

**Committente** Mediterranea Immobiliare S.r.l.

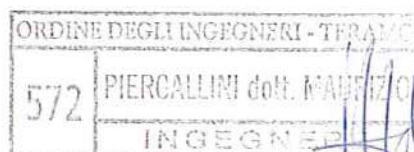
**Via Ungaretti 4**

**64013 Corropoli (TE)**

**P. I.V.A.: 00863420675**

**Oggetto:** **Stima del valore di mercato di immobili di proprietà siti nel complesso immobiliare "Palazzo Sorge"**

**Via Italo De Berardinis, Nereto (TE)**



ing. Maurizio Piergallini

BM project S.r.l. consulting engineering

**BM PROJECT S.R.L.**  
DIRETTORE TECNICO  
Ing. M. Piergallini



**BM project S.r.l. consulting engineering**

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP  
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE  
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: [ingegneria@bmproject.eu](mailto:ingegneria@bmproject.eu);  
P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: Ing. Maurizio Piergallini 335.475844

**indice**

1	Inquadramento generale	Pag.	03
1.1	Premessa	Pag.	03
1.2	Il Committente e le finalità dell'incarico	Pag.	04
1.3	Documentazione consultata	Pag.	04
1.4	Date relative alla stima	Pag.	04
2.	Identificazione e descrizione dei beni immobili	Pag.	06
2.1	Descrizione generale	Pag.	06
2.2	Dati catastali	Pag.	07
2.3	Proprietà dei beni immobili	Pag.	08
2.4	Provenienza dei beni immobili	Pag.	08
2.5	Legittimità edilizia	Pag.	08
2.6	Atti pregiudizievoli	Pag.	08
2.7	Consistenza, analisi tecnologica e stato manutentivo	Pag.	08
3.	Processo di valutazione	Pag.	12
3.1	Metodologia estimativa	Pag.	12
3.2	Andamento del mercato, valori unitari medi di stima, costi unitari di completamento	Pag.	12
3.3	Determinazione delle superfici commerciali	Pag.	14
3.4	Caratteristiche dei beni immobili e stima del valore di mercato	Pag.	16
3.5	Stima del valore di liquidazione	Pag.	20
3.6	Conclusioni	Pag.	21
4.	Allegati	Pag.	24

## 1. Inquadramento generale

### 1.1. Premessa

In data 24.10.2015 il sottoscritto ing. Maurizio Piergallini, in qualità di Direttore Tecnico della società di consulting engineering denominata BM project S.r.l., regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n. 572, è stato incaricato dalla società denominata "Mediterranea Immobiliare S.r.l.", con sede legale in Via Ungaretti n. 4, 64013 Corropoli (TE), P.IVA: 00863420675, di redigere una perizia di stima volta alla determinazione del valore di mercato di alcuni immobili facenti parte di un complesso residenziale denominato "Palazzo Sorge" al centro di Nereto (TE), in Via Italo De Berardinis.

Gli immobili di interesse, realizzati su 4 piani fuori terra, sono i seguenti:

- n. 7 appartamenti (A/2) di diversa consistenza al 1°, 2° e 3° piano (sottotetto);
- n. 2 negozi (C/1) al piano terra;
- n. 1 ufficio (A/10) al piano primo;
- n. 9 fondaci (C/2) al piano terra;
- n. 8 posti auto scoperti (C/6) nella corte interna al piano terra.

La perizia di stima consta di quattro capitoli:

- 1) Inquadramento generale;
- 2) Identificazione e descrizione dei beni immobili;
- 3) Processo di valutazione;
- 4) Allegati.

Ai fini del capitolo 2, lo scrivente ha effettuato le seguenti operazioni:

- 1) A partire dal 25.10.2015 acquisizione della documentazione in possesso del Committente relativa agli immobili da stimare;
- 2) Sopralluoghi in data 25.10.2015 e 26.10.2015;
- 3) Acquisizione di ulteriore documentazione in possesso del Committente e richiesta chiarimenti in data 27.10.2015;
- 4) Completamento e verifica informatica della documentazione generale relativa agli immobili da stimare;
- 5) Confronto tra le informazioni ottenute in sede di sopralluogo e la documentazione acquisita.

Per quanto riguarda il capitolo 3, il giudizio di stima è stato formulato conformemente al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard – edizione 2011) ed in generale sulla base delle migliori pratiche valutative correnti in tema di estimo immobiliare, e costituisce il risultato sintetico di:

- Elaborazione dei dati acquisiti allo scopo di definire corretti parametri di valutazione dei beni immobili;
- Indagini di mercato indirette (andamento generale del mercato immobiliare, andamento del mercato locale, quotazioni O.M.I. per gli immobili di zona);
- Indagini di mercato dirette (dati acquisiti ed interviste realizzate sul mercato locale: agenzie immobiliari della zona, imprese di costruzioni operanti sul mercato teramano ed in particolare della Val Vibrata);
- Valutazioni basate sulla personale esperienza dello scrivente nel settore immobiliare e sulla conoscenza diretta della zona d'interesse e del mercato di riferimento.

#### 1.2. Il Committente e le finalità dell'incarico

Il Committente è la società denominata "Mediterranea Immobiliare S.r.l.", con sede legale in Via Ungaretti n. 4, 64013 Corropoli (TE), P.IVA: 00863420675.

Il Committente ha incaricato lo scrivente di procedere alla stima del valore di mercato degli immobili indicati al punto 1.1. Tale valore viene stimato al lordo degli atti pregiudizievoli (Allegato 07 – Ispezioni ipotecarie).

#### 1.3. Documentazione consultata

La documentazione consultata per la redazione della stima in oggetto è la seguente:

- Documenti forniti dal Committente. In particolare, gli atti di provenienza, le planimetrie di progetto e catastali, i documenti autorizzativi, il rilievo delle superfici commerciali, sono stati forniti dal Geom. Sergio Ianni di Alba Adriatica (TE), collaboratore del Committente;
- Tecnoborsa – Codice delle Valutazioni Immobiliari – ed. 2011;
- Agenzia delle entrate – nota trimestrale II trimestre 2015;
- Agenzia delle entrate – quotazioni OMI I semestre 2015;
- Ispezioni telematiche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Teramo.

#### 1.4. Date relative alla stima

Data dell'incarico: 24.10.2015.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Data dei sopralluoghi: 25.10.2015 e 26.10.2015.

Data della presente perizia di stima: 31.10.2015.

Periodo cui si riferisce la valutazione: ottobre 2015.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 2. Identificazione e descrizione dei beni immobili

### 2.1. Descrizione generale

Il complesso residenziale fa parte dell'incasato senza soluzione di continuità che si sviluppa lungo Via Italo De Berardinis, nel centro storico di Nereto. Esso, nella attuale configurazione, è una ristrutturazione consistente di un vecchio edificio storico della cittadina.

In questa zona centrale gli edifici sono tutti addossati alle stradine del centro storico. Essi hanno prevalente destinazione residenziale e sono stati fatti oggetto di alcune significative e qualificanti ristrutturazioni, con buona qualità edilizia.

Il complesso è costituito da due edifici in aderenza sul lato corto: quello a nord è un semplice edificio "in linea", cioè dotato di una scala interna a servizio delle unità immobiliari, mentre quello a sud, più consistente, segue la tipologia dell'edificio "a ballatoio", una scala esterna di servizio con ascensore che, ai vari piani, serve le diverse unità tramite un ballatoio.

L'incasato cui appartengono gli immobili in parola hanno ingresso diretto sulla via, con esposizione principale ad ovest, quindi non ben esposta all'asse elio-termico, ed è articolato su 4 livelli:

- Il Livello 1, quota 0.00 mt, è costituito da 2 negozi, fondaci, posti auto scoperti, servizi e corte condominiale cui si accede tramite ingresso carrabile su Via De Berardinis, con cancello motorizzato;
- Il Livello 2, quota 3.00 mt, consta di 2 appartamenti e un ufficio;
- Il Livello 3, quota 6.00 mt, consta di 5 appartamenti, di cui 3 con sottotetto al livello 4 collegato internamente tramite una scala di servizio;
- Il Livello 4, quota 9.00 mt, consta di 2 appartamenti.

L'edificio ha caratteri distributivi apprezzabili e funzionalmente ben recuperati nel rispetto dell'impostazione architettonica d'origine.

Gli elementi di fabbrica, di cui al successivo paragrafo 2.7, sono complessivamente in ottimo stato. L'edificio è completo in ogni sua parte, con finiture di buon livello: la struttura portante è in c.a. in opera e solai di piano in latero-cemento, le tamponature esterne sono in laterizio coibentate con sistema a "cappotto" tinteggiate al quarzo, le parti comuni sono rifinite con scale e pianerottoli in pietra naturale, camminamenti in mattonelle in pietra naturale, ingresso condominiale riservato anche al fabbricato limitrofo fornito di video-citofono con scrocco elettrico, verde condominiale. L'intero immobile è completo di recinzioni, finiture varie ed impiantistica di uso comune funzionante ed adeguati alla destinazione d'uso. La zona, come detto a prevalente destinazione residenziale, risulta ben servita da piccole attività commerciali "di vicinato" facilmente raggiungibili.

Sotto il profilo della ubicazione e dell'accessibilità, l'edificio nel suo complesso risulta ben collegato alla rete viaria cittadina. Le aree di sosta però sono completamente mancanti sulla via anche se disponibili nella corte interna e negli spazi del centro storico ad essa dedicati. Complessivamente i posti auto presenti in zona non sono sufficienti ad un buon servizio della sosta.

## 2.2. Dati catastali

Gli immobili in oggetto sono individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto, Foglio 4:

- P.Ila 229, Sub 5, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 99 mq, Rendita Euro 1.262,89;
- P.Ila 229, Sub 6, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 7 vani, Rendita Euro 1.717,22;
- P.Ila 229, Sub 7 e P.Ila 758, Sub 7, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 352,48;
- P.Ila 229, Sub 8, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 10,5 vani, Rendita Euro 569,39;
- P.Ila 229, Sub 10 e P.Ila 758, Sub 9, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 216,91;
- P.Ila 229, Sub 11 e P.Ila 758, Sub 10, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 298,25;
- P.Ila 229, Sub 12 e P.Ila 758, Sub 11, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 216,91;
- P.Ila 229, Sub 14, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 8 mq, Rendita Euro 13,63;
- P.Ila 229, Sub 15, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 8 mq, Rendita Euro 13,63;
- P.Ila 229, Sub 16, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 10 mq, Rendita Euro 17,04;
- P.Ila 229, Sub 17, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 9 mq, Rendita Euro 15,34;
- P.Ila 229, Sub 18, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 12 mq, Rendita Euro 20,45;
- P.Ila 229, Sub 19, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 13 mq, Rendita Euro 22,16;
- P.Ila 229, Sub 21 e P.Ila 758, Sub 14, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 5 mq, Rendita Euro 8,52;
- P.Ila 758, Sub 3, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 49 mq, Rendita Euro 625,07;
- P.Ila 758, Sub 5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 189,80;
- P.Ila 758, Sub 6, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 244,03;
- P.Ila 758, Sub 15, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 5 mq, Rendita Euro 8,52;
- P.Ila 758, Sub 16, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 5 mq, Rendita Euro 8,52;
- P.Ila 758, Sub 19, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita Euro 11,16;
- P.Ila 758, Sub 20, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita Euro 11,16;
- P.Ila 758, Sub 21, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita Euro 11,16;

- P.Ila 758, Sub 22, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita Euro 11,16;
- P.Ila 758, Sub 23, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita Euro 11,16;
- P.Ila 758, Sub 24, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita Euro 11,16;
- P.Ila 758, Sub 25, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita Euro 11,16;
- P.Ila 758, Sub 26, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita Euro 11,16;

### 2.3. Proprietà dei beni immobili

I beni immobili di cui alla presente stima sono di proprietà della società denominata "Mediterranea Immobiliare S.r.l.", con sede legale in Via Ungaretti n. 4, 64013 Corropoli (TE), P.IVA: 00863420675.

