



PERIZIA DI STIMA

Bene Immobile In 64025 Pineto (TE) Via Giuseppe Mazzini 7

CAP. 1 - PREMESSA:

La presente perizia di stima viene redatta su incarico del Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

L'incarico viene conferito al sottoscrittore la presente perizia Dott Balducci
Giuseppe, nato a Pineto il 26 giugno 1968 ed ivi residente al Viale Abruzzo 10
Revisore Contabile iscritto presso il Ministero di Grazia e Giustizia con n° 12579
presso il Registro dei Revisori Contabili, con provvedimento del 23 luglio 2002,
pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Supplemento 60, IV
serie, del 30 luglio 2002, al fine di stabilire e asseverare a giuramento il valore
della quota parte dell'immobile, posseduto [REDACTED]

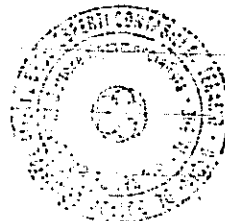
meglio identificato al NCEU - Catasto Fabbricati Comune di Pineto (TE) al: FG 26
PART 426 SUB 11, ZC 1 cat A/2, cl 2, Consistenza 5,5 vani, rendita € 426,08 Via
Giuseppe Mazzini n° 7 Piano T-3; Visura All1

La presente perizia si riferisce a bene immobile pervenuto [REDACTED]
[REDACTED] in ragione di Diritto di proprietà pari a 50/400, per atto di
Successione ex Lege di [REDACTED]

La Successione è stata accettata e registrata in Atri il 22/01/2025 al Reg n.22701,
e gli effetti trascritti in Teramo il 19/02/2025 al RG 2246 Rep P1

DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di appartamento al piano terzo, in stabile centrale ed asservito ai servizi
essenziali.



L'appartamento è composto da una camera matrimoniale , una cameretta un solo servizio, una stanza adibita a cucina ed una sala/soggiorno, con balcone perimetrale su di una facciata .

Al piano terra insiste Box auto coperto le cui partite catastali sono annesse all'appartamento stesso.

L'Appartamento, ordinariamente rifinito, presenta ambiti strutturali di passata fabbricazione risalente alla seconda metà degli anni 80 ad esclusione della stanza da bagno che è stata ristrutturata in data più recente.

Pavimenti ed infissi non rispondono ai più recenti canoni di ordinaria costruzione , in particolare gli infissi sono in legno e con un solo vetro, non a spessore con camera, ed ad assoluta mancanza di taglio termico.

L'intero edificio è composto di n° 12 unità abitative oltre locali commerciali.

L'edificio presenta apprezzabili spazi comuni , (esclusa l'area Scala interna e vano contatori) è presente l'ascensore e NON vi è presenza di limitazione di barriera architettoniche.

CRITERI DI VALUTAZIONE

La norma richiede che l'esperto incaricato della redazione della stima , predisponga una relazione contenente la descrizione dei beni oggetto di valutazione, i criteri di valutazione adottati ed il valore d essi attribuito;

il legislatore non ha indicato quali criteri l'esperto debba seguire , nella intenzione, "leggasi presupposto", che lo stesso esperto debba avvalersi di *"norme tecniche di generale accettazione"* in materia di valutazione dei beni.

Nel caso specifico della valutazione del compendio immobiliare ,il sottoscritto perito adotta un *"metodo comparativo"* attivando ad utilizzo, per calcolo del

Prezzo, i valori medi indicati dall'OMI (Osservatorio Immobiliare Italiano della Agenzia delle Entrate) .

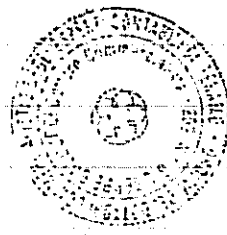
I valori riportati nella Banca Dati delle quotazioni Immobiliari, a parere del sottoscritto, delineano i perimetri di valore dell'immobile in perizia che , si ripete, presenta destrutturazioni, piccoli ammaloramenti e mancanza di ordinarie strutture (infissi ed impianti che non rispondono ai bsilari canoni di risparmio energetico) che "deprezzano" l'interesse economico dell'immobile stesso.

	Fg	Par t	Sub	Cl	Cat	Cos	Mq	Valore OMI Min	Valore Omi Max	Valore Medio OMI
App di Tipo Economico	26	426	11	2	A/2	5,5	87	€ 1.550,00	€ 2.300,00	€ 1.925,00

A parere dello scrivente perito , un elemento dequalificativo , dell' immobile in perizia è rappresentato, come anticipato, dalla RILEVAZIONE DELLA NON PRESENZA di elementi di efficientamento energetico, che in un ottica di sostituzione ed adeguamento, porterebbero ad un investimento minimo di € 800 al mq.

