/2026 dal Giudice Delegato, Dott. [REDACTED] su istanza del Curatore della procedura Dott. [REDACTED] ad assumere l'incarico di stimatore nell'ambito della Liquidazione Giudiziale in epigrafe.

In esecuzione dell'incarico conferito, il sottoscritto è chiamato a procedere alla valutazione dei seguenti beni immobili acquisiti all'attivo della procedura:

- Immobile sito in Manoppello Scalo, Via Aldo Moro n. 28-30, censito al Foglio 6, Particella 298, Subalterno 3, Piano Terra, Categoria C/1, Classe 4, consistenza mq 49;
- Immobile sito in Manoppello Scalo, Via Aldo Moro n. 42, censito al Foglio 6, Particella 298, Subalterno 10, Piano Terzo, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 6,5 vani;
- Immobile sito in Manoppello Scalo, Via Aldo Moro n. 42, censito al Foglio 6, Particella 298, Subalterno 11, Piano Terzo, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 6,5 vani.

Si precisa che, sebbene le predette unità immobiliari siano ubicate all'interno del medesimo fabbricato e risultino intestate al medesimo soggetto, esse costituiscono beni distinti sotto il profilo catastale e funzionale, essendo dotate di autonoma identificazione e indipendenza.

Pertanto, ai fini della presente perizia estimativa e delle successive operazioni di liquidazione, ciascun immobile sarà oggetto di autonoma valutazione e verrà considerato quale lotto separato e indipendente dagli altri, con conseguente redazione di specifiche determinazioni estimative riferite a ciascuna unità immobiliare.

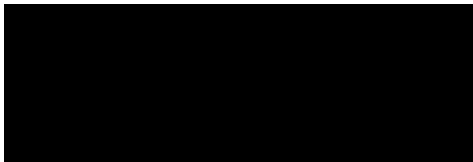
Torrevecchia T., lì 06/05/2026

Il Perito Estimatore
Arch. Gianluca Marinucci

Arch. Marinucci Gianluca

Ufficio: [REDACTED] – Mob.: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED]



Gianluca Marinucci Architetto

TRIBUNALE DI CHIETI

Sezione Liquidazioni Giudiziali

OGGETTO:

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE – LOTTO 1

Liquidazione Giudiziale n° 3 anno 2026: [REDACTED] - P.I. [REDACTED]

Identificativo immobile: Catasto Fabbricati, foglio 6, particella n. 298, subalterno 3
Via Aldo Moro n. 30 - c.a.p. 65024 Manoppello Scalo (PE)

TECNICO INCARICATO:

Arch. Marinucci Gianluca

Sede legale: [REDACTED]

C.f. [REDACTED]

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti con n. 785

Arch. Marinucci Gianluca

Ufficio: [REDACTED] – Mob.: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA - LOTTO 1

Locale commerciale sito in Manoppello Scalo (PE), Via Aldo Moro n. 30

Foglio 6 – Particella 298 – Subalterno 3 Categoria catastale C/1 – Negozi e botteghe

Perito estimatore: Arch. Gianluca Marinucci

1. PREMESSA

La presente relazione tecnica estimativa viene redatta nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] su incarico conferito all'Arch. Gianluca Marinucci dal Curatore Dott. [REDACTED] autorizzato dal Tribunale di Chieti – Sezione Liquidazioni Giudiziali il 26/03/2026.

L'elaborato riguarda il bene immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Manoppello al:

- Foglio 6, Particella 298, Subalterno 3, Categoria C/1, Piano Terra

ubicato in Manoppello Scalo, all'angolo tra Via Aldo Moro e Via Alessandro Volta.

2. DESCRIZIONE DEL CONTESTO TERRITORIALE

L'immobile è ubicato nel centro abitato di Manoppello Scalo, frazione urbanisticamente consolidata del Comune di Manoppello (PE), in posizione angolare tra Via Aldo Moro e Via Alessandro Volta, area caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali pluripiano con locali commerciali al piano terra.

La zona risulta dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità carrabile e pedonale e discreta disponibilità di servizi commerciali, amministrativi e scolastici. C'è scarsità di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.

Il comparto urbano è servito dal trasporto pubblico locale su gomma ed è ben collegato con la viabilità principale, risultando facilmente raggiungibile dalla S.S. 5 Tiburtina Valeria e dall'asse attrezzato Chieti-Pescara.

Dal punto di vista urbanistico, il bene ricade in zona omogenea B.1.1 del vigente P.R.G. comunale, classificata come tessuto urbano consolidato prevalentemente edificato.

3. VERIFICA VINCOLISTICA E URBANISTICA

Dalle verifiche eseguite sulla pianificazione urbanistica comunale vigente, sulla cartografia regionale e sui sistemi informativi territoriali disponibili, non risultano gravanti sull'immobile specifici vincoli incompatibili con la destinazione urbanistica esistente. In particolare:

- non risultano vincoli paesaggistici diretti ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- non risultano vincoli derivanti dalla Legge 394/1991 relativi a parchi nazionali o aree naturali protette;
- non emergono vincoli archeologici puntuali gravanti sull'area;
- l'area non risulta ricompresa in zone a elevata pericolosità idraulica o geomorfologica incompatibili con il tessuto urbano esistente;
- non risultano prescrizioni ostative derivanti dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Abruzzo tali da limitare l'ordinaria utilizzazione del bene.

Restano ferme le ordinarie prescrizioni edilizie ed urbanistiche previste dagli strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale vigenti.

4. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare è inserita in una palazzina pluripiano realizzata con struttura portante in cemento armato; le tamponature sono in laterizio del tipo tradizionale e presenta una copertura a padiglione con manto ardesiato; le finiture esterne sono ordinarie. Il fabbricato ha una limitata area pertinenziale esterna che permette, tuttavia, la possibilità di parcheggiare in prossimità del negozio.

Lo stato manutentivo generale del fabbricato può definirsi ordinario.

5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il Lotto 1 è costituito da un locale commerciale ubicato al piano terra, con doppio affaccio angolare su Via Aldo Moro e Via Alessandro Volta e altrettanti accessi dalle stesse vetrine prospicienti le pubbliche vie. Sul lato a nord-ovest confina con altro locale commerciale, mentre sul restante lato a sud-est confina con il vano scala della palazzina, che collega le unità residenziali poste ai piani superiori. L'unità immobiliare di che trattasi presenta un vano principale suddiviso in due ambienti mediante parete in cartongesso e un servizio igienico cieco. Sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico con produzione acqua calda mediante scaldacqua elettrico. Le finiture interne sono del tipo ordinario e sono caratterizzate da pavimentazione e rivestimenti in gres; pareti e soffitti tinteggiati; infissi esterni e vetrine in alluminio.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'unità risulta mediocre, con necessità di interventi di ammodernamento e adeguamento funzionale.

Dall'ispezione eseguita in data 10/04/2026 è emerso che lo stato di fatto dell'unità immobiliare presenta difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti, consistenti nella realizzazione di una tramezzatura interna che ha determinato la suddivisione dell'originario vano in due distinti ambienti.

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manoppello come segue:

- Foglio: 6
- Particella: 298
- Subalterno: 3
- Categoria: C/1
- Destinazione: Negozio e bottega
- Piano: Terra

La planimetria catastale è agli atti con presentazione del 01/08/1986.

La consistenza catastale rilevata ai fini estimativi è pari a circa **mq 49,00 di superficie commerciale**.

7. CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato il criterio sintetico-comparativo: sono stati considerati l'andamento del mercato immobiliare locale, le caratteristiche urbanistiche della zona, il livello di accessibilità e servizi presenti, le caratteristiche costruttive del fabbricato, lo stato manutentivo, la posizione commerciale, la consistenza e la distribuzione interna, i dati reperiti dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate relativi alla zona "Manoppello Scalo - E1" del II semestre 2025 (che per la tipologia "Negozi" risultano compresi tra € 550/mq ed € 1.100/mq).

Per tutto quanto sopra esposto, si attribuisce all'immobile un valore unitario di riferimento pari ad €1.500,00/mq, assunto quale parametro comparativo per un fabbricato di nuova o recente costruzione ubicato nella medesima zona. A tale valore sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi in diminuzione, determinati in funzione del livello delle finiture riscontrate, dello stato manutentivo dell'unità immobiliare e di tutti gli elementi analitici riportati nella "Scheda di analisi e calcolo" allegata alla presente relazione, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

8. CALCOLO DEL VALORE

Superficie commerciale stimata: **mq 49,00**

Valore finale attribuito: **€ 45.000,00**

Valore unitario risultante: $45.000,00/49,00=918,37$ €/mq

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene, nelle condizioni attuali di fatto e di diritto, viene determinato in: **€ 45.000,00 (diconsi euro quarantacinquemila/00)**

9. CONCLUSIONI

Alla luce delle verifiche effettuate, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dello stato manutentivo rilevato, dell'ubicazione e dell'andamento del mercato immobiliare locale, il valore attribuito al

Lotto 1 risulta congruo e coerente con i valori di mercato correnti per immobili aventi analogia destinazione commerciale ubicati nel territorio di Manoppello Scalo.

Tanto riferisce il sottoscritto in questa sua perizia che si compone di n. 6 pagine dattiloscritte, a completa evasione del suo incarico.