### 2.4. Provenienza dei beni immobili

(Vedere l'Allegato 02 – Atto di provenienza).

### 2.5. Legittimità edilizia

(Vedere l'Allegato 04 – Legittimità edilizia).

### 2.6. Atti pregiudizievoli

(vedere Allegato 07 – ispezioni ipotecarie).

### 2.7. Consistenza, analisi tecnologica e stato manutentivo

#### Consistenza

descrizione	superficie
-------------	------------

#### Piano Terra

P.Ila 229, Sub 5, negozio (SEL)	130 mq
---------------------------------	--------

P.Ila 758, Sub 3, negozio (SEL)	56 mq
---------------------------------	-------

Portico (da computare successivamente al 30%)	3 mq
---	------

#### Piano Primo

P.Ila 229, Sub 6, ufficio (SEL)	163 mq
---------------------------------	--------

terrazzo (da computare successivamente al 30%)	17 mq
--	-------

P.Ila 229, Sub 7 e P.Ila 758, Sub 7, appartamento (SEL)	166 mq
---	--------



Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	25 mq
Balconi tipo B (da computare successivamente al 10%)	11 mq

Piano Secondo

P.Ila 229, Sub 8, appartamento su due livelli (SEL)	255 mq
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	5 mq

P.Ila 229, Sub 10 e P.Ila 758, Sub 9, appartamento (SEL)	83 mq
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	21 mq

P.Ila 758, Sub 5, appartamento (SEL)	63 mq
Sottotetto (da computare successivamente al 50%)	31 mq
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	25 mq

P.Ila 758, Sub 6, appartamento (SEL)	72 mq
Sottotetto (da computare successivamente al 50%)	36 mq
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	16 mq

Piano Terzo sottotetto

P.Ila 229, Sub 11 e P.Ila 758, Sub 10, appartamento (SEL)	107 mq
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	25 mq
Balconi tipo B (da computare successivamente al 10%)	2 mq

P.Ila 229, Sub 12 e P.Ila 758, Sub 11, appartamento (SEL)	85 mq
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	16 mq

Piano Terra – fondaci e posti auto

P.Ila 229, Sub 14, fondaco 8 mq

P.Ila 229, Sub 15, fondaco 8 mq

P.Ila 229, Sub 16, fondaco 10 mq

P.Ila 229, Sub 17, fondaco 9 mq

P.Ila 229, Sub 18, fondaco 12 mq

P.Ila 229, Sub 19, fondaco 13 mq



P.IIa 229, Sub 21 e P.IIa 758, Sub 14, fondaco	5 mq
P.IIa 758, Sub 15, fondaco	5 mq
P.IIa 758, Sub 16, fondaco	5 mq
P.IIa 758, Sub 19, posto auto scoperto	12 mq
P.IIa 758, Sub 20, posto auto scoperto	12 mq
P.IIa 758, Sub 21, posto auto scoperto	12 mq
P.IIa 758, Sub 22, posto auto scoperto	12 mq
P.IIa 758, Sub 23, posto auto scoperto	12 mq
P.IIa 758, Sub 24, posto auto scoperto	12 mq
P.IIa 758, Sub 25, posto auto scoperto	12 mq
P.IIa 758, Sub 26, posto auto scoperto	12 mq

*Analisi tecnologica e stato manutentivo (ottimo; buono; sufficiente; insufficiente; pessimo)*

In tema di architettura tecnica, l'organismo edilizio (il fabbricato in oggetto nella sua interezza) viene scomposto nei suoi elementi di fabbrica principali con relativo giudizio di efficienza funzionale.

SP – Struttura Portante

telaio in c.a.

stato manutentivo: buono

COB – Chiusure Orizzontali intermedie

solaio latero cementizio con soprastante massetto in cls  
pavimentazioni in grès porcellanato, rivestimenti in  
ceramica monocottura.

stato manutentivo: buono

CV – Chiusure Verticali

tamponature in laterizio coibentato con "cappotto"  
tinteggiato al quarzo, infissi in legno con vetrocamera,  
persiane in alluminio a lamelle orientabili.

stato manutentivo: buono

BF – Blocchi Funzionali

Bagni, con vasca idromassaggi, sanitari sospesi.

stato manutentivo: buono

ECV – Elementi di Comunicazione Verticale

2 scale condominiali ed 1 ascensore.

stato manutentivo: buono

IT – Impianti Tecnologici

impianti interni: elettrici, meccanici, videocitofono, caldaia  
a condensazione, predisposizione condizionamento.

stato manutentivo: buono





SE – Sistemazioni Esterne



parti comuni e camminamenti pavimentate con pietra naturale, accesso diretto sulla strada, recinzioni esterne con finiture varie, raccordi impiantistici edificio/reti territoriali.



stato manutentivo: buono



L'intero edificio è, in generale, in uno stato manutentivo fra il buono e l'ottimo poiché di recente e curata costruzione.



### 3. Processo di valutazione

#### 3.1. Metodologia estimativa

La presente stima ha il compito di individuare il più probabile valore di mercato per gli immobili in oggetto. A questo scopo, fra i diversi metodi raccomandati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (confronto di mercato, capitalizzazione del reddito, costo), utilizziamo come il più opportuno il Metodo del confronto di mercato. Per portare in conto l'incompletezza di alcune unità immobiliari, il valore per essi individuato con il metodo predetto sarà decurtato del loro costo di completamento, valutato secondo parametri correnti nel mercato locale delle costruzioni (Metodo del costo).

Per l'individuazione del valore unitario medio del mercato per le diverse destinazioni, si farà riferimento alle affidabili quotazioni OMI delle zone (valori unitari min e max). Si procederà poi con un procedimento di tipo sintetico-comparativo denominato "stima per punti di merito" nella variante detta "moltiplicativa".

In relazione ai valori unitari di stima ricercati si ha, in generale:

$$V_{\text{unitario stima}} = V_{\text{unitario medio}} \times K \quad (K = K_{pe} \times K_{pi} \times K_i \times K_p)$$

con:

$K_{pe}$  = caratteristiche posizionali estrinseche

$K_{pi}$  = caratteristiche posizionali intrinseche

$K_i$  = caratteristiche intrinseche o tecnologiche

$K_p$  = caratteristiche posizionali estrinseche

Successivamente, rilevato il prezzo unitario medio di mercato e conoscendo una qualità media del bene di riferimento, i valori unitari medi trovati verranno "aggiustati", in aumento o in diminuzione, da un coefficiente sintetico basato sulle caratteristiche specifiche dei beni da stimare.

Il valore unitario del bene così ottenuto sarà moltiplicato per la superficie commerciale calcolata (superficie esterna lorda sommata alle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione) per avere il valore di mercato del singolo immobile. Tale valore sarà poi decurtato del suo eventuale costo di completamento.

#### 3.2. Andamento del mercato, valori unitari medi di stima, costi unitari di completamento

*Andamento generale del mercato*

Nel II trimestre 2015 il mercato, in generale, è in netto recupero:

- Crescita, in generale, delle transazioni immobiliari secondo un tasso tendenziale (confronto con l'omologo II trimestre del 2014) pari a +6,8%;
- Il settore residenziale registra una crescita secondo un tasso tendenziale di +8,2% generale, con un dato per il Centro Italia pari a +6,3%;
- Per i comuni del Centro Italia non capoluoghi si registra in particolare un +5,2%;
- Il settore terziario registra una contrazione secondo un tasso tendenziale del -3,8%;
- Il settore commerciale registra una crescita secondo un tasso tendenziale del +10,3%.

(Allegato 09 – Nota trimestrale OMI II trimestre 2015 stralcio).

### Andamento locale del mercato

A livello locale si registra e conferma una buona ripresa del mercato, comunque sempre caratterizzato da trattative eccessivamente prolungate. Rispetto agli andamenti nazionali la situazione è molto più stabile e stagnante, connotata da differenze poco apprezzabili, sia in termini di prezzi che di consistenza delle transazioni, fra i vari comparti (residenziale, terziario, commerciale).

### I valore unitari medi

Le quotazioni OMI dal sito dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 08 – quotazioni OMI, I semestre 2015) danno valori minimi e massimi per le diverse tipologie dai quali desumere i valori unitari medi di vendita:

Abitazioni civili, valore di mercato €/mq lordo **min 770,00 max 1.150,00**

V<sub>unitario medio</sub> = **960,00 €/mq**

Fondaci, valore di mercato €/mq lordo **min 360,00 max 480,00**

V<sub>unitario medio</sub> = **420,00 €/mq**

Posti auto scoperti, valore di mercato €/mq lordo **min 240,00 max 320,00**

V<sub>unitario medio</sub> = **280,00 €/mq**

Negozi, valore di mercato €/mq lordo **min 750,00 max 1.350,00**

V<sub>unitario medio</sub> = **1.050,00 €/mq**

Uffici, valore di mercato €/mq lordo **min 800,00 max 1.150,00**

V<sub>unitario medio</sub> = **975,00 €/mq**



*I costi unitari di completamento*

Il negozio al piano terra P.Ila 229, Sub 5 deve essere completato degli infissi esterni, con il seguente costo unitario per mq commerciale:

Infissi esterni	€/mqc <b>21,00</b>
-----------------	--------------------

I seguenti immobili:

- Appartamento al piano primo P.Ila 229, Sub 7 e P.Ila 758, Sub 7;
- Appartamento al piano secondo e terzo sottotetto P.Ila 229, Sub 8;
- Negozio al piano terra P.Ila 758, Sub 3;

debbono essere completati delle lavorazioni in elenco con il conseguente costo unitario per mq commerciale:

2	Tinteggiature		€/mqc 30,00
3	Pavimenti e battiscopa		€/mqc 67,00
4	Porte interne		€/mqc 21,00
7	Impianto igienico sanitario	sanitari e rubinetterie	€/mqc 30,00
8	Impianto elettrico	Frutti	€/mqc 20,00
		Quadro di distribuzione	€/mqc 5,00
9	Impianto di riscaldamento	Caldaia	€/mqc 10,00
Totale:			<b>€/mqc 183,00</b>

**3.3. Determinazione delle superfici commerciali**

Procediamo alla determinazione delle superfici commerciali delle abitazioni, dei negozi, degli uffici, dei fondaci e dei posti auto scoperti. La superficie commerciale è così definibile: superficie esterna lorda sommata alle "superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione".