Quanto riportato si ritiene essere motivo di deprezzamento dato che, il potenziale acquirente, potrebbe essere "deviato nell'interesse", su altri immobili che hanno migliore potenziale commerciale in termini di mancanza di oneri di ristrutturazione ed adeguamento all'efficientamento energetico .

Si indica inoltre che il grado di commercialità della quota (50/400) è estremamente basso, data che non è possibile dividere l'immobile e difficilmente il potenziale acquirente si ritiene pronto ad acquisire la frazione della proprietà di 50/400 senza l'assenso dei restanti conproprietari.



In ragione di quanto indicato, lo scrivente perito, quantifica il coefficiente di deprezzamento in ragione del 20% del prezzo OMI indicato.

CALCOLO

Prezzo al mq a media OMI € 1.925,00

Deprezzamento 20 % = $(1925 - 385) = € 1.540,00/\text{Mq}$

Mq Totali 87 x € 1.540,00 = € 133.980,00

Quota [REDACTED] $50/400 = (133.980 \times 50) / 400 = € 16.747,50$

Si rappresenta che il valore del PERITO relativo all'immobile come sopra indicato viene prudenzialmente arrotondato, ad € 16.800,00 individuato come prossimo al potenziale di vendita in ottica di realizzo.

CONCLUSIONI ED ATTESTAZIONE

Sulla base dei risultati individuati e dei metodi di valutazione utilizzati, il sottoscritto Balducci Giuseppe attesta che il valore dell'immobile, per la quota di proprietà [REDACTED] ed individuato al Catasto Fabbricati Comune di Pineto (TE) al: FG 26 PART 426 SUB 11, ZC 1 cat A/2, cl 2, Consistenza 5,5 vani, rendita € 426,08 Via Giuseppe Mazzini n° 7 Piano T-3, possa essere ragionevolmente e prudenzialmente determinato in

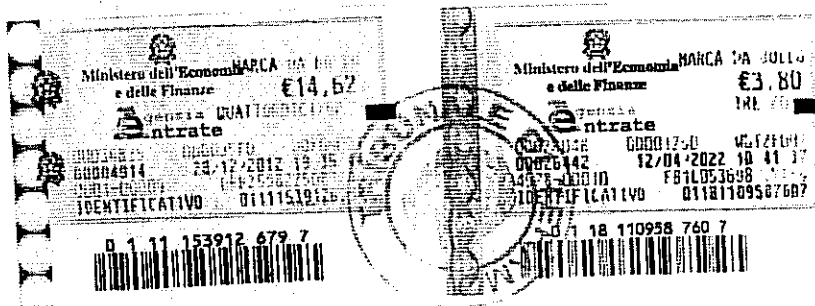
€ 16.800,00 (Euro Sedicimilaottocento/00).

Pineto 26 marzo 2025

Dott. Giuseppe BALDUCCI

Allegati

Visura Catastale
Piantina Catastale
Tariffe OMI
Foto



Verbale di Giuramento

N. CRON 1218/25

L'anno 2025 il giorno 26 del mese di Marzo presso la Cancelleria di
Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Teramo si è presentato il Dott.
Balducci Giuseppe, nato a Pineto nil 26/06/1968 ed ivi residente alla Viale
Abruzzo 10 , il quale chiede di asseverare mediante giuramento la perizia.

Lo stesso, previa ammonizione sull'importanza morale e religiosa del
giuramento e sulle conseguenze penali previste dalla Legge contro chi
dichiara il falso e contro i reticenti, stando in piedi ed a capo scoperto
pronuncia il giuramento di rito ripetendo la formula:

*"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le funzioni
affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".*

Del che il presente verbale, che previa lettura e conferma viene sottoscritto
come segue.

Il Funzionario
Dott.ssa Alessandra Miccolini

Il Revisore Dei Conti

Dott. Giuseppe Balducci

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

[illegible]

Vi invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità dei servizi che offriamo. Grazie per la Vostra contribuzione. Qui il link

¹ Nel 2° semestre 2020 sono scoppiate le rivendicazioni nella zona centrale del comune di Cortina, della frazione di Cortina S. e della frazione di Cortina N. Le rivendicazioni sono state risolte con la mediazione.