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Planimetria catastale
- Documentazione fotografica
- Scheda di analisi e calcolo

Torrevicchia T., lì 06/05/2026

Il Perito Estimatore

Arch. Gianluca Marinucci

MODULARIO
F. n. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

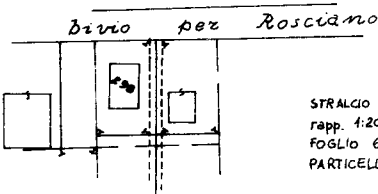
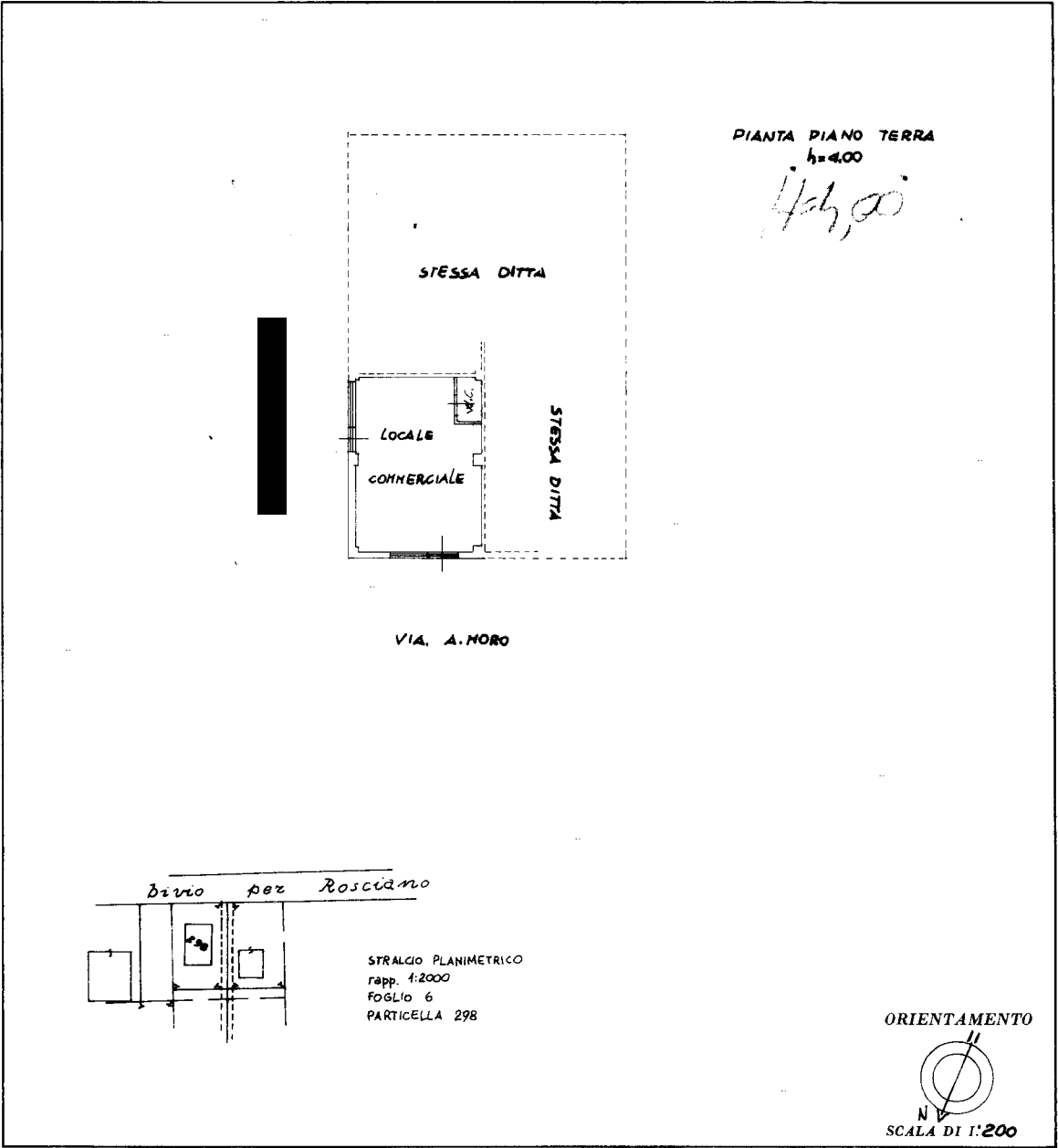
(R. DECRETO-LEGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Lire
150

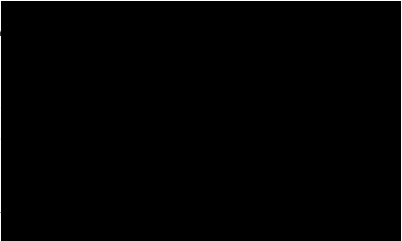
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MANOPPELLO Via A. MORO

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PESCARA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	FOGLIO N° 6 PARTICELLA N° 298 SUB/3



Ultima planimetria in atti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO 1

[SOPRALLUOGO DEL 10/04/2026]

Locale commerciale al piano terra

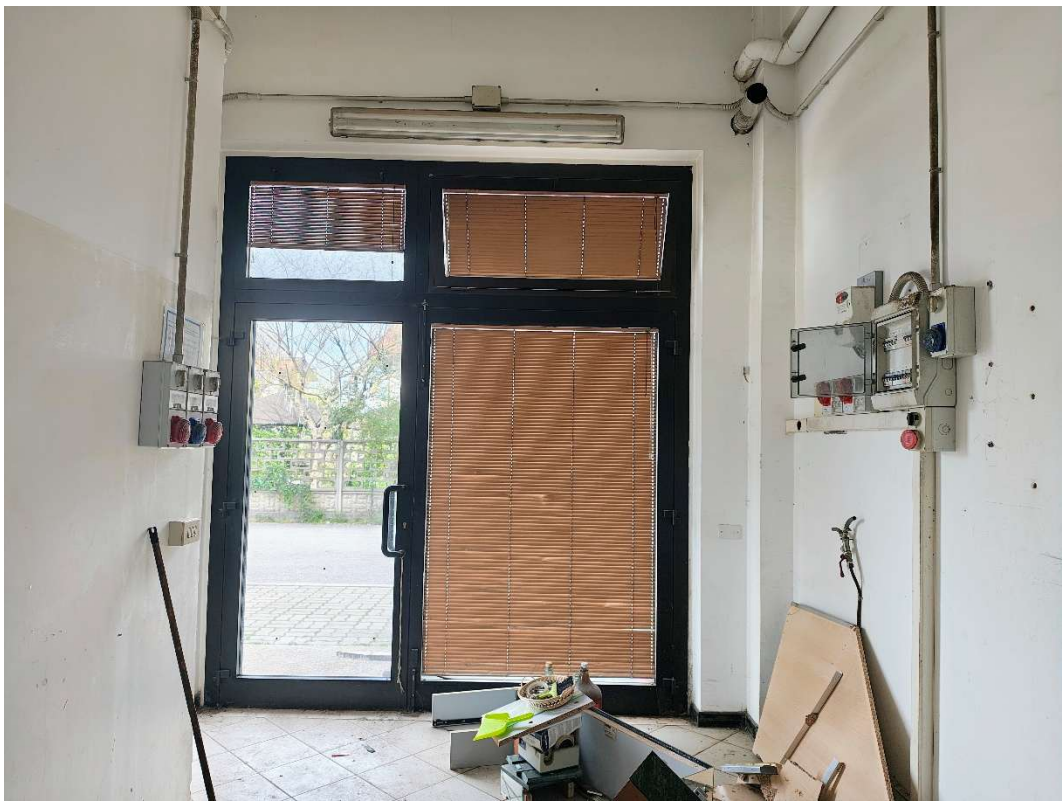
Catasto fabbricati: fg. 6 - part. 298 - sub. 3

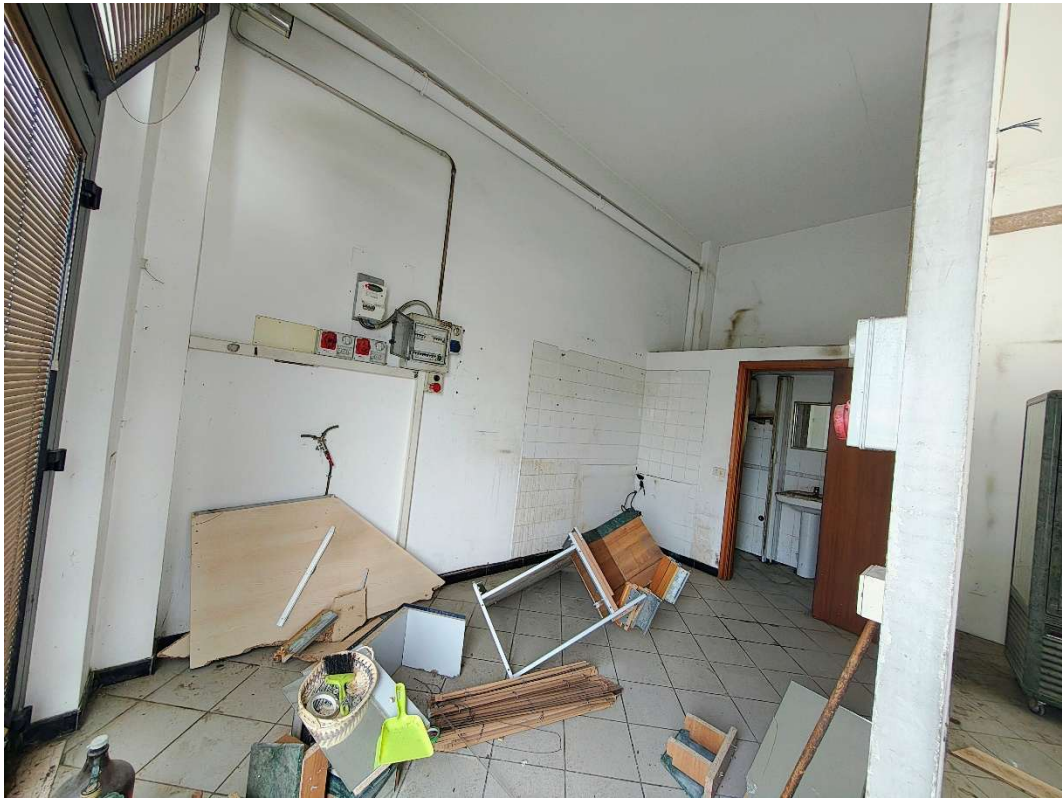
VISTE ESTERNE



VISTE INTERNE









PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO 1 - Negozio piano terra, sub. 3

SCHEMA DI ANALISI E CALCOLO

PROPRIETA': 1/1

- P.I.

