

*Geometra Marcello Stampatori
Via Monte Zebio 15
64021 Giulianova (Te)
Tel . 085 8007574 Cell. 345 2797518*

Tribunale di Teramo
Procedura di liquidazione controllata del patrimonio
n. 6/2025 R.G.L.C.

Giudice Delegato Dottor Flavio Conciatori
Liquidatore Dottor Gianluca Di Blasio

Perizia di stima di
appartamento di civile abitazione in Comune di Giulianova
Viale G. Di Vittorio 7

Giulianova, 27 luglio 2026

Il Tecnico

Geometra Marcello Stampatori



Lo scrivente Geometra Marcello Stampatori, con studio in Giulianova Lido (Te), Via Monte Zebio n. 15, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Teramo con il n. 943 dal 28.02.1988, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo al n. 226 - Categoria Geometri con Deliberazione del 17.06.95 e presso il nuovo Albo con il numero 119, ha ricevuto incarico dal liquidatore della procedura di liquidazione controllata Dottor Gianluca Di Blasio al fine di accertare il più probabile valore attuale di mercato dei diritti pari ad 1/3 della piena proprietà di appartamento di civile abitazione e suoi accessori ubicato in Comune di Giulianova, Quartiere Annunziata, Viale Giuseppe Di Vittorio civico n. 7, piano primo e terzo. Recatosi sul posto per avere perfetta cognizione delle caratteristiche, delle finiture e dello stato degli immobili da stimare, effettuate le opportune ricerche di carattere tecnico, catastale ed urbanistico, redige la seguente:

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

1) Individuazione, descrizione e risultanze catastali dei beni:

L'immobile di che trattasi è ubicato in Giulianova, località del Lido, Quartiere Annunziata, all'estremo sud del tessuto urbano in un edificio di maggior consistenza di 7 piani fuori terra. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, è stato edificato tra il 1980 ed il 1982 e non è stato oggetto di successivi interventi di ampliamento.

Il bene di proprietà che sarà trattato nella presente è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano terzo e da un locale di sgombero posto al piano primo (catastalmente piano ammezzato) del predetto fabbricato. Si specifica che al bene immobile in questione è assegnato l'uso esclusivo del posto auto al piano terra porticato, individuato con il numero 8 nell'atto pubblico di provenienza, "atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia" i cui estremi sono più avanti dettagliatamente riportati.

L'appartamento di civile abitazione risulta costituito da un ampio locale ingresso-soggiorno, una cucina, un retro-cucina (veranda data dalla chiusura del balcone est),

un disimpegno, tre camere da letto, un bagno, un w.c., n. 2 balconi sul lato ovest, un locale di sgombero al piano primo.

Le pavimentazioni di tutti i vani principali sono in lastre di marmo nazionale mentre risultano pavimentati con piastrelle di cerami i locali igienici e la cucina nei quali è presente rivestimento in piastrelle ceramiche di piccolo formato fino all'altezza di mt. 2,00.

I battiscopa sono in legno per i vani con pareti non rivestite.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera di modesto spessore e serrandine avvolgibili esterne in p.v.c..

Il portoncino di ingresso è in legno a due partite.

Gli infissi interni di porte sono in legno tamburato impiallacciato con maniglieria in metallo bronzato il tutto di corrente qualità.

L'impianto elettrico si dirama sottotraccia con frutti entro scatole da incasso e mostrine dozzinali, e, per quanto potuto constatare, potrebbe dirsi conforme alle normative CEI e di sicurezza vigenti al momento della costruzione.

L'impianto idrico risulta completamente sottotraccia; il fluido caldo per uso sanitario è prodotto dalla medesima caldaia a gas metano di produzione del fluido termico posta nel locale di cucina.

L'impianto termico è di tipo sottotraccia e sottopavimento ed è dotato di radiatori in ghisa del tipo a colonna con caldaia a gas metano posta nel locale di cucina. Per quanto potuto accertare l'impianto è perfettamente funzionante.

I sanitari dei servizi igienici sono in porcellana con rubinetterie in ottone cromato il tutto in sufficiente stato manutentivo.