descrizione	superficie	incidenza	sup. comm.le
-------------	------------	-----------	--------------

Negozi

P.Ila 229, Sub 5, negozio (SEL)	130 mq	100%	130 mqc
		totale	<b>130 mqc</b>

P.Ila 758, Sub 3, negozio (SEL)	56 mq	100%	56 mqc
---------------------------------	-------	------	--------

Portico (da computare successivamente al 30%)	3 mq	30%	1 mqc
		<b>totale</b>	<b>57 mqc</b>

Uffici

P.IIa 229, Sub 6, ufficio (SEL)	163 mq	100%	163 mqc
terrazzo (da computare successivamente al 30%)	17 mq	30%	5 mqc
		<b>totale</b>	<b>168 mqc</b>

Abitazioni civili

P.IIa 229, Sub 7 e P.IIa 758, Sub 7, appartamento (SEL)	166 mq	100%	166 mqc
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	25 mq	30%	8 mqc
Balconi tipo B (da computare successivamente al 10%)	11 mq	10%	1 mqc
		<b>totale</b>	<b>175 mqc</b>

P.IIa 229, Sub 8, appartamento su due livelli (SEL)	255 mq	100%	255 mqc
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	5 mq	30%	2 mqc
		<b>totale</b>	<b>257 mqc</b>

P.IIa 229, Sub 10 e P.IIa 758, Sub 9, appartamento (SEL)	83 mq	100%	83 mqc
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	21 mq	30%	6 mqc
		<b>totale</b>	<b>89 mqc</b>

P.IIa 758, Sub 5, appartamento (SEL)	63 mq	100%	63 mqc
Sottotetto (da computare successivamente al 50%)	31 mq	50%	16 mqc
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	25 mq	30%	8 mqc
		<b>totale</b>	<b>87 mqc</b>

P.IIa 758, Sub 6, appartamento (SEL)	72 mq	100%	72 mqc
Sottotetto (da computare successivamente al 50%)	36 mq	50%	18 mqc
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	16 mq	30%	5 mqc
		<b>totale</b>	<b>95 mqc</b>

P.IIa 229, Sub 11 e P.IIa 758, Sub 10, appartamento (SEL)	107 mq	100%	107 mqc
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	25 mq	30%	8 mqc

Balconi tipo B (da computare successivamente al 10%)	2 mq	10%	0 mqc
		<b>totale</b>	<b>115 mqc</b>

P.Ila 229, Sub 12 e P.Ila 758, Sub 11, appartamento (SEL)	85 mq	100%	85 mqc
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	16 mq	30%	5 mqc
		<b>totale</b>	<b>90 mqc</b>

Fondaci

P.Ila 229, Sub 14, fondaco	8 mq	100%	8 mqc
P.Ila 229, Sub 15, fondaco	8 mq	100%	8 mqc
P.Ila 229, Sub 16, fondaco	10 mq	100%	10 mqc
P.Ila 229, Sub 17, fondaco	9 mq	100%	9 mqc
P.Ila 229, Sub 18, fondaco	12 mq	100%	12 mqc
P.Ila 229, Sub 19, fondaco	13 mq	100%	13 mqc
P.Ila 229, Sub 21 e P.Ila 758, Sub 14, fondaco	5 mq	100%	5 mqc
P.Ila 758, Sub 15, fondaco	5 mq	100%	5 mqc
P.Ila 758, Sub 16, fondaco	5 mq	100%	5 mqc

posti auto scoperti

P.Ila 758, Sub 19, posto auto scoperto	12 mq	100%	12 mqc
P.Ila 758, Sub 20, posto auto scoperto	12 mq	100%	12 mqc
P.Ila 758, Sub 21, posto auto scoperto	12 mq	100%	12 mqc
P.Ila 758, Sub 22, posto auto scoperto	12 mq	100%	12 mqc
P.Ila 758, Sub 23, posto auto scoperto	12 mq	100%	12 mqc
P.Ila 758, Sub 24, posto auto scoperto	12 mq	100%	12 mqc
P.Ila 758, Sub 25, posto auto scoperto	12 mq	100%	12 mqc
P.Ila 758, Sub 26, posto auto scoperto	12 mq	100%	12 mqc

**3.4. Caratteristiche dei beni immobili e stima del valore di mercato**

In letteratura si esprimono, come sintesi dei vari contributi, valori riassuntivi delle diverse caratteristiche dei beni immobili oggetto dell'analisi. I coefficienti sono superiori all'unità in caso di caratteristica con qualità superiore alla media, oppure inferiori in caso di scarsa qualità. Nel caso in esame, le principali caratteristiche sono state rilevate analiticamente e valutate secondo prassi diffuse, condivise e l'esperienza dello scrivente valutatore. Dai rilievi effettuati e le indagini condotte sul luogo si ottengono le



tabelle relative alle caratteristiche dei beni immobili in oggetto. Per ciascun bene si procederà poi alla stima del valore di mercato.

I coefficienti di rettifica trovati saranno applicati alle diverse tipologie di beni presenti nel palazzo.

$K_{pe}$  (caratteristiche posizionali estrinseche)

caratteristica	qualità				
	bassa	media	buona	ottima	
posizione (c. storico)			1,05		1,05
infrastrutture		1,00			1,00
accessibilità	0,95				0,95
servizi			1,05		1,05
aree di sosta	0,95				0,95
rumorosità			1,05		1,05
qualità dell'aria			1,05		1,05
contesto sociale		1,00			1,00
					<b>1,10</b>

$K_{pi}$  (caratteristiche posizionali intrinseche)

caratteristica	qualità				
	bassa	media	buona	ottima	
prospicienza asse elioter.	0,95				0,95
vista		1,00			1,00
luminosità	0,95				0,95
orientamento		1,00			1,00
					<b>0,90</b>

$K_i$  (caratteristiche intrinseche e/o tecnologiche)

caratteristica	qualità				
	bassa	media	buona	ottima	
età fabbricato		1,00			1,00
stato manutentivo		1,00			1,00
strutture portanti		1,00			1,00
impianti tecnologici			1,05		1,05
finiture			1,05		1,05
sistemazioni esterne		1,00			1,00
					<b>1,10</b>

$K_p$  (caratteristiche produttive)



Si riferiscono in particolare allo stato di locazione del bene. Secondo la prassi, in caso di locazione dell'immobile (esclusa la locazione finanziaria), tale fattore dovrebbe scontare un coefficiente 0,70/0,80 particolarmente penalizzante per il valore da stimare. In realtà, alle attuali condizioni estremamente critiche del mercato immobiliare, sarebbe opportuno valorizzare il fatto che, se si vende poco ed anche lentamente, un immobile a reddito ha indubbiamente un buon valore. Il coefficiente quindi in caso di locazione in corso almeno non dovrebbe essere considerato al di sotto dell'unità. Tale fattore quindi, prudenzialmente ed opportunamente, viene considerato neutro rispetto al calcolo del coefficiente sintetico K.

$$K_p = 1,00$$

Calcoliamo con il metodo moltiplicativo, il coefficiente sintetico K:

$K_{pe}$	$\times K_{pi}$	$\times K_i$	$\times K_p$	<b>= K</b>
1,10	$\times 0,90$	$\times 1,10$	$\times 1,00$	<b>= 1,09</b>

Come accennato nel paragrafo 3.1, procediamo alla stima del valore di mercato dei beni immobili moltiplicando la loro superficie commerciale per il valore unitario rettificato.

Il valore unitario, per ogni singola tipologia allo studio, viene ottenuto moltiplicando quello medio trovato precedentemente per il coefficiente sintetico K rappresentativo delle caratteristiche dei beni stessi:

$$V_{\text{unitario abitazioni civili}} = 960,00 \times 1,09 = 1.046,40 \text{ €/mqc}$$

$$V_{\text{unitario fondaci}} = 420,00 \times 1,09 = 457,80 \text{ €/mqc}$$

$$V_{\text{unitario posti auto scoperti}} = 280,00 \times 1,09 = 305,20 \text{ €/mqc}$$

$$V_{\text{unitario negozi}} = 1050,00 \times 1,09 = 1.144,50 \text{ €/mqc}$$

$$V_{\text{unitario uffici}} = 975,00 \times 1,09 = 1.062,75 \text{ €/mqc}$$

I seguenti immobili vedono decurtato il loro valore per effetto dei costi di completamento:

- negozio P.Ila 229, Sub 5: € 1.144,50 - € 21,00 = **1.123,50 €/mqc**
- Appartamento P.Ila 229, Sub 7 e P.Ila 758, Sub 7: € 1.046,40 - € 183,00 = **863,40 €/mqc**
- Appartamento P.Ila 229, Sub 8: € 1.046,40 - € 183,00 = **863,40 €/mqc**
- Negozio al piano terra P.Ila 758, Sub 3: € 1.144,50 - € 183,00 = **961,50 €/mqc**

Si procede quindi alla stima del valore di mercato degli immobili:

$$V_{stima} = S_c \times V_{unitario}$$

descrizione	mqc	V <sub>unitario</sub>	V <sub>stima</sub>
P.IIa 229, Sub 5, negozio	130 mqc	1.123,50	€ 146.055,00
P.IIa 758, Sub 3, negozio	57 mqc	961,50	€ 54.805,50
P.IIa 229, Sub 6, ufficio	168 mqc	1.062,75	€ 178.542,00
██			
P.IIa 229, Sub 8, appartamento su due livelli	257 mqc	863,40	€ 221.893,80
P.IIa 229, Sub 10 e P.IIa 758, Sub 9, appartamento	89 mqc	1.046,40	€ 93.129,60
P.IIa 758, Sub 5, appartamento	87 mqc	1.046,40	€ 91.036,80
██			
██			
██			
P.IIa 229, Sub 14, fondaco	8 mqc	457,80	€ 3.662,40
██			
P.IIa 229, Sub 16, fondaco	10 mqc	457,80	€ 4.578,00
P.IIa 229, Sub 17, fondaco	9 mqc	457,80	€ 4.120,20
██			
██			
P.IIa 229, Sub 21 e P.IIa 758, Sub 14, fondaco	5 mqc	457,80	€ 2.289,00
██			
P.IIa 758, Sub 16, fondaco	5 mqc	457,80	€ 2.289,00
██			
██			
P.IIa 758, Sub 21, posto auto scoperto	12 mq	305,20	€ 3.662,40
P.IIa 758, Sub 22, posto auto scoperto	12 mq	305,20	€ 3.662,40
P.IIa 758, Sub 23, posto auto scoperto	12 mq	305,20	€ 3.662,40
P.IIa 758, Sub 24, posto auto scoperto	12 mq	305,20	€ 3.662,40
██			
██			