UBICAZIONE: Via Aldo Moro n. 28-30 - c.a.p. 65024 Manoppello Scalo (PE)

INDIVIDUAZIONE CATASTALE: Foglio 6 - Particella 298 - Subalterno 3

DESTINAZIONE D'USO: **Commerciale - C/1 (Negozio e botteghe)**VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO per NEGOZI E BOTTEGHE
FONTI OMI AdE e WEB DEL MERCATO IMMOBILIARE

€ 1 500,00

€ 1 500,00

Calcolo della superficie Commerciale

VALORE MEDIO AL Mq ATTRIBUITO

€ 1 500,00

piano	tipologia	superficie utile lorda	coefficiente percentuale	superficie convenzionale	costo al Mq	somme €
Terra	Negozio	49,00	1,000	49,00	€ 1 500,00	€ 73 500,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				49,00	€ 1 500,00	€ 73 500,00
Totale Somme A - Valore Ideale dell'immobile						

classificazione tipo

favoloso	≥ 2,00
lussuoso	1,75
eccellente	1,50
ottimale	1,25
molto buono	1,10
buono	1,00
discreto	0,95
sufficiente	0,90
mediocre	0,80
insufficiente	0,70
scarso	0,55
molto scarso	0,40
non idoneo	0,20
inesistente	0,00

Stima delle Somme di Rivalutazione o Svalutazione dell'immobile

	parametri	valutazione	coeff	somme
1	ubicazione e trasporti	buono	1,00	€ -
2	ambiente	mediocre	0,80	-€ 1 050,00
3	strada accesso	buono	1,00	€ -
Totale Somme B - Valore dei parametri estrinseci				-€ 1 050,00
4	parch. pertinenziali, garage**	insufficiente	0,70	-€ 1 575,00
5	stato di conservazione**	non idoneo	0,20	-€ 4 200,00
6	struttura e copertura**	non idoneo	0,20	-€ 4 200,00
7	accessibilità piano**	buono	1,00	€ -
8	dimensione e distribuzione**	insufficiente	0,70	-€ 1 575,00
9	balconi / portici**	scarso	0,55	-€ 2 362,50
10	impiantistica**	scarso	0,55	-€ 2 362,50
11	isolam.to termico e idrico**	mediocre	0,80	-€ 1 050,00
12	servizi igienici**	scarso	0,55	-€ 2 362,50
13	finiture interne - infissi**	molto scarso	0,40	-€ 3 150,00
14	finiture esterne - infissi**	molto scarso	0,40	-€ 3 150,00
Totale Somme C - Valore dei parametri intrinseci				-€ 25 987,50

** parametri utili per stima sommaria di ipotetici e ideali costi di ristrutturazione o di adeguamento

Coefficiente medio

0,63

Totale Somme A - Valore Ideale dell'immobile	€ 73 500,00
Totale Somme B - Valore dei parametri estrinseci	-€ 1 050,00
Totale Somme C - Valore dei parametri intrinseci	-€ 25 987,50
Spese tecniche per regolarizzazione difformità	-€ 1 500,00
TOTALE	€ 44 962,50
Arrotondamento	€ 37,50

VALORE DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE**€ 45 000,00**

VALORE DELL'IMMOBILE AL MQ

€ 918,37

[REDACTED]

Gianluca Marinucci Architetto

TRIBUNALE DI CHIETI

Sezione Liquidazioni Giudiziali

OGGETTO:

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE – LOTTO 2

Liquidazione Giudiziale n° 3 anno 2026: [REDACTED] – P.I. [REDACTED]

Identificativo immobile: Catasto Fabbricati, foglio 6, particella n. 298, subalterno 10
Via Aldo Moro n. 42 – c.a.p. 65024 Manoppello Scalo (PE)

TECNICO INCARICATO:

Arch. Marinucci Gianluca

Sede legale: [REDACTED]

C.f. [REDACTED]

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti con n. 785

Arch. Marinucci Gianluca

Ufficio: [REDACTED] – Mob.: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA - LOTTO 2

Appartamento sito in Manoppello Scalo (PE), Via A. Moro civ. 42 (concretamente Via A. Volta n. 2)

Foglio 6 - Particella 298 - Subalterno 10 - Categoria catastale A/2: Abitazioni di tipo civile - Consistenza 6,5 vani - Piano 3

Perito estimatore: Arch. Gianluca Marinucci

1. PREMESSA

La presente relazione tecnica estimativa viene redatta nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] su incarico conferito all'Arch. Gianluca Marinucci dal Curatore Dott. [REDACTED] autorizzato dal Tribunale di Chieti - Sezione Liquidazioni Giudiziali il 26/03/2026.

L'elaborato riguarda il bene immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Manoppello al Foglio 6, particella 298, subalterno 10, Categoria A/2, Piano Terzo, Superficie totale: 110 mq, Superficie totale escluse aree scoperte: 100 mq; ubicato in Manoppello Scalo, alla Via Aldo Moro (Alessandro Volta).

La seguente relazione si basa sull'ispezione eseguita personalmente presso il bene in oggetto, in data 10/04/2026.

2. DESCRIZIONE DEL CONTESTO TERRITORIALE

L'immobile è ubicato nel centro abitato di Manoppello Scalo, frazione urbanisticamente consolidata del Comune di Manoppello (PE), in area caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali pluripiano con locali commerciali al piano terra.

La zona risulta dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità carrabile e pedonale, scarsità di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze e discreta disponibilità di servizi commerciali, amministrativi e scolastici.

Il comparto urbano è servito dal trasporto pubblico locale su gomma ed è ben collegato con la viabilità principale, risultando facilmente raggiungibile dalla S.S. 5 Tiburtina Valeria e dall'asse attrezzato Chieti-Pescara.

Dal punto di vista urbanistico, il bene ricade in zona omogenea B.1.1 del vigente P.R.G. comunale, classificata come tessuto urbano consolidato prevalentemente edificato.

3. VERIFICA VINCOLISTICA E URBANISTICA

Dalle verifiche eseguite sulla pianificazione urbanistica comunale vigente, sulla cartografia regionale e sui sistemi informativi territoriali disponibili non risultano gravanti sull'immobile specifici vincoli incompatibili con la destinazione urbanistica esistente. In particolare:

- non risultano vincoli paesaggistici diretti ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- non risultano vincoli derivanti dalla Legge 394/1991 relativi a parchi nazionali o aree naturali protette;
- non emergono vincoli archeologici puntuali gravanti sull'area;
- l'area non risulta ricompresa in zone a elevata pericolosità idraulica o geomorfologica incompatibili con il tessuto urbano esistente;
- non risultano prescrizioni ostative derivanti dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Abruzzo tali da limitare l'ordinaria utilizzazione del bene.

Restano ferme le ordinarie prescrizioni edilizie ed urbanistiche previste dagli strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale vigenti.

4. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

La palazzina pluripiano è realizzata con struttura portante in cemento armato; le tamponature sono in laterizio del tipo tradizionale e presenta una copertura a padiglione con manto ardesiato. Essa è costituita nello specifico da quattro livelli fuori terra, con locali commerciali al piano terra e sei unità immobiliari ai piani superiori, collegati da un'unica scala interna condominiale. Le finiture esterne del fabbricato sono ordinarie e lo stato manutentivo generale può definirsi ordinario. Il fabbricato ha una limitata area pertinenziale esterna.

5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Trattasi di appartamento ad uso residenziale posto al piano terzo del suddetto fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare confina sul pianerottolo con un'altra unità abitativa e risulta composta internamente da vano cucina su cui apre l'uscio di ingresso, locale soggiorno aperto verso la cucina, disimpegno di distribuzione, tre camere da letto e due servizi igienici, di cui uno privo di aerazione diretta. Sia i locali della zona giorno che le camere risultano dotati di affaccio su balconi di pertinenza esclusiva.

L'appartamento presenta tramezzature interne in laterizio e finiture di tipo ordinario, consistenti in pavimentazione in gres ceramico, così come i rivestimenti dei servizi igienici; infissi esterni in alluminio con vetrocamera, tapparelle in PVC e cassonetti in legno privi di coibentazione. Le pareti interne risultano tinteggiate, mentre i solai presentano diffuse zone di scrostamento e deterioramento della finitura superficiale.

Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico-sanitario e l'impianto termico con radiatori quali terminali di emissione; è inoltre presente l'allacciamento alla rete del gas metano.

Nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare la presenza di diffuse infiltrazioni d'acqua provenienti verosimilmente dalla copertura del fabbricato nonché, presumibilmente, dai balconi di pertinenza, fenomeni che hanno determinato un evidente deterioramento delle finiture dei solai e di porzioni delle pareti interne.

Lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare è stato ritenuto dal sottoscritto non idoneo sotto il profilo dell'abitabilità, salvo interventi di risanamento e ripristino degli elementi edilizi ed impiantistici ammalorati. Anche i balconi versano in pessime condizioni manutentive.

All'atto dell'ispezione si è inoltre constatata l'asportazione di alcuni elementi impiantistici e accessori, tra cui la caldaia e i sanitari di uno dei servizi igienici.

Dall'ispezione effettuata è emerso che lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti.

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manoppello come segue:

- Foglio: 6
- Particella: 298
- Subalterno: 10
- Piano: Terzo
- Categoria: A/2
- Destinazione: Abitazioni di tipo civile
- Classe 2
- Consistenza 6,5 vani
- Dati di superficie: Totale: **110 mq** – Totale escluse aree scoperte: **100 mq**

La planimetria catastale è agli atti con presentazione del 26/02/1987.

7. CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato il criterio sintetico-comparativo: sono stati considerati l'andamento del mercato immobiliare locale, le caratteristiche urbanistiche della zona, il livello di accessibilità e servizi presenti, le caratteristiche costruttive del fabbricato, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, la posizione commerciale, la consistenza e distribuzione interna, i dati reperiti dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate relativi alla zona "Manoppello Scalo – E1" (che per la tipologia "Abitazioni civili" in stato conservativo "normale" risultano compresi tra € 850/mq ed € 1.250/mq).

Per tutto quanto sopra esposto, si attribuisce all'immobile un valore unitario di riferimento pari ad € 1.400,00/mq, assunto quale parametro comparativo per un fabbricato di nuova o recente costruzione ubicato nella medesima zona. A tale valore sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi in diminuzione, determinati in funzione del livello delle finiture riscontrate, dello stato manutentivo dell'unità immobiliare e di tutti gli elementi analitici riportati nella "Scheda di analisi e calcolo" allegata alla presente relazione, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

Si specifica che le condizioni manutentive sopra descritte risultano confermate dalla documentazione fotografica acquisita in sede di sopralluogo del 10/04/2026, dalla quale si evincono diffuse tracce di umidità ed ammaloramento delle superfici interne, degrado delle finiture, deterioramento dei balconi e incompletezza di alcune dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie.

