

# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Arch. Procaccini Sergio,  
nel Fallimento 3/2022 - \*\*\*\*\*

Il C.T.U.  
Arch. Procaccini Sergio

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto 1.....	3
Descrizione.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Lotto 2.....	7
Descrizione.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
<b>Lotto 1</b> .....	10
<b>Lotto 2</b> .....	11

In data 17/02/2022, il sottoscritto Arch. Procaccini Sergio, con studio in Via Filippo Turati, 4 - 64100 - Teramo (TE), email archprocaccini@alice.it; info@studioprocaccini.it, PEC sergio.procaccini@pec.it, Tel. 0861 242330 - 329 6061048, Fax 0861 242330, veniva nominato stimatore degli immobili di proprietà della società fallita.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via F. Turati n° 31
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - nei pressi di Via Raffaello Sanzio

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via F. Turati n° 31

#### DESCRIZIONE

Lastrico solare di fabbricato sito in comune di Giulianova, Via F. Turati n° 31.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto di fabbricato di vecchia edificazione (sprovvisto di impianto ascensore).

#### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* (\*\*)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà della società \*\*\*\*\* , con sede in \*\*\*\*\* (\*\*), codice fiscale \*\*\*\*\*.

La proprietà degli immobili ("appartamento facente parte del fabbricato ad uso di civile abitazione ... omissis... ubicato al piano quarto composto di due vani ed accessori....." - C.F. foglio 10, particella 276, sub. 19 graffata con la particella 277, sub. 9), oltre a maggiore consistenza, è pervenuta alla società fallita in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. A. Costantini, del 23/11/2007, rep. 56210, trascritto il 26/11/2007, al n° 13625 di formalità, dalla società \*\*\*\*\* , con sede in \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\*.

Alla società \*\*\*\*\* , la proprietà degli immobili ("appartamento ad uso di civile abitazione ... omissis... ubicato al piano terzo della consistenza di 6 vani catastali...." - C.F. foglio 10, particella 276, sub. 16 graffata con la particella 277, sub. 6), oltre a maggiore consistenza, è pervenuta in forza dell'atto di vendita a rog. Not. N. Genua, del 30/03/2004, rep. 3264, trascritto il 28/04/2004, al n° 5378 di formalità, dal sig. \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\* .

Al sig. \*\*\*\*\* (come sopra generalizzato), la proprietà degli immobili ("appartamento ad uso di civile abitazione ... omissis... ubicato al piano terzo della consistenza di 6 vani catastali" - C.F. foglio 10, particella 276, sub. 16 graffata con la particella 277, sub. 6), oltre a maggiore consistenza, è pervenuta in forza dell'atto di donazione a rog. Not. N. Genua, del 26/03/2004, rep. 3221, trascritto il 26/04/2004, al n° 5343 di formalità, dal sig. \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\* .

Si precisa che, nel titolo dell'atto, è riportato che, la data di nascita della parte venditrice, è stata erroneamente indicata, nei documenti catastali, come quella del \*\*\*\*\* o del \*\*\*\*\* , chiedendone la rettifica).

Al sig. \*\*\*\*\* (nato a \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\* ), la proprietà degli immobili, oltre a maggiore consistenza, è pervenuta in forza di:

- decreto di trasferimento del 26/08/1961, trascritto il 5/09/1961, al n° 6847 di formalità, dalla sig.ra D'Antonio Lucia (nel decreto, il luogo e la data di nascita dell'acquirente non sono riportati);
- dell'atto di compravendita a rog. Not. E. Bracone, del 10/10/1959, rep. 20402, trascritto il 12/10/1959, al n° 7833 di formalità, dal sig. \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\* (nell'atto il sig. \*\*\*\*\* è stato identificato come nato il \*\*\*\*\* ).

Si precisa quanto segue.

Negli atti di vendita/donazione a rog. Not. N. Genua di cui sopra;

- l'unità immobiliare oggetto di trasferimento è stata descritta come appartamento al piano terzo;
- i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di vendita/donazione in realtà, per quanto riportato nella scheda catastale, identificano un appartamento al piano terzo ed una terrazza al piano quarto (quest'ultima porzione, oggetto di stima nel presente elaborato peritale).

## CONFINI

L'unità immobiliare confina con vano scala, Via F. Turati a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
lastrico solare	140,00 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	0,00 m	IV

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>150,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>150,00 mq</b>	

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva di metà delle murature del vano scala.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio;

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	276	19		A3	3	3,5 vani	100 mq	262,1 €	4	part. 276 sub. 24

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento intesta alla società \*\*\*\*\*, con sede in \*\*\*\*\* (\*\*), codice fiscale \*\*\*\*\*, proprietà 1/1.

La denominazione della società fallita riportata nella sentenza dichiarativa di fallimento corrisponde con quella riportata nelle attuali partite catastali.