Prüfungsteil II

OLEFIN MONOMERS

Fascistomas Centrale Piazza della Libertà, Piazza Martelli, Lungomare dei Pin - Viale d'Arru 1120, via XX Settembre

2011

Publications

1999-2000

10/11/2019 10:11:11 AM

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2300	5,3	7,9
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1600	3,8	5,5
Autorimesse	NORMALE	680	1000	3,4	5
Box	NORMALE	800	1200	3,9	5,8

- [illegible]

КРАТКО:

- Il Valico di Martello è soprattutto famoso per la sua spettacolare vista sul Golfo di Cortina (1)
- Il Valico di Lussureto è soprattutto famoso per la sua spettacolare vista sul Lago di Cortina (2)

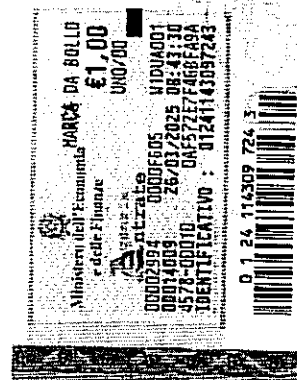
de la tragedia è indubbiamente la storia di conservazione e manutenzione che gli attori hanno e soprattutto valore

- **Ökonomik**
- **Management**
- **Sozialwissenschaft**

La decisione della Zona omogenea è, in genere, ridotta la maggioranza circoscritta, che, con l'entrata in vigore del C.d.P. n. 130 del 23 marzo 1998.

01/05/2019 11:00 AM

... alla pagina 141.



DATA: 16/03/2025
ORA: 08:12:39
NUMERO PRATICA: T37663/2025
Pag. 1 - Segue

Date 18/03/2025
 Ora 08:12:39
 Numero Pagina 1
 Page 2 - Fine

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

Immobile di catasto fabbricati

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/03/2025

Dati identificativi: Comune di PINETO (FR31) (TE)

Articolo 26 Particella 426 Subalterno 11

Question:

Handing Euro 426 08

10-11-1964

Group A2-1 Class 2, Containing 5.5 vani

Indirizzo: VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 1/PARUT 3

Data di superficie: Totale: 47 m²- Totale esclusa area scoperta: 81 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/2015 Protocollo n. TE0138807 in data del 16/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSL del 4/6/17/2016)

2 Data Identificati

LAURENCE J. PINETO (F831) (JE)

July 25 Part: 428 Subaltern 11

Articole corrispondenti al catasto terreni

• JOURNAL di PINETO (FB31) (TE)

Foglio 26 Particella 426

Indirizzo

VIA GIUSEPPE MAZZINI 11 PIAZZA T. J.

VARIAZIONE TUPONUMASTICA del 16/10/2015
Pratica n. TEG008607 in data del 16/10/2015
VARIAZIONE TUPONUMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC in 476/1 (2015)

Visura telematica

PLANS

LA2. Abitazione in tipo civile

1) Esigete le "superfici" baltiche innalzate e dare supporto patrimoniale e tassone comunicando il tutto con i comunicati.

MODELLO
F. C. T. 21



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pineto

Via

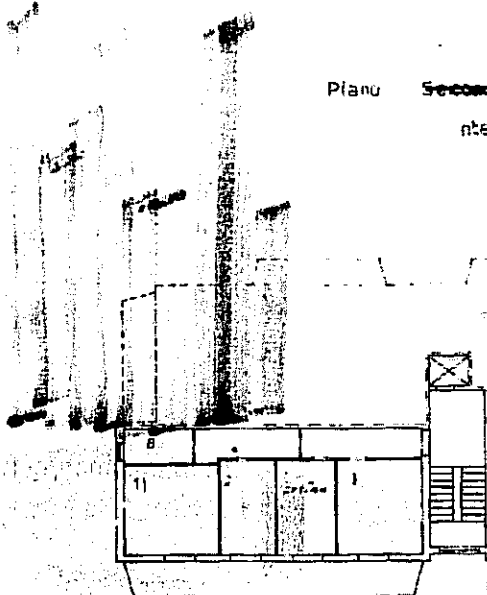
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

Salida o N. 035891

Piano Secondo

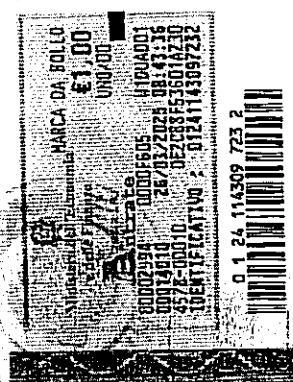
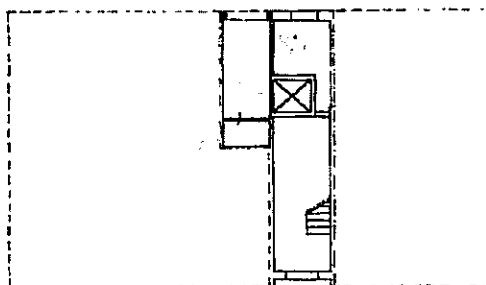
interro 40



VIA

Piano Primo - Estrada

garage 1/2



ORIENTAMEN



SCALA DI 1:20

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

26 426 11
(AL. 9)



Campio dal 1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

DI L'INTERNO