8. CALCOLO DEL VALORE

- Superficie commerciale totale stimata: **mq 110**
- Valore iniziale attribuito (riferimento per abitazione civile da fonti OMI, AdE e Web del mercato immobiliare): **€ 1400,00/mq**
- Valore finale attribuito: **€ 72.500,00**
- Valore dell'immobile al MQ: **€ 674,42**

Per una migliore intelligibilità delle valutazioni e dei parametri assunti ai fini della determinazione del valore dell'immobile, si rimanda alla "Scheda di analisi e calcolo" allegata alla presente relazione estimativa, da intendersi quale parte integrante e sostanziale della stessa.

Il più probabile valore di mercato del bene, nelle condizioni attuali di fatto e di diritto, viene determinato in:

€ 72.500,00 (diconsi euro settantaduemilacinquecento/00)

9. CONCLUSIONI

Alla luce delle verifiche effettuate, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dello stato manutentivo rilevato, dell'ubicazione e dell'andamento del mercato immobiliare locale, il valore attribuito al Lotto 2 risulta congruo e coerente con i valori di mercato correnti per immobili aventi analoga destinazione abitativa in condominio ubicati nel territorio di Manoppello Scalo.

Tanto riferisce il sottoscritto in questa sua perizia che si compone di n. 6 pagine dattiloscritte, a completa evasione del suo incarico. Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Planimetria catastale
- Documentazione fotografica
- Scheda di analisi e calcolo

Torrevecchia T., lì 06/05/2026

Il Perito Estimatore Arch. Gianluca Marinucci

MODULARIO
F. 1/1987 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

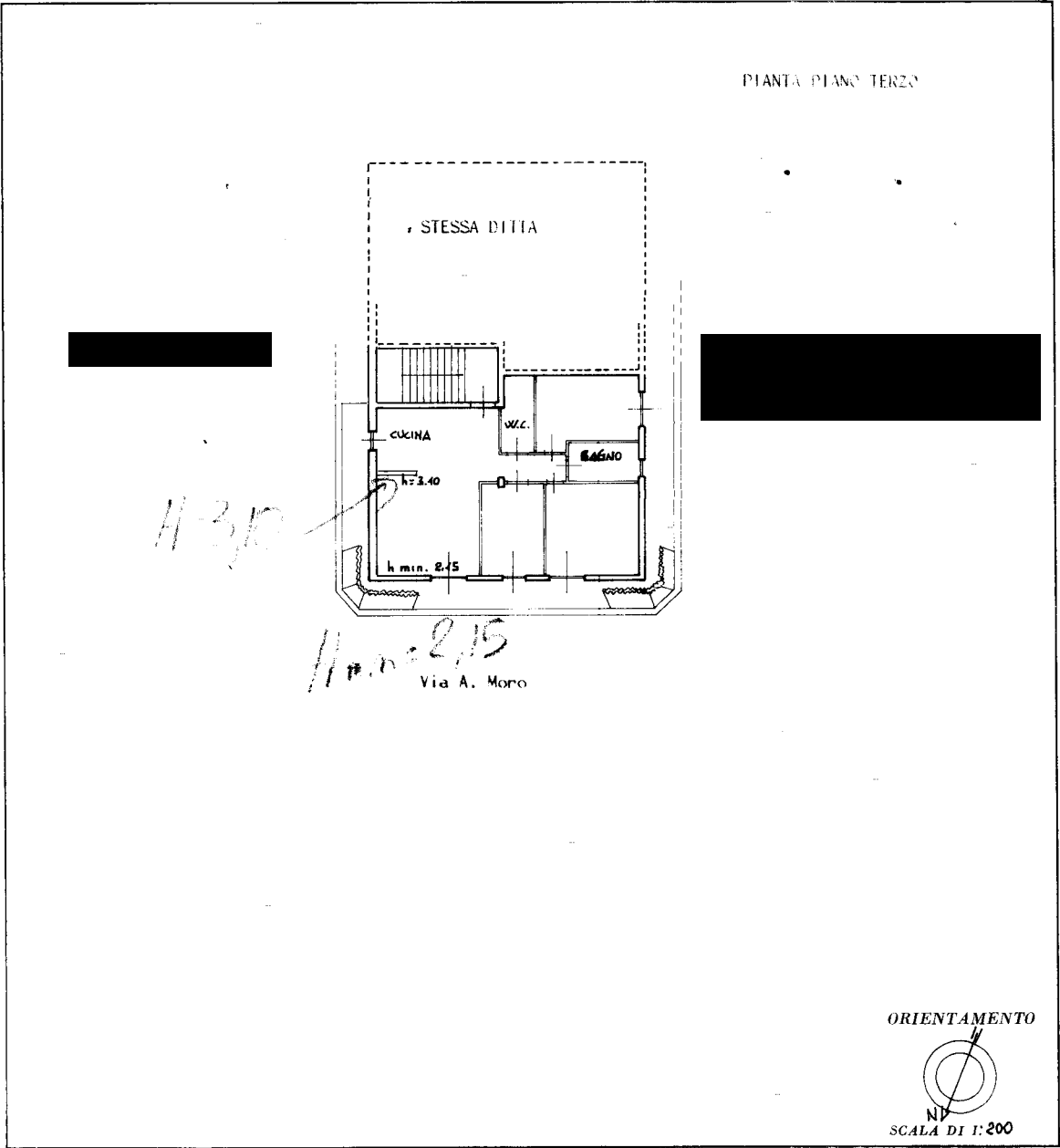
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MANOPPELO

Via A. Moro

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

26 FEB. 1987

PROT. N.

FOGLIO N.

MANOPPELO (E892) - Foglio 6 - Particella 298 - Subalterno 10

Subalterno

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO 2

[SOPRALLUOGO DEL 10/04/2026]