Le pareti e le volte risultano completamente tinteggiate.

In diverse porzioni della muratura della camera da letto posta ad ovest sono presenti segni di umidità che nel tempo hanno causato scrostamenti delle tinteggiature e dei sottostanti intonaci.

L'altezza utile dei vani dell'appartamento è pari a mt. 2,70.

I balconi dell'unità immobiliare sono tre, uno in corrispondenza della cucina sul prospetto est, uno in corrispondenza della sala-soggiorno e di una camera sul

prospetto opposto. Essi sono pavimentati in piastrelle ingelive di piccolo formato con corrispondenti battiscopa ed hanno parapetti in velette di cemento armato.

Il locale di sgombero (fondaco) del piano primo risulta intonacato e tinteggiato ed ha pavimenti in piastrelle ceramiche. L'infisso di ingresso è in legno (?) ed è presente infisso di finestra in alluminio.

Nel complesso il bene si presenta in appena sufficienti condizioni manutentive, con materiali e finiture che scontano ormai la loro vetustà non essendo mai state oggetto di alcun tipo di intervento sostitutivo e/o migliorativo e con qualche problematica di infiltrazione d'acqua piovana e presenza di muffa.

Si rimanda per quanto non dettagliato al dossier fotografico allegato.

L'unità immobiliare descritta è identificata al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Giulianova al Foglio 17 Particella 1005 sub 13, Z.C. 1, Categoria A/2 di classe 1^a, Consistenza vani 6,0, rendita catastale € 557,77.

Intestazione catastale:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/3;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/3;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/3.

Si tiene a precisare che, avendo presa visione dell'atto pubblico per Notar Antonio Albini del 31.10.1985 Rep. 47948 Raccolta 9915 denominato "Atto di assegnazione" a socio, il costruttore dell'immobile, il Consorzio Cooperative di Abitazione Abit-Coop Soc. Coop. A r.l. P.I. 82004360671 assegnava in piena ed assoluta proprietà al socio Signor [REDACTED] l'appartamento al piano secondo scala H Int. 2, vano ad uso fondaco n. 8 e posto macchina in uso esclusivo al piano terra n. 8 (tutto ciò è riportato all'Art. 1 Comma B di detto atto); più avanti, nel medesimo atto, viene invece dato atto della sussistenza di una convenzione di costituzione del diritto di superficie da parte del Comune di Giulianova ed in favore del citato Consorzio Abit-Coop (atto allegato ai rogiti del Notaio Albini in data 09.05.1980), pertanto è da

ritenersi che fino alla data dell'11.06.2024, data di stipula di convenzione modificativa delle precedenti pattuizioni con il Comune di Giulianova intervenute per atto Notaio F. Campitelli Rep. 60748/28932, l'effettivo diritto reale goduto dai fratelli [REDACTED] sia quello della proprietà superficiaria dei beni e non già quello della piena proprietà. Con la stipula di tale ultimo atto il diritto si è definitivamente trasformato in quello della piena proprietà tanto che i signori [REDACTED] hanno provveduto ad inoltrare le dichiarazioni di successione in rettifica in morte dei propri genitori con le esatte indicazioni riguardanti il diritto reale di proprietà.

2) Provenienza dei beni:

Gli immobili di proprietà dei germani [REDACTED] sono loro pervenuti pervenuti in forza dei seguenti atti:

- quanto al diritto di piena proprietà per atto di convenzione intervenuto con il Comune di Giulianova per atto Notaio F. Campitelli del 07.06.2024 Rep. 60748 trascritto in Teramo il 11.06.2024 al n. 7314 di formalità con il quale si modificavano i termini della convenzione del 09.05.1980 atto notaio A. Albini Rep. 28294 trasformando il diritto di superficie fino ad allora detenuto in diritto di piena proprietà;

- quanto ai diritti della proprietà superficiaria:

- 1) per successione legittima mortis causa da Italia Faieta, n. a Pescara il 31.05.1924 e deceduta il 16.12.2010 trascritta in Teramo il 27.11.2012 al n. 11713 di formalità quanto ai diritti superficari succeduti e trascritta in Teramo il 24.07.2024 la n. 9445 di formalità quanto ai diritti della piena proprietà succeduti;

- 2) per successione legittima mortis causa da [REDACTED], n. [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] trascritta in Teramo il 03.01.2000 al n. 46 di formalità quanto ai diritti superficari succeduti e trascritta in Teramo il 22.05.2024 la n. 6360 di formalità quanto ai diritti della piena proprietà succeduti.