Totale: XXXXXXXXXX

### 3.5. Stima del valore di liquidazione

Relativamente agli immobili in parola, ricerchiamo anche un valore di liquidazione. Si tratta di un "valore che considera una situazione nella quale un gruppo di beni, costituenti il patrimonio di un'impresa, sono offerti separatamente per la vendita, in genere in seguito ad una cessazione dell'attività dell'impresa. Il valore di liquidazione, anche se spesso è associato con il concetto di vendita forzata, ha un diverso significato. I singoli beni possono essere ceduti con una regolare vendita che segue un marketing appropriato" (Codice delle Valutazioni Immobiliari, pag. 51, paragrafi 2.11 e 2.12). Ad esempio, in caso di vendita fallimentare, il bene viene correttamente proposto al mercato con tutte le sue specificità e caratteristiche, e secondo un congruo periodo di esposizione. In merito a questa tipologia di vendita, ormai molto diffusa sul mercato locale e nazionale e non solo in relazione a procedure fallimentari, bisogna rettificare al ribasso (nel nostro caso, visto il limitato mercato di riferimento, di una percentuale del 35%) e con successivi arrotondamenti, i valori di mercato precedentemente trovati.

descrizione	V <sub>mercato</sub>	% ridotta	V <sub>liquidazione</sub>
P.IIa 229, Sub 5, negozio	€ 146.055,00	65%	€ 94.935,75
P.IIa 758, Sub 3, negozio	€ 54.805,50	65%	€ 35.623,58
P.IIa 229, Sub 6, ufficio	€ 178.542,00	65%	€ 116.052,30
<span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>			
P.IIa 229, Sub 8, appartamento su due livelli	€ 221.893,80	65%	€ 144.230,97
P.IIa 229, Sub 10 e P.IIa 758, Sub 9, appartamento	€ 93.129,60	65%	€ 60.534,24
P.IIa 758, Sub 5, appartamento	€ 91.036,80	65%	€ 59.173,92
<span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>			
P.IIa 229, Sub 14, fondaco	€ 3.662,40	65%	€ 2.380,56
<span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>			
P.IIa 229, Sub 16, fondaco	€ 4.578,00	65%	€ 2.975,70
P.IIa 229, Sub 17, fondaco	€ 4.120,20	65%	€ 2.678,13
<span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>			
<span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>			

P.IIa 229, Sub 21 e P.IIa 758, Sub 14, fondaco	€ 2.289,00	65%	€ 1.487,85
[REDACTED]			
P.IIa 758, Sub 16, fondaco	€ 2.289,00	65%	€ 1.487,85
[REDACTED]			
P.IIa 758, Sub 21, posto auto scoperto	€ 3.662,40	65%	€ 2.380,56
P.IIa 758, Sub 22, posto auto scoperto	€ 3.662,40	65%	€ 2.380,56
P.IIa 758, Sub 23, posto auto scoperto	€ 3.662,40	65%	€ 2.380,56
P.IIa 758, Sub 24, posto auto scoperto	€ 3.662,40	65%	€ 2.380,56
[REDACTED]			

Totale: [REDACTED]

**3.6. Conclusioni**

Scopo della presente perizia è la stima del valore di mercato degli immobili in oggetto.  
La valutazione è riferita al mese di ottobre 2015.

I valori di mercato, opportunamente arrotondati per difetto, sono i seguenti:

P.IIa 229, Sub 5, negozio	€ 146.000,00	(eurocentoquarantaseimila/00)
P.IIa 758, Sub 3, negozio	€ 55.000,00	(eurocinquantacinquemila/00)
P.IIa 229, Sub 6, ufficio	€ 178.000,00	(eurocentosettantottomila/00)
[REDACTED]		
P.IIa 229, Sub 8, appartamento su due livelli	€ 222.000,00	(euroduecentoventiduemila/00)
P.IIa 229, Sub 10 e P.IIa 758, Sub 9, appartamento	€ 93.000,00	(euronovantatremila/00)
P.IIa 758, Sub 5, appartamento	€ 91.000,00	(euronovantunomila/00)
[REDACTED]		
[REDACTED]		
P.IIa 229, Sub 14, fondaco	€ 3.700,00	(eurotremilasettecento/00)
[REDACTED]		



P.Ila 229, Sub 16, fondaco	€ 4.600,00	(euroquattromilaseicento/00)
P.Ila 229, Sub 17, fondaco	€ 4.100,00	(euroquattromilacento/00)
P.Ila 229, Sub 21 e P.Ila 758, Sub 14, fondaco	€ 2.300,00	(euroduemilatrecento/00)
P.Ila 758, Sub 16, fondaco	€ 2.300,00	(euroduemilatrecento/00)
P.Ila 758, Sub 21, posto auto scoperto	€ 3.700,00	(eurotrezilasettecento/00)
P.Ila 758, Sub 22, posto auto scoperto	€ 3.700,00	(eurotrezilasettecento/00)
P.Ila 758, Sub 23, posto auto scoperto	€ 3.700,00	(eurotrezilasettecento/00)
P.Ila 758, Sub 24, posto auto scoperto	€ 3.700,00	(eurotrezilasettecento/00)

Per un valore di mercato complessivamente pari a:

\_\_\_\_\_

I valori di liquidazione, anch'essi arrotondati, sono invece pari a:

P.Ila 229, Sub 5, negozio	€ 95.000,00	(euronovantacinquemila/00)
P.Ila 758, Sub 3, negozio	€ 36.000,00	(eurotrentaseimila/00)
P.Ila 229, Sub 6, ufficio	€ 116.000,00	(eurocentosedicimila/00)
P.Ila 229, Sub 8, appartamento su due livelli	€ 144.000,00	(eurocentoquarantaquattromila/00)
P.Ila 229, Sub 10 e P.Ila 758, Sub 9, appartamento	€ 60.000,00	(eurosessantamila/00)
P.Ila 758, Sub 5, appartamento	€ 59.000,00	(eurocinquantanovemila/00)
P.Ila 229, Sub 14, fondaco	€ 2.400,00	(euroduemilaquattrocento/00)

P.IIa 229, Sub 16, fondaco	€ 3.000,00	(eurotre mila/00)
P.IIa 229, Sub 17, fondaco	€ 2.700,00	(eurodue mila settecento/00)
[REDACTED]		
[REDACTED]		
P.IIa 229, Sub 21 e P.IIa 758, Sub 14, fondaco	€ 1.500,00	(euromillecinquecento/00)
[REDACTED]		
P.IIa 758, Sub 16, fondaco	€ 1.500,00	(euromillecinquecento/00)
[REDACTED]		
[REDACTED]		
P.IIa 758, Sub 21, posto auto scoperto	€ 2.400,00	(eurodue mila quattrocento/00)
P.IIa 758, Sub 22, posto auto scoperto	€ 2.400,00	(eurodue mila quattrocento/00)
P.IIa 758, Sub 23, posto auto scoperto	€ 2.400,00	(eurodue mila quattrocento/00)
P.IIa 758, Sub 24, posto auto scoperto	€ 2.400,00	(eurodue mila quattrocento/00)
[REDACTED]		
[REDACTED]		

Per un valore di liquidazione complessivamente pari a:

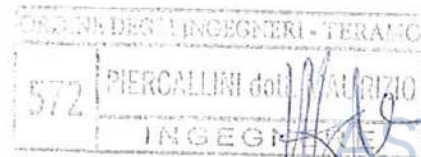
[REDACTED]

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Colonnella, 31.10.2015

#### 4. Allegati

- Allegato 01: Viste satellitari e rilievo fotografico
- Allegato 02: Atto di provenienza
- Allegato 03: Planimetrie di progetto
- Allegato 04: Legittimità edilizia
- Allegato 05: Visure catastali
- Allegato 06: Planimetrie catastali
- Allegato 07: Ispezioni ipotecarie
- Allegato 08: Quotazioni OMI I semestre 2015
- Allegato 09: Nota trimestrale O.M.I. II trimestre 2015 (stralcio)