Appartamento al piano terzo

Catasto fabbricati: fg. 6 - part. 298 - sub. 10

VISTE ESTERNE



Accesso palazzina



Androne palazzina

VISTE INTERNE



Ingresso



Disimpegno

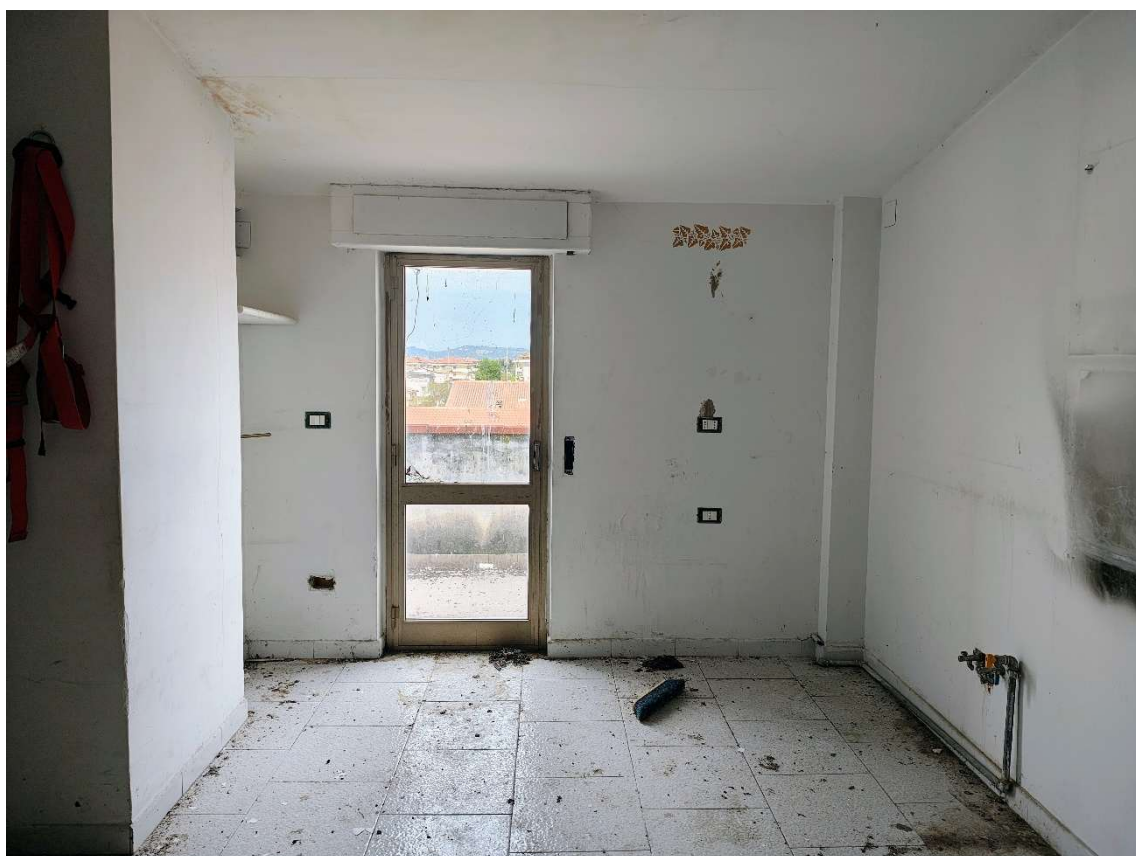


Zona giorno

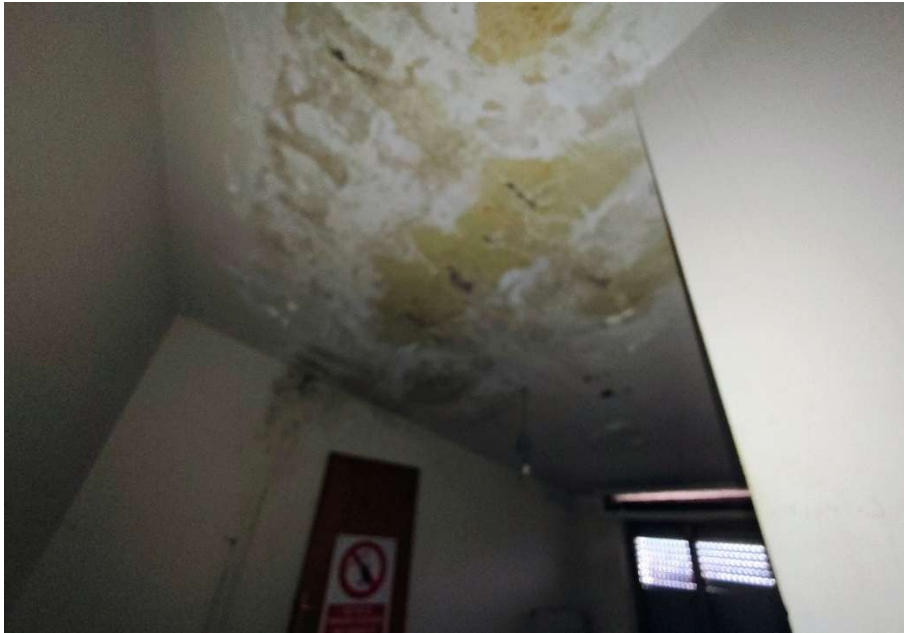
Soggiorno



Cucina



Camera 1



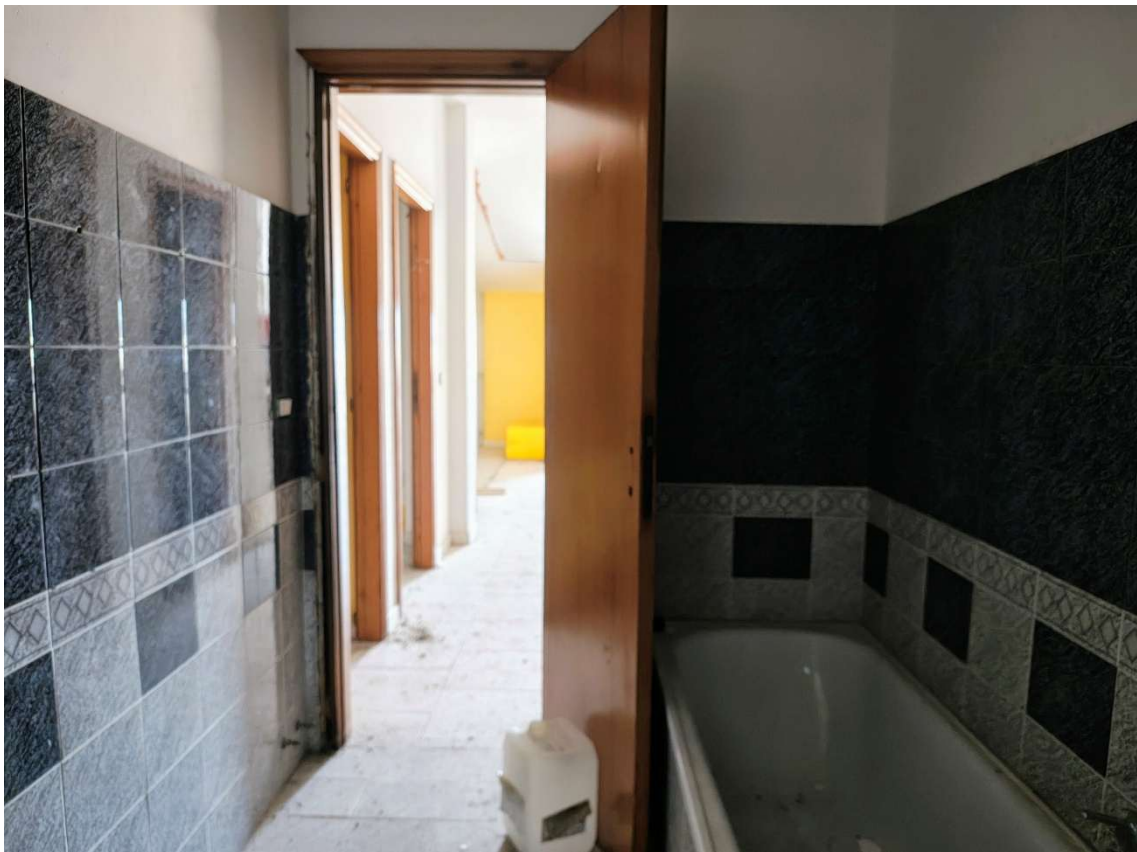
Camera 2



Camera 3



Bagno



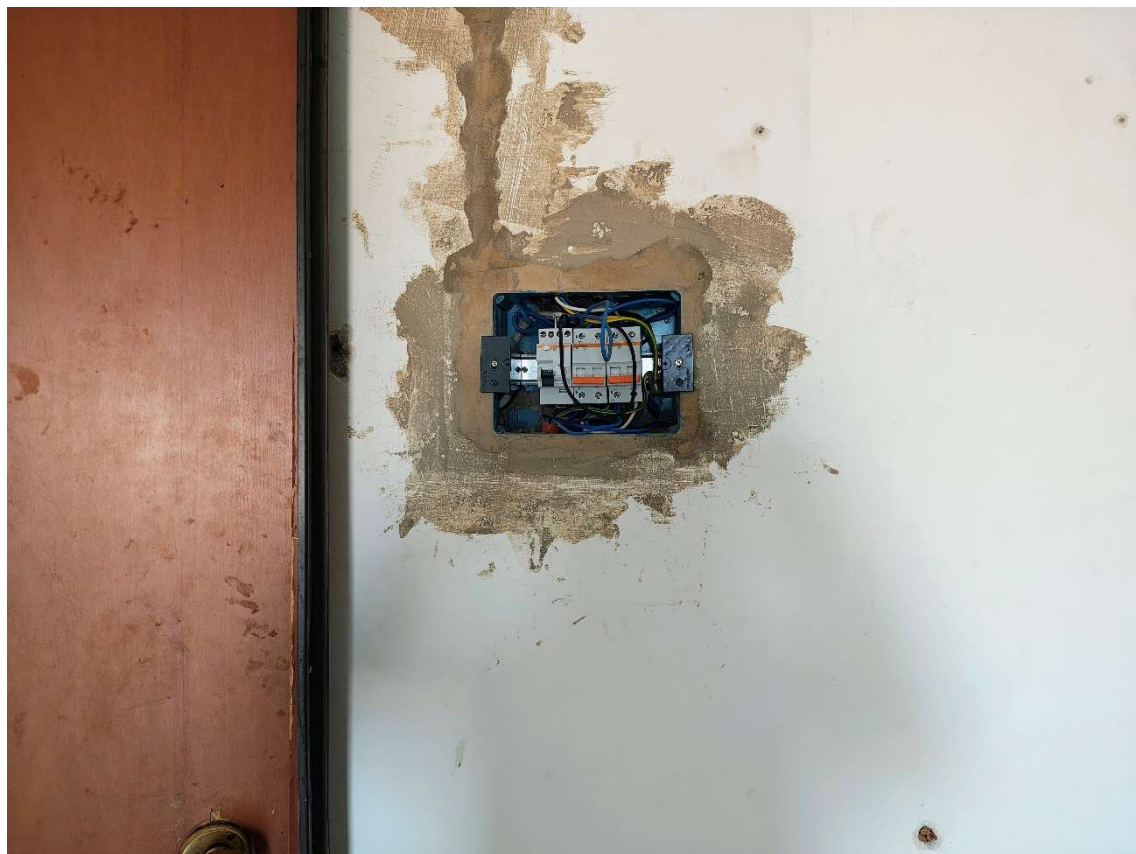




Wc



Particolare balcone



Particolare quadro elettrico

SCHEDA DI ANALISI E CALCOLO

_____ - P.I. _____

INDIVIDUAZIONE CATASTALE: Foglio 6 - Particella 298 - Subalterno 10; Cat A/2 Classe 2, Consistenza 6,5 vani

DESTINAZIONE D'USO: **Residenziale (abitazione civile)**

VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO per ABITAZIONE CIVILE FONTI OMI AdE e WEB DEL MERCATO IMMOBILIARE	€ 1 400,00	€ 1 400,00
--	------------	------------

Calcolo della superficie Commerciale

VALORE MEDIO AL Mq ATTRIBUITO						€ 1 400,00
piano	tipologia	superficie utile lorda	coefficiente percentuale	superficie convenzionale	costo al Mq	somme €
Terzo	Abitazione	100,00	1,000	100,00	€ 1 400,00	€ 140 000,00
Terzo	Aree scoperte (Balconi)	30,00	0,250	7,50	€ 1 400,00	€ 10 500,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				107,50	€ 1 400,00	€ 150 500,00
		Totale Somme A - Valore Ideale dell'immobile				

classificazione tipo

favoloso	≥ 2,00
lussuoso	1,75
eccellente	1,50
ottimale	1,25
molto buono	1,10
buono	1,00
discreto	0,95
sufficiente	0,90
mediocre	0,80
insufficiente	0,70
scarso	0,55
molto scarso	0,40
non idoneo	0,20
inesistente	0,00

Stima delle Somme di Rivalutazione o Svalutazione dell'immobile

	<i>parametri</i>	<i>valutazione</i>	<i>coeff</i>	<i>somme</i>
1	ubicazione e trasporti	buono	1,00	€ -
2	ambiente	mediocre	0,80	-€ 2 150,00
3	strada accesso	buono	1,00	€ -
	Totale Somme B - Valore dei parametri estrinseci			-€ 2 150,00
4	parch. pertinenziali, garage**	scarso	0,55	-€ 4 837,50
5	stato di conservazione**	non idoneo	0,20	-€ 8 600,00
6	struttura e copertura**	non idoneo	0,20	-€ 8 600,00
7	accessibilità piano**	non idoneo	0,20	-€ 8 600,00
8	dimensione e distribuzione**	insufficiente	0,70	-€ 3 225,00
9	balconi e portici**	sufficiente	0,90	-€ 1 075,00
10	impiantistica**	non idoneo	0,20	-€ 8 600,00
11	isolam.to termico e idrico**	non idoneo	0,20	-€ 8 600,00
12	servizi igienici**	molto scarso	0,40	-€ 6 450,00
13	finiture interne - infissi**	non idoneo	0,20	-€ 8 600,00
14	finiture esterne - infissi**	non idoneo	0,20	-€ 8 600,00
	Totale Somme C - Valore dei parametri intrinseci			-€ 75 787,50