Al Signor [REDACTED] la proprietà superficiaria era pervenuta per atto pubblico di assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia a rogito Notaio Antonio Albini Rep. 47948 del 31.10.1985 trascritto in Teramo il 26.11.1985 al n. 7359 di formalità.

3) Confini:

L'unità immobiliare al NCEU foglio 17 P.lla 1005 sub 13 confina in giro con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], corridoio e vano scala comuni e, a mezzo distacco, con strada pubblica a due lati, salvo altri e/o variati.

4) Regolarità edilizia e destinazione urbanistica:

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare identificata al NCEU foglio 17 P.lla 1005 sub 13 è parte è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 306/80 rilasciata il 04.09.1980.

Per l'unità immobiliare in questione è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 sul condono edilizio avente n. 871 del 19.03.1982 pratica edilizia n. 1648 per "ampliamento superficie utile con realizzazione di retro cucina" sul balcone est.

L'intero edificio fu dichiarato abitabile con certificato del 26.5.1982.

Per quanto potuto constatare in sede di sopralluogo sull'immobile non sono evidenti superfetazioni, ampliamenti o modificazioni apportate rispetto al suo stato originario e a quanto condonato. La scheda planimetrica catastale agli atti dell'Ufficio Provinciale del Territorio trova corrispondenza con lo stato dei luoghi rilevato.

5) Consistenze dei beni:

Bene n. 1 – Appartamento di civile abitazione

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	88,32 mq	99,91 mq	1,00	99,91 mq	2,70 m	Terzo
Balconi	10,76 mq	10,76 mq	0,33	3,55 mq	---	Terzo
Locale fondaco	9,42 mq	11,04 mq	0,50	4,71 mq	2,30 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				108,17 mq		

Il posto auto del porticato del piano terra identificato con il numero 8 è assegnato all'appartamento, come risultante nel citato atto pubblico originario, a titolo di "uso esclusivo" e pertanto non si procede alla sua valutazione economica, restando comunque esso, in caso di alienazione del bene periziato, ad uso esclusivo

dell'acquirente.

6) Parti comuni:

L'unità immobiliare residenziale è, come detto, parte di un più ampio edificio a carattere residenziale costituito in condominio. Esistono zone comuni a più o a tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato, quali l'area esterna, gli spazi di manovra, il porticato del piano terra destinato a parcheggio e rimessaggio, i due vani scala, i pianerottoli e tutti i locali tecnici a servizio del fabbricato, il cui uso viene regolato dall'esistente regolamento di condominio.

All'attualità agli atti del catasto non sussiste l'elaborato planimetrico dell'edificio.

7) Stato di occupazione:

L'unità abitativa stimata è nella piena disponibilità del comproprietario [REDACTED] che risulta risiedervi in maniera continuativa.

8) Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate alla data del 23 novembre 2026, sono risultate la seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di stima:

Iscrizioni:

- **ipoteca legale** iscritta a norma dell'Art. 77 DPR 602/73, iscritta in Teramo il 09.10.2009 al n. 3999 Registro Particolare e n. 16831 di Registro Generale a favore di Equitalia Pragma SpA con sede in Teramo contro [REDACTED] per la quota dei 2/9 della piena proprietà importo capitale € 28.046,34, importo iscritto € 56.092,68;
- **ipoteca legale** derivante da ruolo a norma dell'Art. 77 DPR 602/73, iscritta in Teramo il 07.11.2013 al n. 1748 Registro Particolare e n. 13807 di Registro Generale a favore di Equitalia Centro SpA con sede in Firenze contro [REDACTED] per la quota dei 2/9 della proprietà superficiaria; importo capitale € 25.522,14, importo iscritto € 51.044,28.