**BM PROJECT S.R.L.**  
DIRETTORE TECNICO  
Ing. M. Piergallini

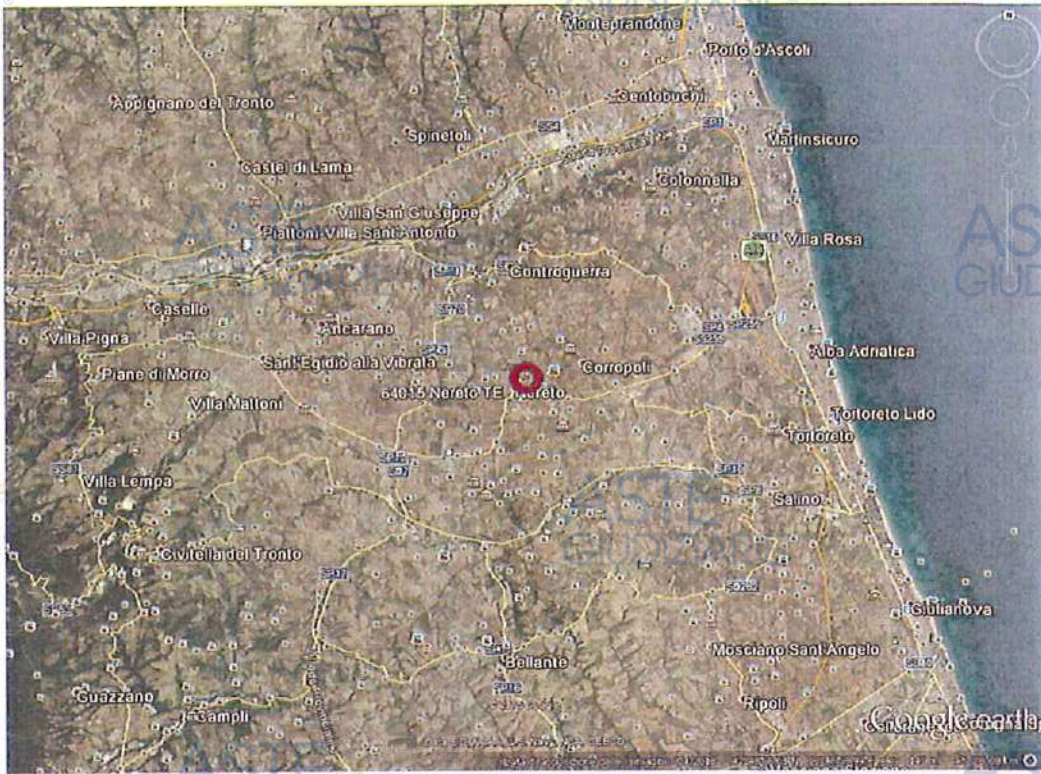


Allegato 01: Viste satellitari e rilievo fotografico



BM project





ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

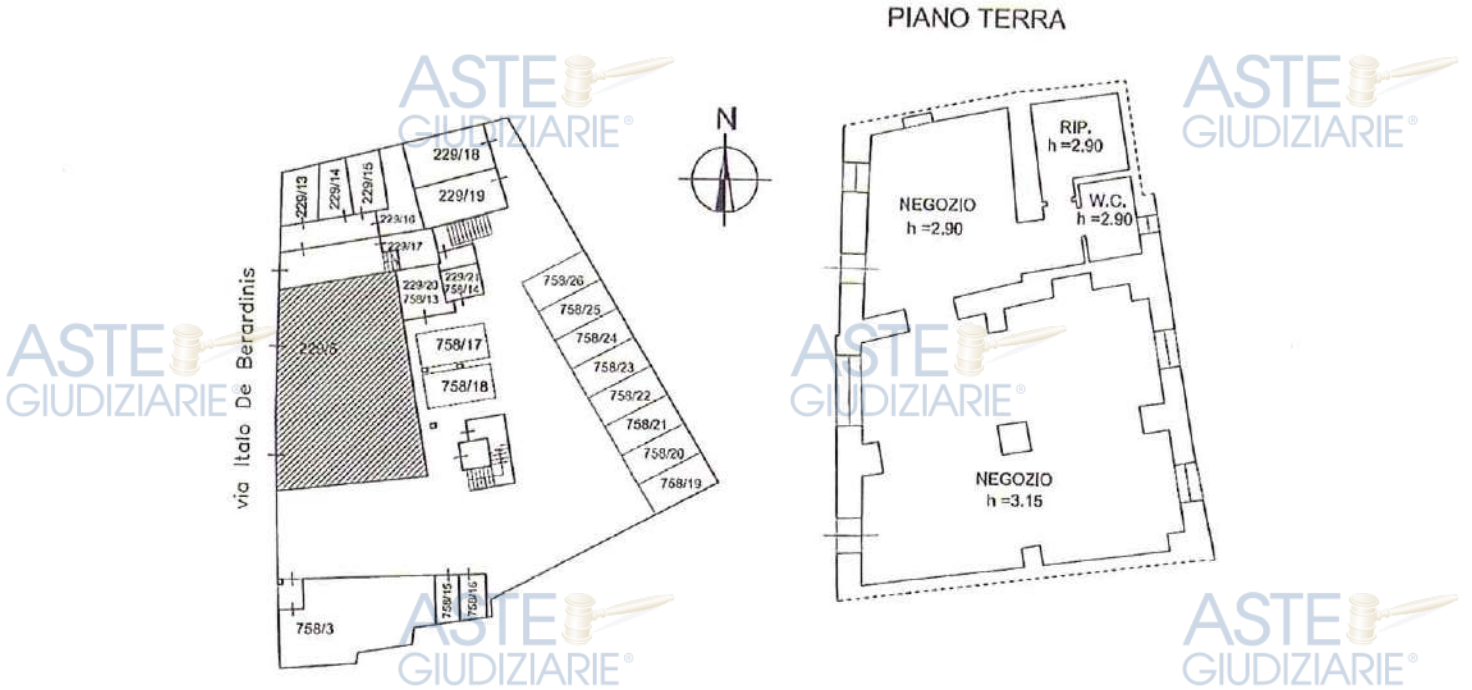
ASTE GIUDIZIARIE®

Allegato 03: Planimetrie di progetto



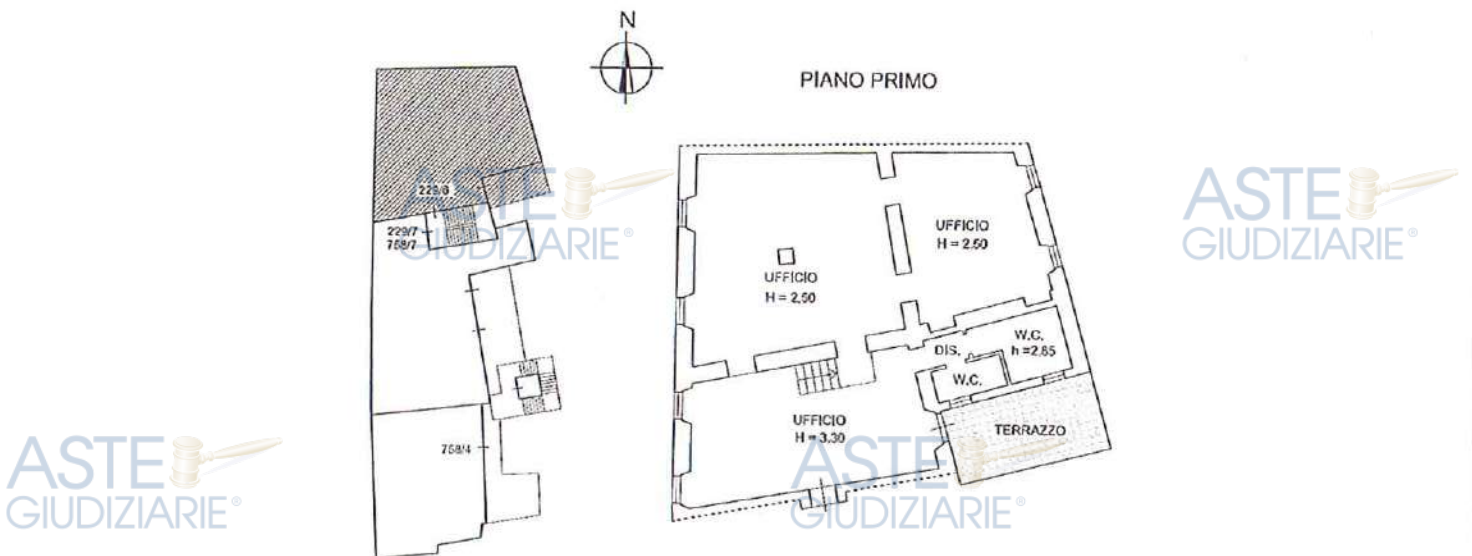


Stima della unità immobiliare -Piano Terra- Negozio  
riportato in catasto al Fg 4 part. 229 sub 5



PART. 229 SUB 6

Stima della unità immobiliare -Piano Primo- Ufficio  
riportato in catasto al Fg 4 part. 229 sub 6





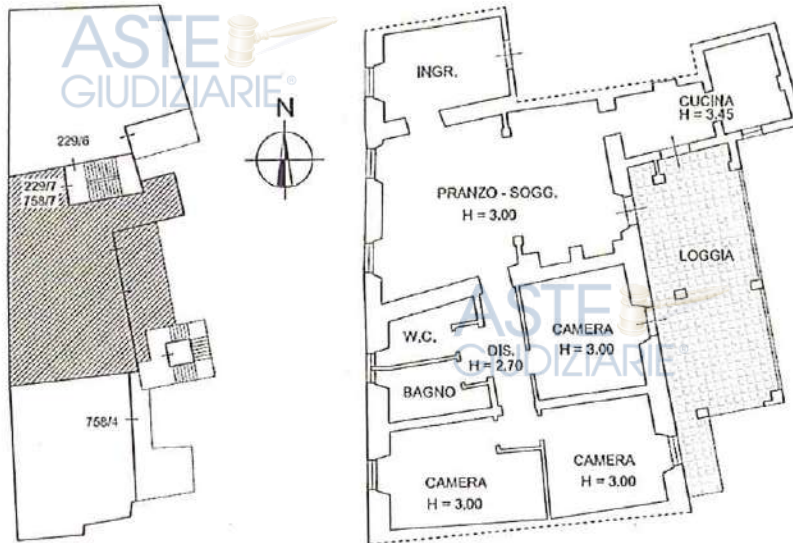
**ASTE GIUDIZIARIE**  
**PART. 229 SUB 7 - PART. 758 SUB 7**

Stima della unità immobiliare -Piano Primo-

riportato in catasto al Fg 4 part. 229 sub 7 – part. 758 sub 7



**PIANO PRIMO**



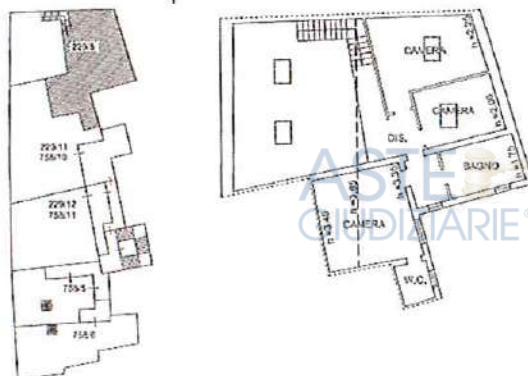
**PART. 229 SUB 8**

Stima della unità immobiliare -Piano Secondo / Terzo(sottotetto)

riportato in catasto al Fg 4 part. 229 sub 8



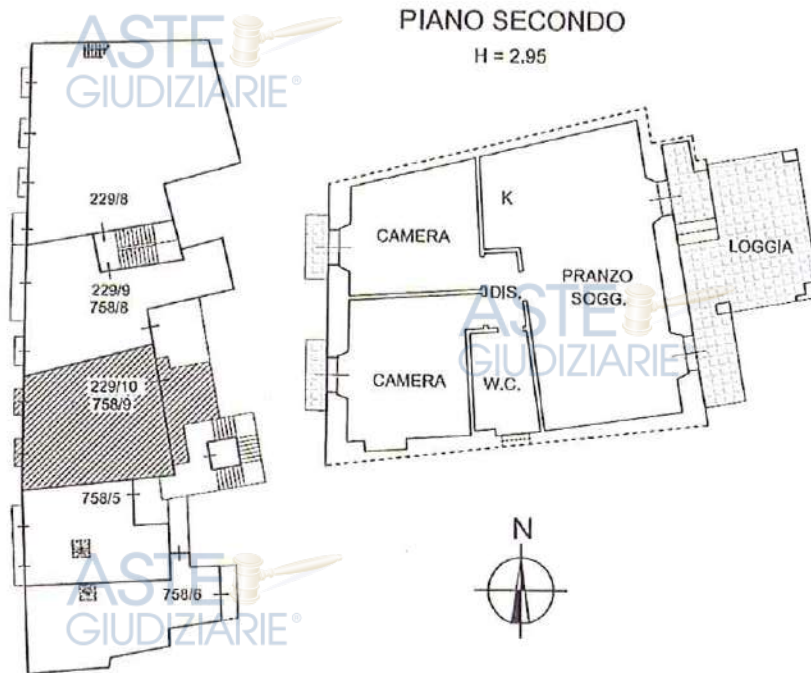
**PIANO TERZO (Sottotetto)**



**PART. 229 SUB 10 - PART. 758 SUB 9**

Stima della unità immobiliare -Piano Secondo

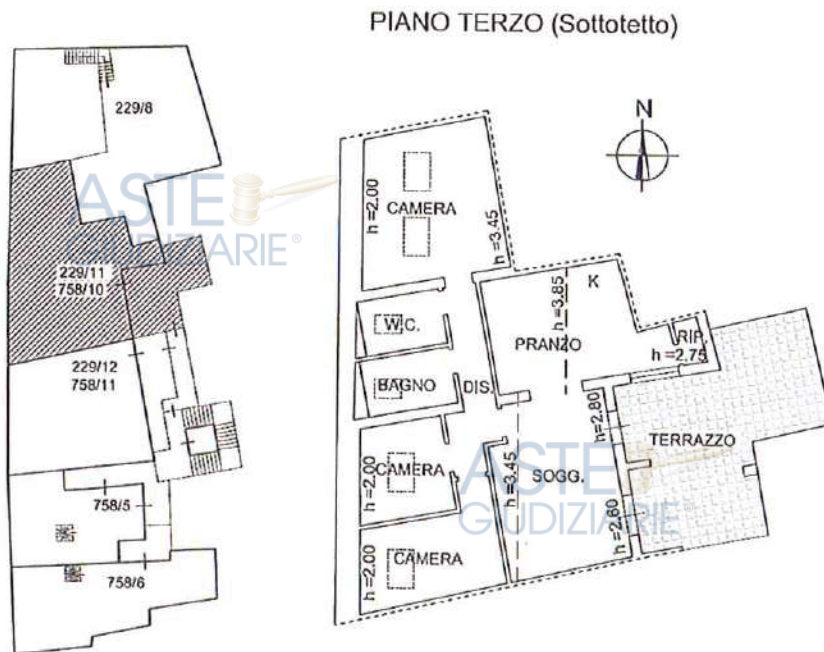
riportato in catasto al Fg 4 part. 229 sub 10 - part. 758 sub 9