** parametri utili per stima sommaria di ipotetici e ideali costi di ristrutturazione o di adeguamento

Coefficiente medio	0,48
--------------------	-------------

Totale Somma A - Valore Ideale dell'immobile	€	150 500,00
Totale Somma B - Valore dei parametri estrinseci	-€	2 150,00
Totale Somma C - Valore dei parametri intrinseci	-€	75 787,50
Spese tecniche per regolarizzazione difformità	€	-
TOTALE	€	72 562,50
Arrotondamento	-€	62,50

VALORE DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE	€ 72 500,00
VALORE AL MQ DELL'IMMOBILE	€ 674,42

[REDACTED]

Gianluca Marinucci Architetto

TRIBUNALE DI CHIETI
Sezione Liquidazioni Giudiziali

OGGETTO:

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE – LOTTO 3

Liquidazione Giudiziale n° 3 anno 2026: [REDACTED] – P.I. [REDACTED]

Identificativo immobile: Catasto Fabbricati, foglio 6, particella n. 298, subalterno 11
Via Aldo Moro n. 42 – c.a.p. 65024 Manoppello Scalo (PE)

TECNICO INCARICATO:

Arch. Marinucci Gianluca

Sede legale: [REDACTED]

C.f. [REDACTED]

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti con n. 785

Arch. Marinucci Gianluca

Ufficio: [REDACTED] – Mob.: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA - LOTTO 3

Appartamento sito in Manoppello Scalo (PE), Via A. Moro civ. 42 (concretamente Via A. Volta n. 2)

Foglio 6 - Particella 298 - Subalterno 11 - Categoria catastale A/2: Abitazioni di tipo civile - Consistenza 6,5 vani - Piano 3

Perito estimatore: Arch. Gianluca Marinucci

1. PREMESSA

La presente relazione tecnica estimativa viene redatta nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] su incarico conferito all'Arch. Gianluca Marinucci dal Curatore Dott. [REDACTED] autorizzato dal Tribunale di Chieti - Sezione Liquidazioni Giudiziali il 26/03/2026.

L'elaborato riguarda il bene immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Manoppello al Foglio 6, particella 298, subalterno 11, Categoria A/2, Piano Terzo, Superficie totale: 114 mq, Superficie totale escluse aree scoperte: 104 mq; ubicato in Manoppello Scalo, alla Via Aldo Moro (Alessandro Volta).

La seguente relazione si basa sull'ispezione eseguita personalmente il 30/04/2026 presso il bene in oggetto, a seguito di accesso forzoso.

2. DESCRIZIONE DEL CONTESTO TERRITORIALE

L'immobile è ubicato nel centro abitato di Manoppello Scalo, frazione urbanisticamente consolidata del Comune di Manoppello (PE), sulla Via Alessandro Volta (sulla documentazione catastale e tecnica agli atti risulta riportata la denominazione "Viale Aldo Moro", asse viario con il quale l'immobile prospetta e si relaziona urbanisticamente). L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali pluripiano con locali commerciali al piano terra.

La zona risulta dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità carrabile e pedonale, scarsità di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze e discreta disponibilità di servizi commerciali, amministrativi e scolastici.

Il comparto urbano è servito dal trasporto pubblico locale su gomma ed è ben collegato con la viabilità principale, risultando facilmente raggiungibile dalla S.S. 5 Tiburtina Valeria e dall'asse attrezzato Chieti–Pescara.

Dal punto di vista urbanistico, il bene ricade in zona omogenea B.1.1 del vigente P.R.G. comunale, classificata come tessuto urbano consolidato prevalentemente edificato.

3. VERIFICA VINCOLISTICA E URBANISTICA

Dalle verifiche eseguite sulla pianificazione urbanistica comunale vigente, sulla cartografia regionale e sui sistemi informativi territoriali disponibili non risultano gravanti sull'immobile specifici vincoli incompatibili con la destinazione urbanistica esistente. In particolare:

- non risultano vincoli paesaggistici diretti ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- non risultano vincoli derivanti dalla Legge 394/1991 relativi a parchi nazionali o aree naturali protette;
- non emergono vincoli archeologici puntuali gravanti sull'area;
- l'area non risulta ricompresa in zone a elevata pericolosità idraulica o geomorfologica incompatibili con il tessuto urbano esistente;
- non risultano prescrizioni ostative derivanti dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Abruzzo tali da limitare l'ordinaria utilizzazione del bene.

Restano ferme le ordinarie prescrizioni edilizie ed urbanistiche previste dagli strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale vigenti.

4. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

La palazzina pluripiano è realizzata con struttura portante in cemento armato; le tamponature sono in laterizio del tipo tradizionale e presenta una copertura a padiglione con manto ardesiato. Essa è costituita nello specifico da quattro livelli fuori terra, con locali commerciali al piano terra e sei unità immobiliari ai piani superiori, collegati da un'unica scala interna condominiale. Le finiture esterne del fabbricato sono ordinarie e lo stato manutentivo generale può definirsi ordinario. Il fabbricato ha una limitata area pertinenziale esterna.

5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Trattasi di appartamento ad uso residenziale posto al piano terzo del suddetto fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare confina sul pianerottolo con un'altra unità abitativa e risulta composta internamente da vano cucina su cui apre l'uscio di ingresso, soggiorno, disimpegno di distribuzione, tre camere da letto e due servizi igienici, di cui uno privo di aerazione diretta. Sia i locali della zona giorno che le camere risultano dotati di affaccio su balconi di pertinenza esclusiva.

L'appartamento presenta tramezzature interne in laterizio e finiture di tipo ordinario, consistenti in pavimentazione in gres ceramico, così come i rivestimenti dei servizi igienici; infissi esterni in alluminio con vetrocamera, tapparelle in PVC e cassonetti in legno privi di coibentazione. Le pareti interne, come i solai, risultano tinteggiate e, in alcuni punti presentano zone di scrostamento e deterioramento della finitura superficiale.

Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico-sanitario e l'impianto termico con radiatori quali terminali di emissione; è inoltre presente l'allaccio alla rete del gas metano.

Nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare la presenza di diffuse infiltrazioni d'acqua provenienti verosimilmente dalla copertura del fabbricato nonché, presumibilmente, dai balconi di pertinenza, fenomeni che hanno determinato un evidente deterioramento delle finiture dei solai e di porzioni delle pareti interne, come meglio comprensibile dalla documentazione fotografica allegata.

Lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare è stato ritenuto dal sottoscritto non idoneo sotto il profilo dell'abitabilità, salvo interventi di risanamento e ripristino degli elementi edilizi ed impiantistici ammalorati. Anche i balconi versano in pessime condizioni manutentive.

Dall'ispezione effettuata in loco è emerso che lo stato di fatto dell'unità immobiliare presenta una lieve difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti, consistente nella presenza di una tramezzatura interna che divide la zona giorno in due vani distinti, corrispondenti l'uno alla cucina e l'altro al soggiorno.

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manoppello come segue:

- Foglio: 6
- Particella: 298
- Subalterno: 11
- Piano: Terzo
- Categoria: A/2
- Destinazione: Abitazioni di tipo civile
- Classe 2
- Consistenza 6,5 vani
- Dati di superficie: Totale: **114 mq** – Totale escluse aree scoperte: **104 mq**

La planimetria catastale è agli atti con presentazione del 26/02/1987.

7. CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato il criterio sintetico-comparativo: sono stati considerati l'andamento del mercato immobiliare locale, le caratteristiche urbanistiche della zona, il livello di accessibilità e servizi presenti, le caratteristiche costruttive del fabbricato, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, la posizione commerciale, la consistenza e distribuzione interna, i dati reperiti dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate relativi alla zona "Manoppello Scalo – E1" (che per la tipologia "Abitazioni civili" in stato conservativo "normale" risultano compresi tra € 850/mq ed € 1.250/mq).

Per tutto quanto sopra esposto, si attribuisce all'immobile un valore unitario di riferimento pari ad €1.400,00/mq, assunto quale parametro comparativo per un fabbricato di nuova o recente costruzione ubicato nella medesima zona. A tale valore sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi in diminuzione, determinati in funzione del livello delle finiture riscontrate, dello stato manutentivo dell'unità immobiliare e di tutti gli elementi analitici riportati nella "Scheda di analisi e calcolo" allegata alla presente relazione, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

Si specifica che le condizioni manutentive sopra descritte risultano confermate dalla documentazione fotografica acquisita in sede di sopralluogo del 30/04/2026, dalla quale si evincono diffuse tracce di umidità ed ammaloramento delle superfici interne, degrado delle finiture, deterioramento dei balconi e incompletezza di alcune dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie.

8. CALCOLO DEL VALORE

- Superficie commerciale totale stimata: **mq 114**
- Valore medio attribuito (riferimento per abitazione civile da fonti OMI, AdE e Web del mercato immobiliare): **€ 1400,00/mq**
- Valore finale attribuito: **€ 74.000,00**
- Valore dell'immobile al MQ: **€ 663,68**

Per una migliore comprensibilità delle valutazioni e dei parametri assunti ai fini della determinazione del valore dell'immobile, si rimanda alla "Scheda di analisi e calcolo" allegata alla presente relazione estimativa, da intendersi quale parte integrante e sostanziale della stessa.

Il più probabile valore di mercato del bene, nelle condizioni attuali di fatto e di diritto, viene determinato in:

€ 74.000,00 (diconsi euro settantaquattromila/00)

9. CONCLUSIONI

Alla luce delle verifiche effettuate, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dello stato manutentivo rilevato, dell'ubicazione e dell'andamento del mercato immobiliare locale, il valore attribuito al Lotto 3 risulta congruo e coerente con i valori di mercato correnti per immobili aventi analoga destinazione abitativa in condominio, ubicati nel territorio di Manoppello Scalo.