Trascrizioni:

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione controllata** del 13.02.2025

Rep. 16/2025 Tribunale di Teramo, trascritto in Teramo il 31.03.2026 al n. 3796 Registro Particolare e n. 5073 di Registro Generale contro [REDACTED] per la quota di 1/3 della piena proprietà ed a favore della massa dei creditori della liquidazione controllata.

9) Criterio e stima degli immobili:

In base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, alla loro ubicazione ed al loro stato manutentivo esteriore e di vetustà, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche di diretta conoscenza dello scrivente, apportando le opportune detrazioni e correttivi per vetustà, grado di manutenzione, loro deperimento e quant'altro. Si sono tenuti in debito conto il valore attuale riscontrato di immobili simili, le condizioni economiche congiunturali, la acclarata decrescita del valore dei beni immobili legata alla crisi economica tuttora in corso ed aggravata dalla pandemia corrente e dai fattori contingenti.

I risultati ottenuti con le indagini e tutte le considerazioni sopra descritte sono state opportunamente confrontate, ed in caso mediate, con le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (ultime disponibili 2° semestre 2025) e di pubblicazioni periodiche di altre principali società di statistica e ricerca (Nomisma ed altri).

Ipotizzate condizioni di manutenzione e finitura del bene residenziale stimato, la sua ubicazione periferica rispetto al tessuto cittadino (Zona PEEP per l'Edilizia Popolare) ed il mercato attuale, si è ritenuto di applicare, prudenzialmente, il seguente più probabile valore di mercato unitario di riferimento pari ad € 850,00 il metro quadrato di superficie commerciale lorda.

Il valore dell'unità immobiliare abitativa con riferimento alla sua superficie commerciale vendibile più sopra calcolata al capitolo 5 "consistenze dei beni" è pertanto pari a:

$$\text{mq. } 108,17 \times \text{€ } 850,00/\text{mq} = \text{€ } 91.944,50$$

A questo punto appare opportuno portare in detrazione dall'importo qui sopra determinato le somme per i necessari lavori di ripristino per gli ammaloramenti causati dalle infiltrazioni e dall'umidità specificati nell'apposito capitolo.

Dati gli attuali prezzi medi di opere edili e da pittore è plausibile che un intervento di ordinaria manutenzione costituito da rimozione delle parti di intonaco e tinteggiatura ammalorate o sfogliate, dalla sanificazione delle porzioni con presenza di muffa con specifici prodotti di primaria marca produttrice, preparazione e carteggiatura delle pareti e strato di finitura, fissativo e tinteggiatura finale antimuffa in tre mani possa essere eseguito per la somma di € 2.800,00 (€ 14,00/mq x 200,00 mq circa).

In definitiva il più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile sopra descritto di proprietà dei germani [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] risulta essere pari ad € 89.144,50 (diconsi euro ottantanovemilacentoquaranta-quattrovirgolacinquantacentesimi).

Di conseguenza il valore dei diritti della piena proprietà pari ad 1/3 di titolarità del signor [REDACTED] sul bene immobili individuata al NCEU del Comune di Giulianova Fg. 17 particella 1005 subalterno 13 è pari ad € 29.714,83 (diconsi euro ventinovemilasettecentoquattordicivirgolaottantatrecentesimi).

Tanto era dovuto per il completo ed esaustivo espletamento dell'incarico affidato di cui alle premesse della presente relazione.

Giulianova, 27 luglio 2026

Il tecnico

Geometra Marcello Stampatori



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marcello Stampatori", written over the bottom right portion of the official stamp.

Allegati:

- estratto di mappa catastale per la individuazione dei beni;
- planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana stimata;
- ispezione ipotecaria e stampa della formalità pregiudizievoli;
- n. 1 dossier fotografico degli immobili stimati;
- foto satellitare di inquadramento territoriale dei beni.