**PART. 229 SUB 11 - PART. 758 SUB 10**

Stima della unità immobiliare -Piano Terzo (sottotetto)

riportato in catasto al Fg 4 part. 229 sub 11 - part. 758 sub 10

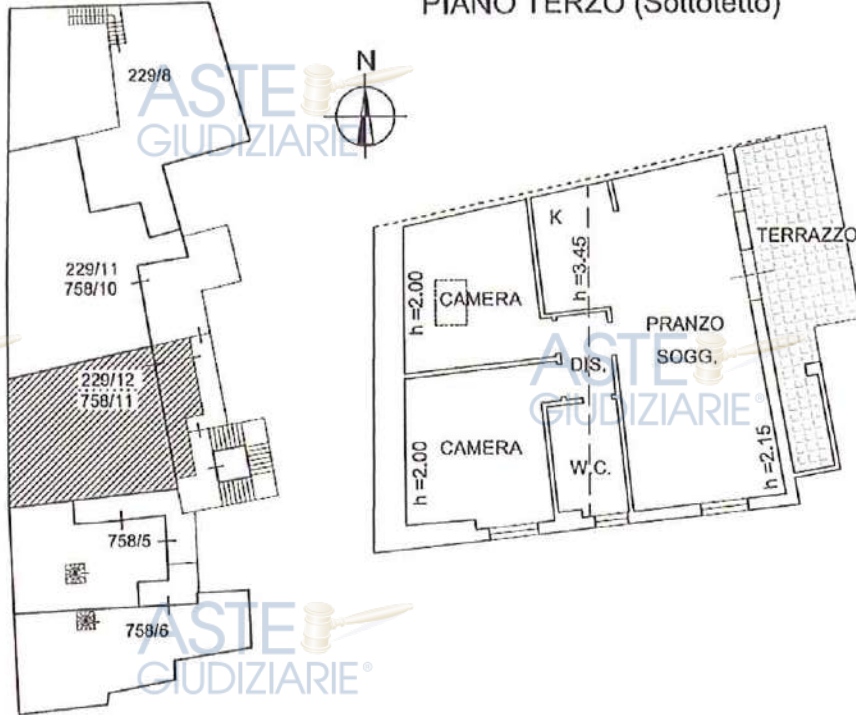


**PART. 229 SUB 12 - PART. 758 SUB 11**

Stima della unità immobiliare -Piano Terzo (sottotetto)

riportato in catasto al Fg 4 part. 229 sub 12 - part. 758 sub 11

**PIANO TERZO (Sottotetto)**

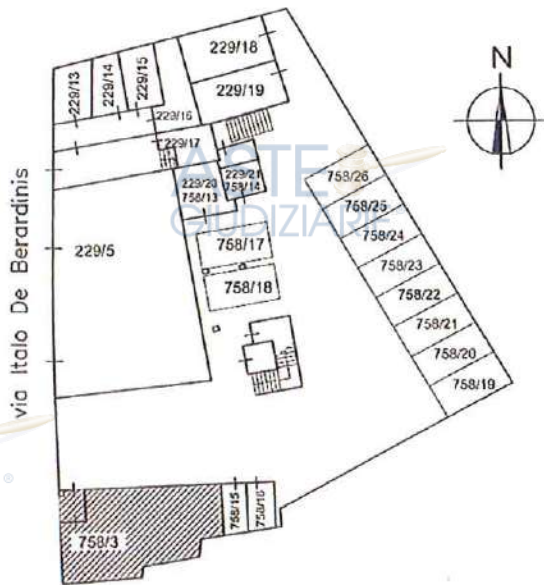


**PART. 758 SUB 3**

Stima della unità immobiliare -Piano Terra- Negozio

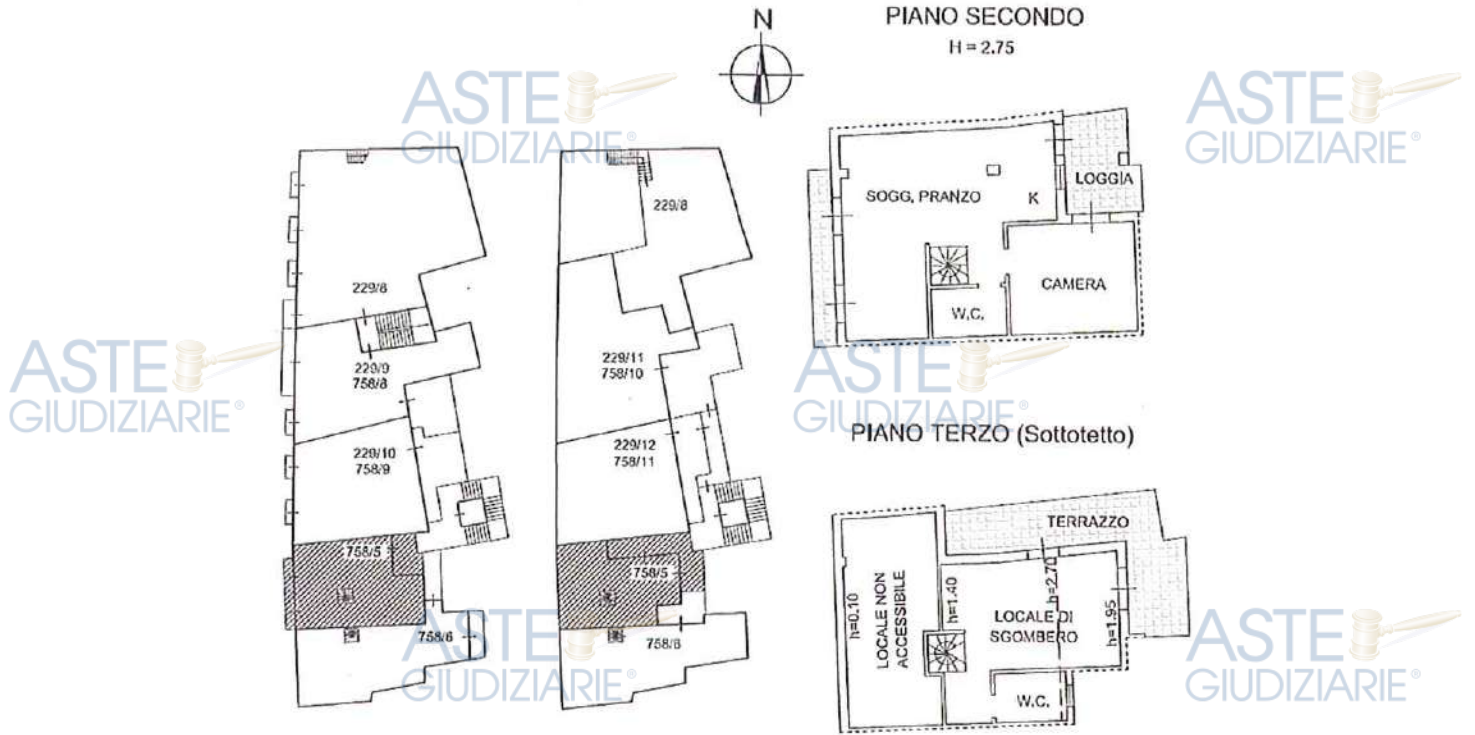
riportato in catasto al Fg 4 part. 758 sub 3

**PIANO TERRA**  
h=3.00



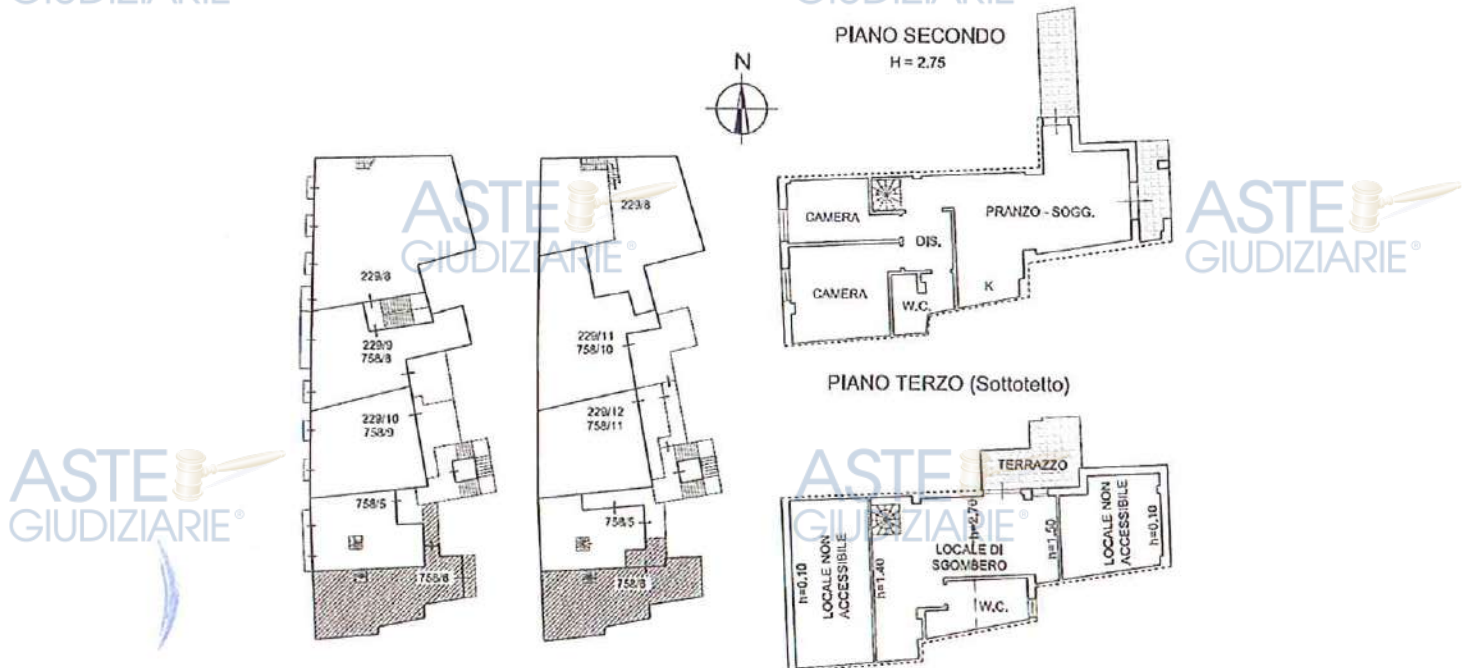
**ASTE GIUDIZIARIE®** PART. 758 SUB 5

Stima della unità immobiliare -Piano Secondo / Terzo(sottotetto)  
riportato in catasto al Fg 4 part. 758 sub 5