Tanto riferisce il sottoscritto in questa sua perizia che si compone di n. 6 pagine dattiloscritte, a completa evasione del suo incarico. Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Documentazione fotografica
- Scheda di analisi e calcolo

Torrevecchia T., lì 08/05/2026

Il Perito Estimatore Arch. Gianluca Marinucci

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

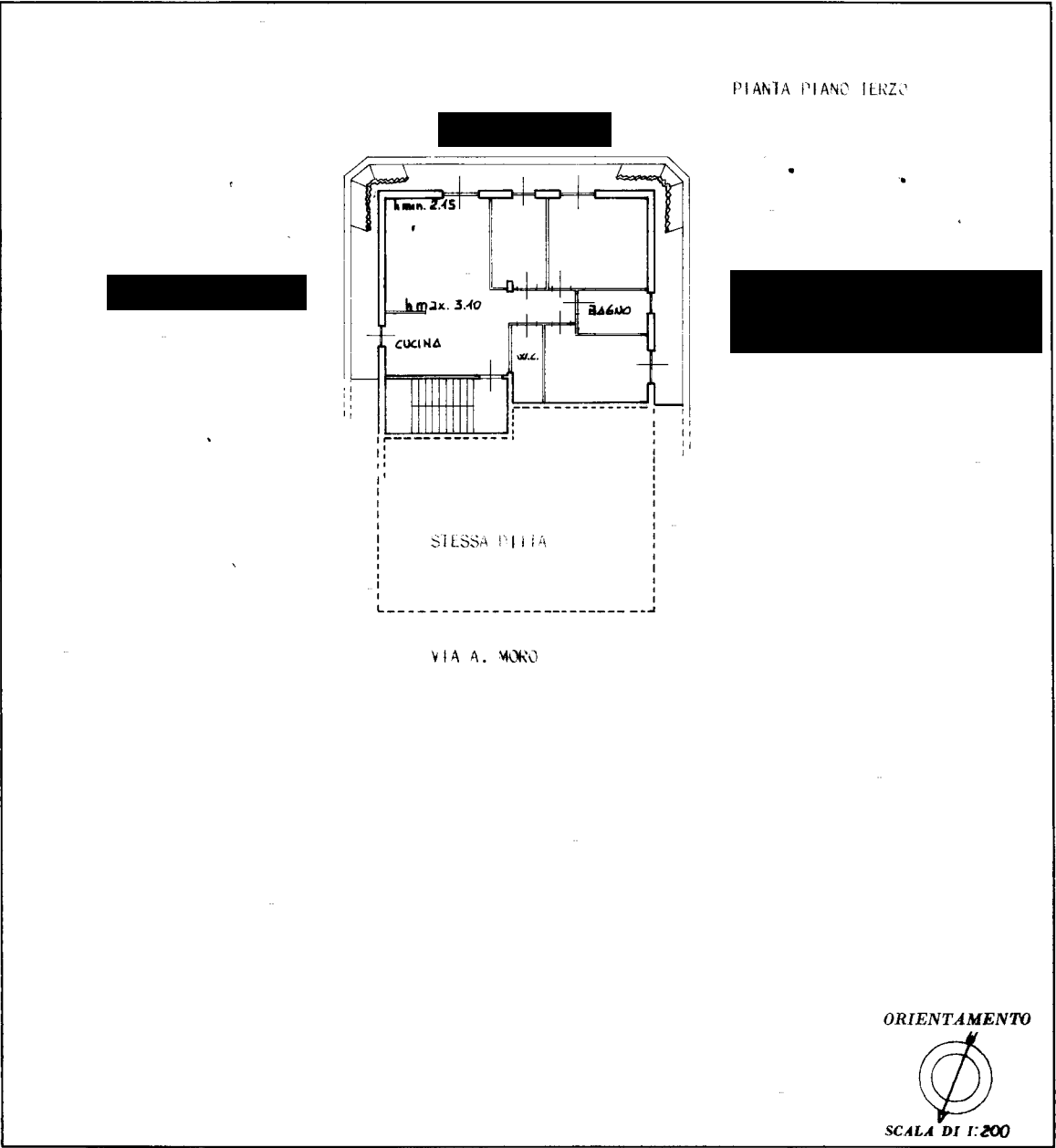
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MANOPPELO Via [redacted]

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [redacted]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

26 FEB. 1987

PROT. N°

COPIA

ARCHIVIO

1987

Ultima planimetria in atti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO 3

[SOPRALLUOGO DEL 30/04/2026]