NON esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente riportato nella scheda catastale.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare deriva dalla soppressione della particella 276, sub. 19 graffata con la particella 277, sub. 9 (ex particella 276, sub. 18 graffata con la particella 277, sub. 8).

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione catastale allegata al presente elaborato.

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione degli immobili è appena sufficiente.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare presenta finiture di ordinaria qualità: pavimentazione in battuto di cemento/piastrelle da esterni, ringhiere metalliche, ecc.

Per maggiori dettagli, si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto dichiarato in occasione del sopralluogo, l'unità immobiliare non è soggetta a contratti di locazione/comodato.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 09/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo

Iscritto a Teramo il 22/09/2015

Reg. gen. 11752 - Reg. part. 1663

Quota: 1/1

Importo: € 268.185,08

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della \*\*\*\*\*

#### **Trascrizioni**

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 16/02/2022

Reg. gen. 2381 - Reg. part. 1828

Quota: 1/1

Contro \*\*\*\*\*

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili, i lavori di edificazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, sarebbero iniziati in data antecedente a quella

dell'1/09/1967.

Per quanto accertabile presso gli uffici tecnici del comune di Giulianova, per il fabbricato di cui sopra sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- licenza di costruzione prat. 3846/43, del 24/04/1965, per ampliamento di fabbricato di civile abitazione;
- licenza di costruzione prat. 988, del 4/02/1966, per ampliamento di fabbricato di civile abitazione composto di negozi al piano terra ed abitativa al 1° primo - variante al progetto approvato il 14/04/1965
- licenza di costruzione prat. 9227, dell'11/06/1966, variante al progetto approvato nelle sedute del 14/04/1965 e del 2/02/1966;
- autorizzazione di agibilità del 27/03/1971, n° 156/71;
- permesso di costruire in sanatoria n° 2/C/2007 del 5/02/2007, per realizzazione di unità di civile abitazione sita al piano quarto per una superficie utile di mq 55,18 (volume mc. 143,40).

E' stata presentata pratica edilizia per ristrutturazione (prot. 29904 del 28/07/2009) che, per quanto riferito, non risulterebbe essere stata rilasciata.

In occasione del sopralluogo effettuato, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, indicativamente, alla demolizione dell'unità di civile abitazione autorizzata con P.D.C. in sanatoria n° 02/C/2007, alla realizzazione di una tettoia e di corpi in muratura, a differenti prospetti, ecc.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto accertabile, gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto.

### LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - nei pressi di Via Raffaello Sanzio

#### DESCRIZIONE

Terreno di natura agricola, con giacitura declinante verso Est, della superficie catastale complessiva di mq 593, il tutto sito in comune di Giulianova, nei pressi di Via Raffaello Sanzio. I terreni confinano con fondi di proprietà privata.

#### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* (\*\*)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà della società \*\*\*\*\*, con sede in \*\*\*\*\* (\*\*), codice fiscale \*\*\*\*\*.

La proprietà degli immobili ("appezzamento di terreno" - C.T. foglio 16, particelle 1253 - 1255), oltre a maggiore consistenza, è pervenuta alla società fallita in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. A. Costantini, del 23/11/2007, rep. 56210, trascritto il 26/11/2007, al n° 13625 di formalità, dalla società \*\*\*\*\*, con sede in \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*.

Alla società \*\*\*\*\*, la proprietà degli immobili ("appezzamento di terreno" - C.T. foglio 16, particelle 1253 - 1255), oltre a maggiore consistenza, è pervenuta in forza dell'atto di vendita, a rog. Not. N. Genua, del 30/03/2004, rep. 3264, trascritto il 28/04/2004, al n° 5378 di formalità, dal sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*.

Al sig. \*\*\*\*\* (come sopra generalizzato), la proprietà degli immobili ("appezzamento di terreno" - C.T. foglio 16, particelle 1253 - 1255), oltre a maggiore consistenza, è pervenuta in forza dell'atto di donazione, a rog. Not. N. Genua, del 26/03/2004, rep. 3221, trascritto il 26/04/2004, al n° 5343 di formalità, dal sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*.

Al sig. \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili (C.T. foglio 16, particelle 51/c, 50/c e 238/b, per complessivi mq 1.233), oltre a maggiore consistenza, è pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. A. Di Renzo, del 27/12/1974, trascritto il 13/01/1975, al n° 302 di formalità.

Per quanto riportato nel precedente atto;

- è stata costituita, a favore degli immobili acquistati, una servitù di passaggio per pedoni e qualsiasi mezzo da esercitarsi su striscia di terreno trasversale della larghezza di 8 ml che passa sul confine Est del terreno;
- gli acquirenti hanno diritto di passaggio e per qualunque mezzo su strada della larghezza di ml 6 che passa lungo il lato Sud dell'area alienata ai sigg.ri \*\*\*\*\*, con atto Not. A. Di Renzo, del 21/08/1970, registrato a Pescara, il 10/09/1970, al n° 3730 e con atto a rog. Not. A. Di Renzo, del 27/12/1973, registrato a Pescara, il 29/12/1973, al n° 6605.