**ASTE GIUDIZIARIE®** PART. 758 SUB 6

Stima della unità immobiliare -Piano Secondo / Terzo(sottotetto)  
riportato in catasto al Fg 4 part. 758 sub 6



PIANO TERRA

via Italo De Berardinis

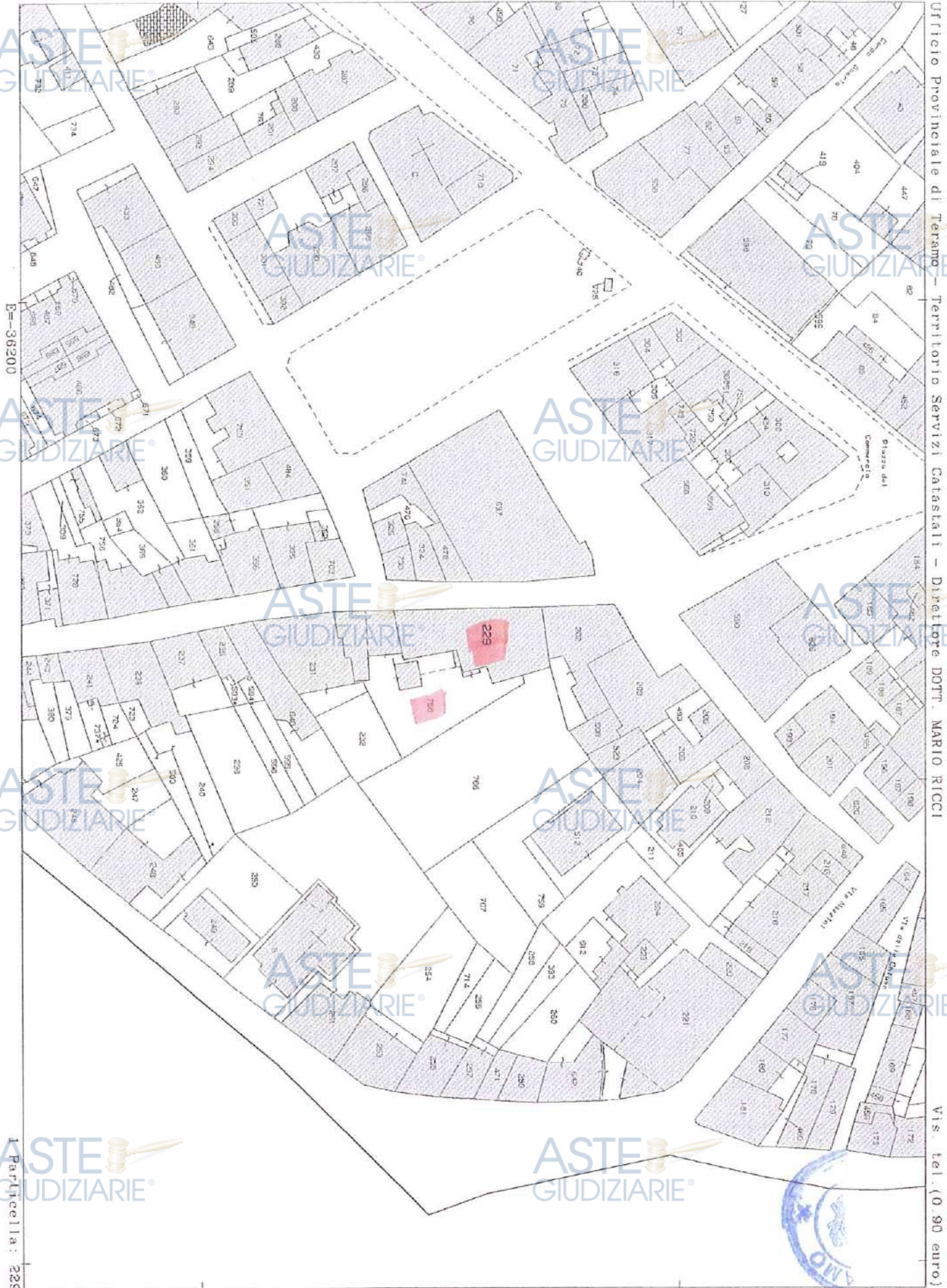




N=129800

Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. MARIO RICCI

E=36200

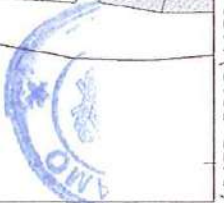


Parllicella: 229

Comune: NERETO  
Foglio: 4

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

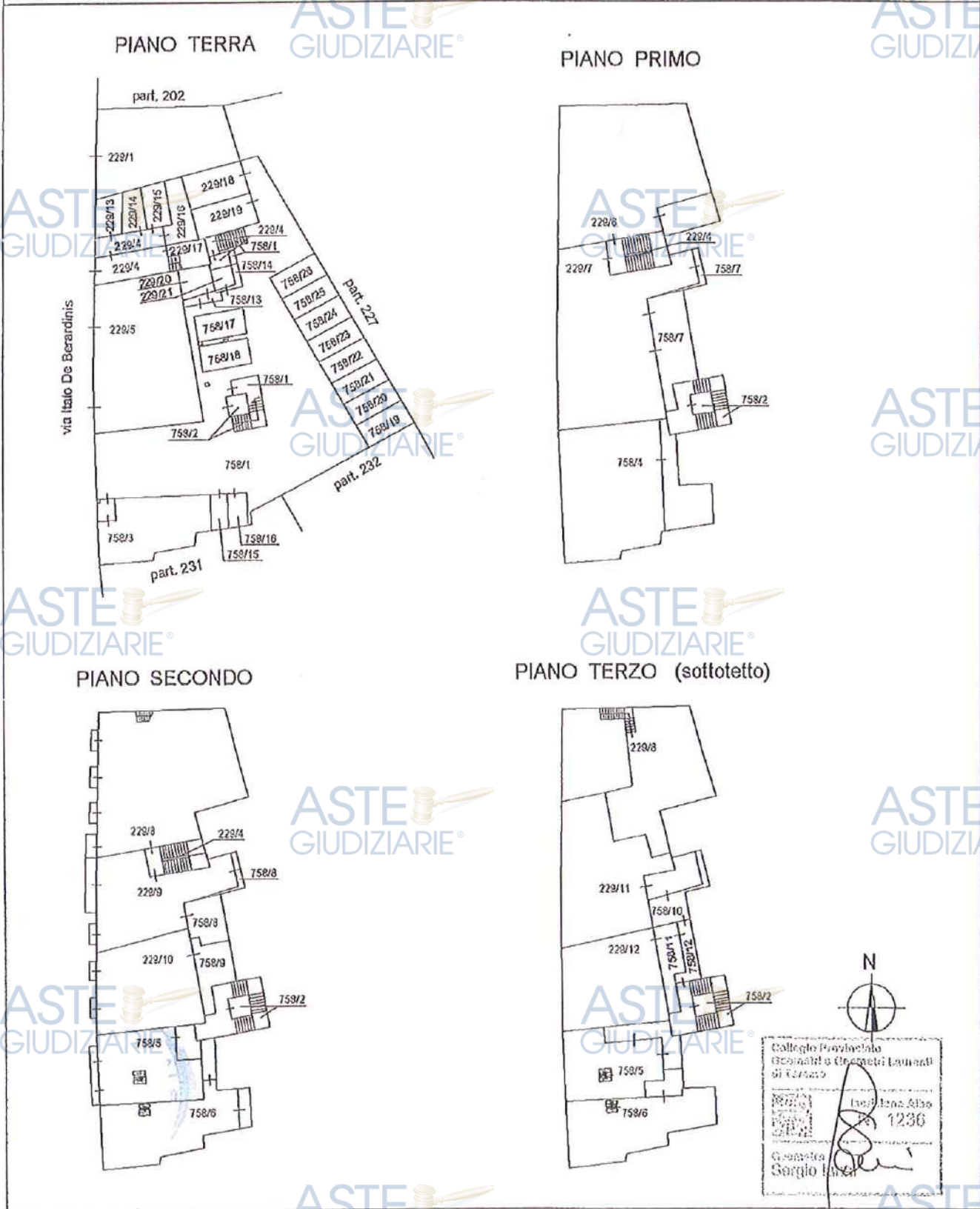
6-Nov-2015 9:13:27  
Prot. n. T22617/2015



**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 Ianni Sergio  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Teramo N. 01236

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Teramo

Comune di Nereto  
 Sezione: Foglio: 4 Particella: 229  
 Protocollo n. del  
 Tipo Mappale n. 91697 del 24/03/2011  
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

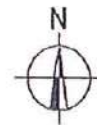
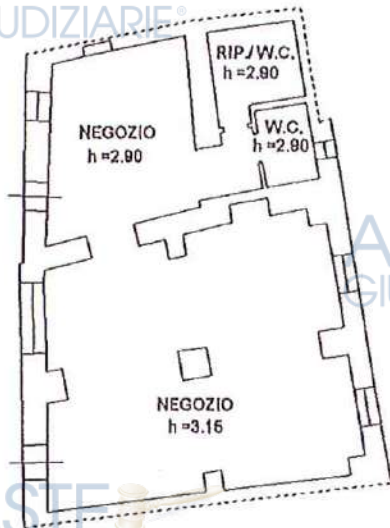




Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto	
Via Italo De Barardinis _____ civ. SNC _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: _____	Ianni Sergio
Foglio: 4	Iscritto all'albo:
Particella: 229	Geometri
Subalterno: 5	Prov. Teramo N. 1236

Soleda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERRA



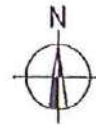
Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Teramo  
Iscritto all'albo  
N. 1236  
Geometra  
Sergio Ianni

ASTE GIUDIZIARIE  
Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Teramo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto	
Via Italo De Barardinis _____ civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ianni Sergio
Foglio: 4	Iscritto all'albo:
Particella: 229	Geometri
Subalterno: 6	Prov. Teramo
	N. 1236