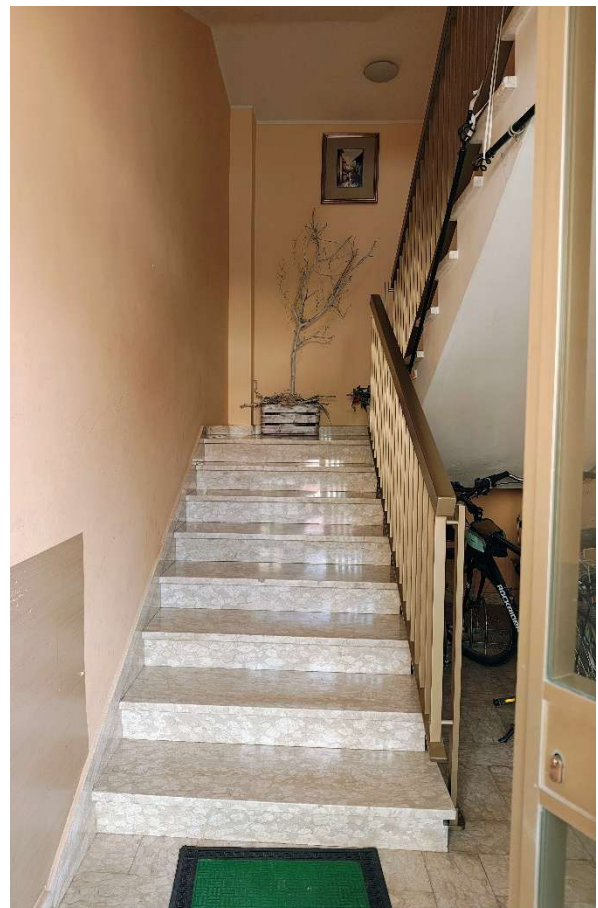
Appartamento al piano terzo

Catasto fabbricati: fg. 6 - part. 298 - sub. 11

VISTE ESTERNE



Accesso palazzina

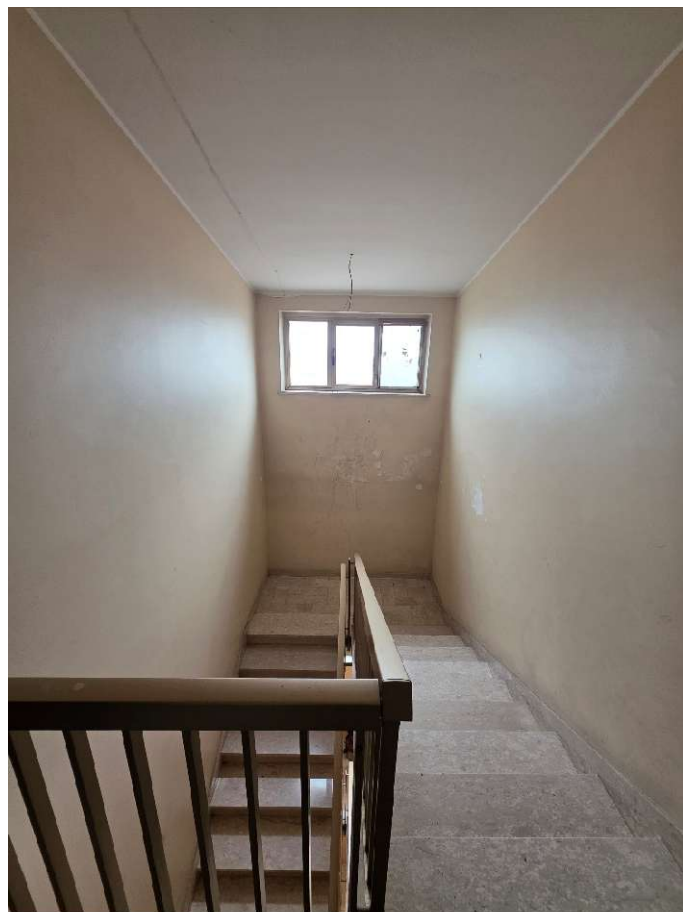


Androne palazzina

VISTE INTERNE



Porta d'ingresso all'appartamento



Vano scala



Disimpegno

Cucina





Soggiorno



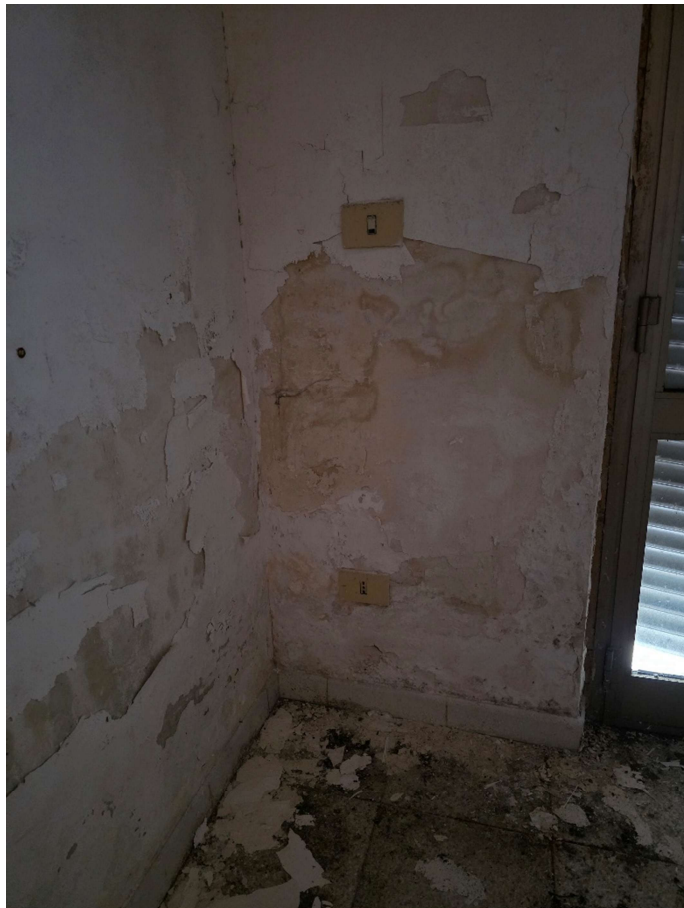
Camera 1





Camera 2

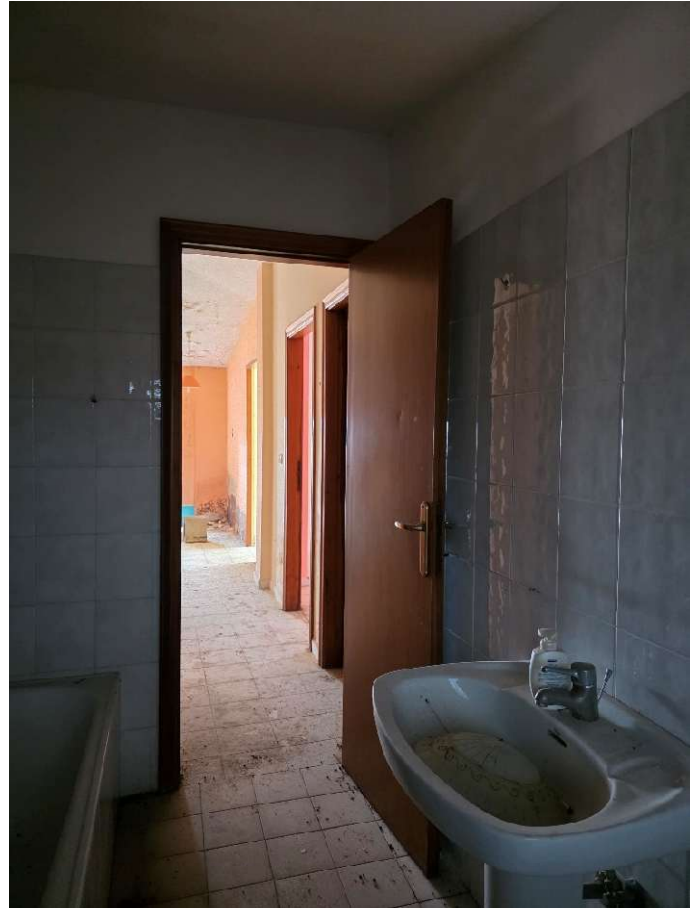




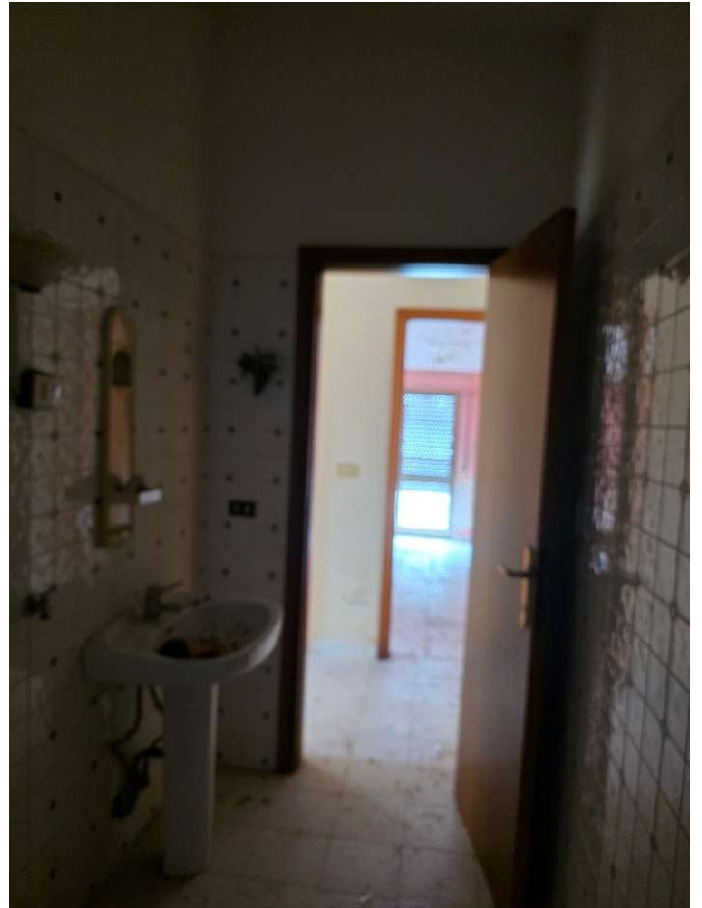
Camera 3



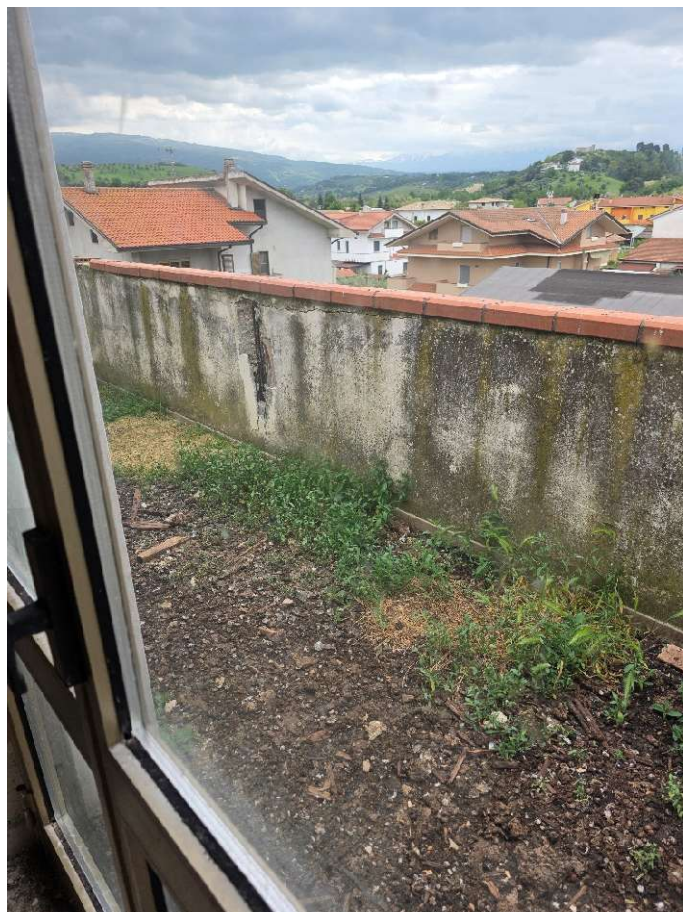
Bagno



Wc



Balconi



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO 3 - Appartamento 3° piano, sub. 11

SCHEDA DI ANALISI E CALCOLO

PROPRIETA': 1/1

- P.I.

UBICAZIONE: Via Aldo Moro n. 42 - c.a.p. 65024 Manoppello Scalo (PE)

INDIVIDUAZIONE CATASTALE: Foglio 6 - Particella 298 - Subalterno 11; Cat A/2 Classe 2, Consistenza 6,5 vani

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale (abitazione civile)

VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO per ABITAZIONE CIVILE

FONTI OMI AdE e WEB DEL MERCATO IMMBILIARE

€ 1 400,00

€ 1 400,00

Calcolo della superficie Commerciale

VALORE MEDIO AL Mq ATTRIBUITO

€ 1 400,00

piano	tipologia	superficie utile lorda	coefficiente percentuale	superficie convenzionale	costo al Mq	somme €
Terzo	Abitazione	104,00	1,000	104,00	€ 1 400,00	€ 145 600,00
Terzo	Aree scoperte (Balconi)	30,00	0,250	7,50	€ 1 400,00	€ 10 500,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				111,50	€ 1 400,00	€ 156 100,00

Totale Somme A - Valore Ideale dell'immobile

classificazione tipo

favoloso	≥ 2,00
lussuoso	1,75
eccellente	1,50
ottimale	1,25
molto buono	1,10
buono	1,00
discreto	0,95
sufficiente	0,90
mediocre	0,80
insufficiente	0,70
scarso	0,55
molto scarso	0,40
non idoneo	0,20
inesistente	0,00

Stima delle Somme di Rivalutazione o Svalutazione dell'immobile

	parametri	valutazione	coeff	somme
1	ubicazione e trasporti	buono	1,00	€ -
2	ambiente	mediocre	0,80	-€ 2 230,00
3	strada accesso	buono	1,00	€ -
Totale Somme B - Valore dei parametri estrinseci				-€ 2 230,00
4	parch. pertinenziali, garage**	scarso	0,55	-€ 5 017,50
5	stato di conservazione**	non idoneo	0,20	-€ 8 920,00
6	struttura e copertura**	non idoneo	0,20	-€ 8 920,00
7	accessibilità piano**	non idoneo	0,20	-€ 8 920,00
8	dimensione e distribuzione**	insufficiente	0,70	-€ 3 345,00
9	balconi e portici**	sufficiente	0,90	-€ 1 115,00
10	impiantistica**	non idoneo	0,20	-€ 8 920,00
11	isolam.to termico e idrico**	non idoneo	0,20	-€ 8 920,00
12	servizi igienici**	molto scarso	0,40	-€ 6 690,00
13	finiture interne - infissi**	non idoneo	0,20	-€ 8 920,00
14	finiture esterne - infissi**	non idoneo	0,20	-€ 8 920,00
Totale Somme C - Valore dei parametri intrinseci				-€ 78 607,50

** parametri utili per stima sommaria di ipotetici e ideali costi di ristrutturazione o di adeguamento

Coefficiente medio

0,48

Totale Somme A - Valore Ideale dell'immobile	€ 156 100,00
Totale Somme B - Valore dei parametri estrinseci	-€ 2 230,00
Totale Somme C - Valore dei parametri intrinseci	-€ 78 607,50
Spese tecniche per regolarizzazione difformità	-€ 1 500,00
TOTALE	€ 73 762,50
Arrotondamento	€ 237,50

VALORE DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE

€ 74 000,00

VALORE AL MQ DELL'IMMOBILE

€ 663,68