Gli immobili confinano con proprietà \*\*\*\*\*, proprietà \*\*\*\*\*, salvo altri altri e/o variati.

## CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	593,00 mq	593,00 mq	1,00	593,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>593,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>593,00 mq</b>		

Per la determinazione della superficie commerciale degli immobili, si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	1253				Seminativo arborato	2	00 00 38 mq	0,3 €	0,23 €	
16	1255				Seminativo arborato	2	00 05 55 mq	4,44 €	3,3 €	

### Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento intestano alla società \*\*\*\*\*, con sede in \*\*\*\*\* (\*\*), codice fiscale \*\*\*\*\*, proprietà 1/1.

Non sono state effettuate pratiche di riconfinamento degli immobili che restano a carico dell'aggiudicatario.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione catastale allegata al presente elaborato.

## STATO CONSERVATIVO

I terreni sono nel più completo stato di abbandono.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto è stato possibile accertare, i terreni presentano vegetazione spontanea ed alcune piante; su parte degli stessi sono presenti una gettata in cemento e materiale per edilizia.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto dichiarato in occasione del sopralluogo, gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 09/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo  
Iscritto a Teramo il 22/09/2015  
Reg. gen. 11752 - Reg. part. 1663  
Quota: 1/1  
Importo: € 268.185,08  
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della \*\*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Teramo il 16/02/2022  
Reg. gen. 2381 - Reg. part. 1828  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto accertabile sul geoportale urbanistico del comune di Giulianova, i terreni ricadono, per il vigente P.R.G., in zona "Agricola", sottozona "D4.2 - Zona agricola di interesse paesaggistico".

I terreni sono soggetti ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento agli specifici allegati.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, si propone la vendita degli stessi in n° 2 lotti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via F. Turati n° 31

Lastrico solare di fabbricato sito in comune di Giulianova, Via F. Turati n° 31. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto di fabbricato di vecchia edificazione (sprovvisto di impianto ascensore).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 276, Sub. 19, Categoria A3, Graffato part. 276 sub. 24

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 27.000,00

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, è stato scelto il metodo di comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale sanatoria/ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura fallimentare, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, ecc..

Le opere abusive riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente laddove rientrino nell'ipotesi di sanabilità nel rispetto delle vigenti normative in materia.

Nel caso in cui le predette opere abusive non fossero sanabili, l'acquirente dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità dei titoli abilitativi rilasciati, a sue cure e spese.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La stima dell'unità immobiliare è effettuata a corpo e non a misura.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto di quanto previsto negli atti di provenienza, ecc..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Lastrico solare Giulianova (TE) - Via F. Turati n° 31	150,00 mq	180,00 €/mq	€ 27.000,00	100,00%	€ 27.000,00
				Valore di stima:	€ 27.000,00

Valore di stima: € 30.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

**Valore finale di stima: € 21.000,00**

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 21.000,00 in cifra tonda** considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

### LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - nei pressi di Via Raffaello Sanzio

Terreno di natura agricola, con giacitura declinante verso Est, della superficie catastale complessiva di mq 593, il tutto sito in comune di Giulianova, nei pressi di Via Raffaello Sanzio. I terreni confinano con fondi di proprietà privata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1253, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 1255, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.965,00

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, è stato scelto il metodo di comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale sanatoria/ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura fallimentare, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili/servitù, ecc..

Le opere abusive riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente laddove rientrino nell'ipotesi di sanabilità nel rispetto delle vigenti normative in materia.

Nel caso in cui le predette opere abusive non fossero sanabili, l'acquirente dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità dei titoli abilitativi rilasciati, a sue cure e spese.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La stima delle unità immobiliari è effettuata a corpo e non a misura.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto di quanto previsto negli atti di provenienza, servitù, ecc..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Giulianova (TE) - nei pressi di Via Raffaello Sanzio	593,00 mq	5,00 €/mq	€ 2.965,00	100,00%	€ 2.965,00
				Valore di stima:	€ 2.965,00

Valore di stima: € 2.965,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

**Valore finale di stima: € 2.075,50**

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 2.100,00 in cifra tonda** considerando un abbattimento pari al 30% circa

rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

**ELENCO ALLEGATI:**

- 1) *Inquadramento territoriale LOTTO N° 1*
- 2) *Documentazione catastale LOTTO N° 1*
- 3) *Documentazione comunale LOTTO N° 1*
- 4) *Documentazione fotografica LOTTO N° 1*
- 5) *Inquadramento territoriale LOTTO N° 2*
- 6) *Documentazione catastale LOTTO N° 2*
- 7) *Documentazione comunale LOTTO N° 2*
- 8) *Documentazione fotografica LOTTO N° 2*
- 9) *Ispezioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare*

Teramo, li 20/01/2023

Il C.T.U.  
Arch. Procaccini Sergio