Scheda n. 1      Scala 1:200

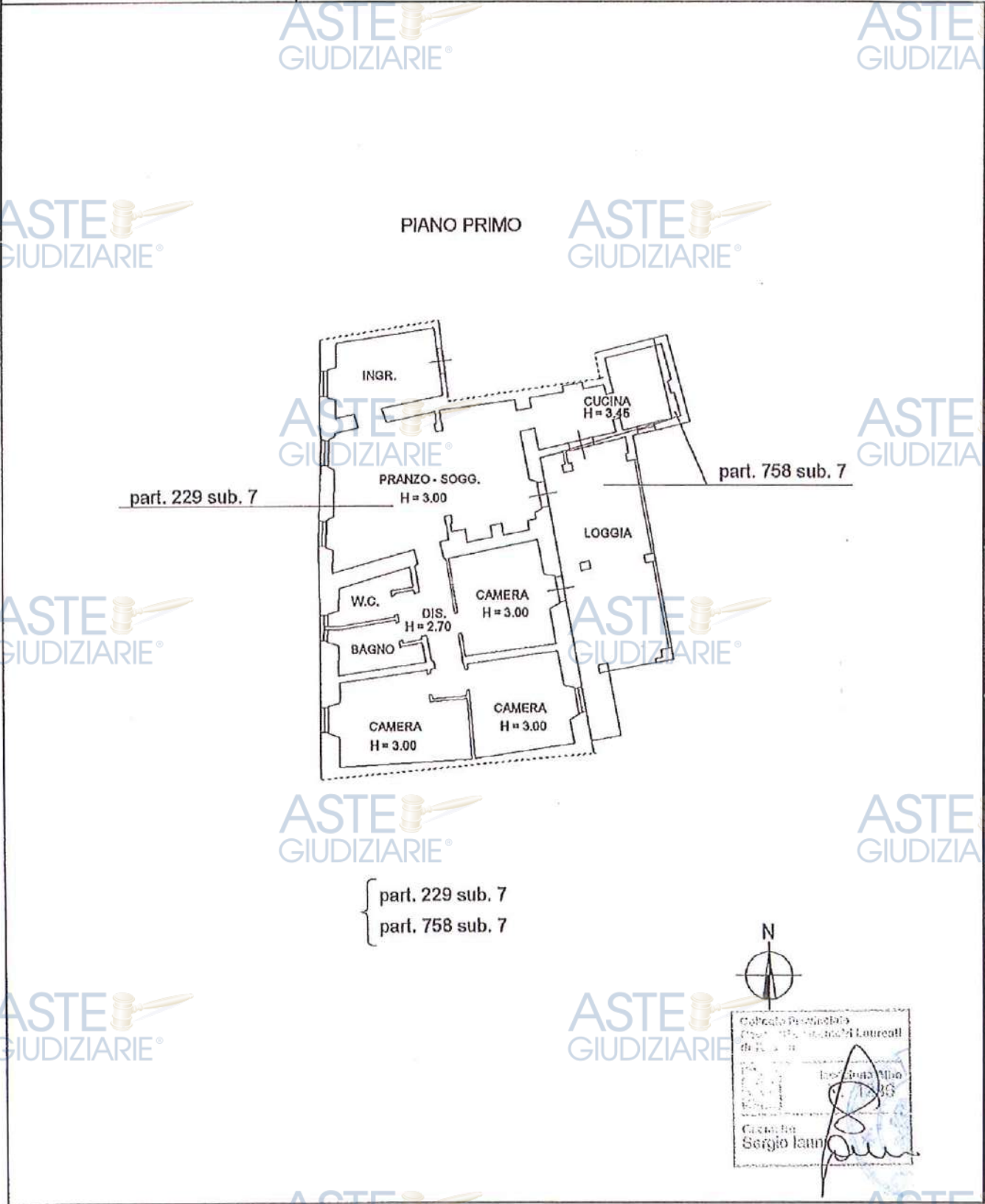
PIANO PRIMO



Collezione Provinciale  
Geometri e Ingegneri Laureati  
di Teramo  
Sezione Area  
N. 1236  
Geometra  
Sergio Ianni

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto	
Via Italo De Barardinis _____ civ. SNC _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ianni Sergio
Foglio: 4	Isoritto all'albo:
Particella: 229	Geometri
Subalterno: 7	Prov. Teramo
	N. 1236

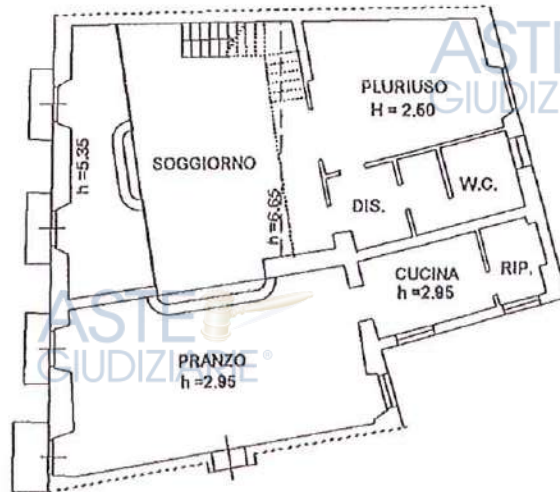
Scheda n. 1      Scala 1:200



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto	
Via Italo De-Barardinis _____ civ. SNC _____	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 229 Subalterno: 8	Compilata da: Ianni Sergio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Teramo _____ N. 1236

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO SECONDO



PIANO TERZO (Sottotetto)



Ufficio Provinciale  
 del Catastro Fabbricati  
 di Teramo  
 Iscritto all'Albo  
 Geometri  
 N. 1236  
 Ianni Sergio

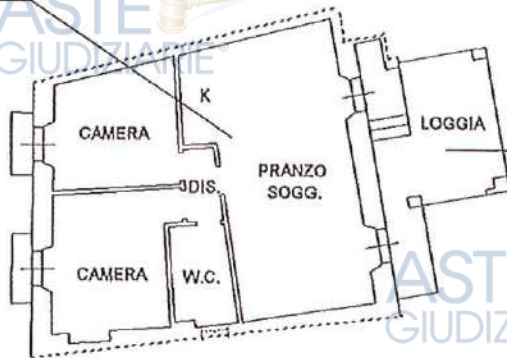
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto	
Via Italo De Barardinis _____ civ. SNC _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: _____	Ianni Sergio
Foglio: 4	Iscritto all'albo:
Particella: 229	Geometri
Subalterno: 10	Prov. Teramo _____ N. 1236

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO SECONDO

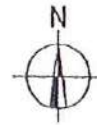
H = 2.05

part. 229 sub. 10



part. 758 sub. 9

{ part. 229 sub. 10  
part. 758 sub. 9



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto	
Via Italo De Barardinis _____ civ. SNC	
<b>Identificativi Catastali:</b> Sezione: Foglio: 4 Particella: 229 Subalterno: 11	Compilata da: Ianni Sergio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Teramo N. 1236

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERZO (Sottotetto)



part. 229 sub. 11

part. 758 sub. 10

part. 229 sub. 11  
 part. 758 sub. 10



Copia autografa  
 del foglio  
 N. 1236  
 Copia autografa  
 Sergio Ianni

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto	
Via Italo De Barardinis _____ oiv. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ianni Sergio
Foglio: 4	Isritto all'albo:
Particella: 229	Geometri
Subalterno: 12	Prov. Teramo N. 1236

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERZO (Sottotetto)



part. 229 sub. 12  
part. 758 sub. 11



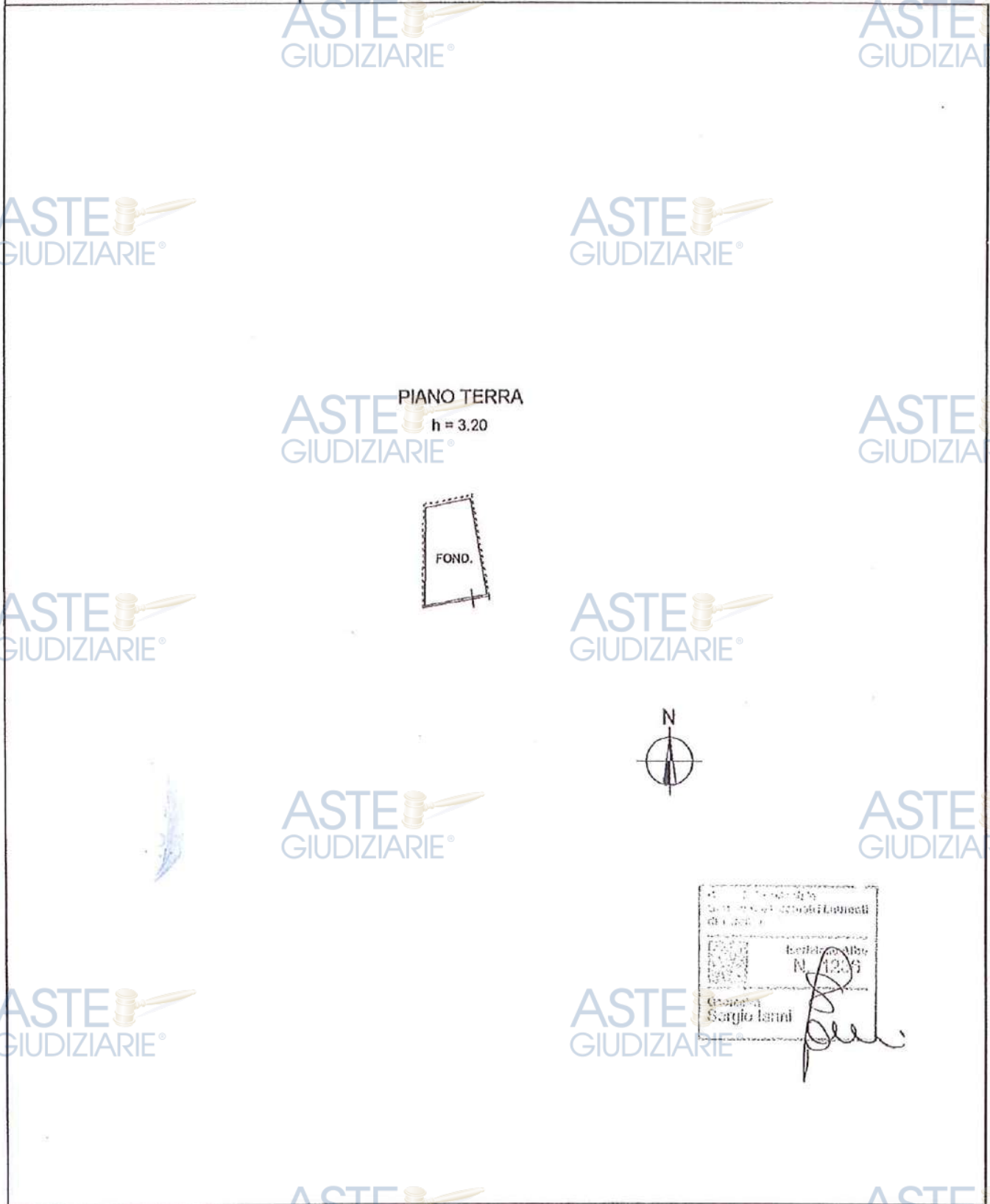
Collegio Provinciale  
Geometri e Geometre  
di Teramo

In Carico Albo  
236

Geometra  
Sergio Ianni

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto	
Via Italo De Barardinis _____ civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ianni Sergio
Foglio: 4	Isoritto all'albo:
Particella: 229	Geometri
Subalterno: 14	Prov. Teramo N. 1236

Scheda n. 1 Scala 1:200





Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto  
Via Italo De Barardinis oiv. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 4  
Particella: 229  
Subalterno: 15

Compilata da:  
Ianni Sergio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Teramo N. 1236

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

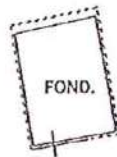
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE  
PIANO TERRA  
h = 3.20

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

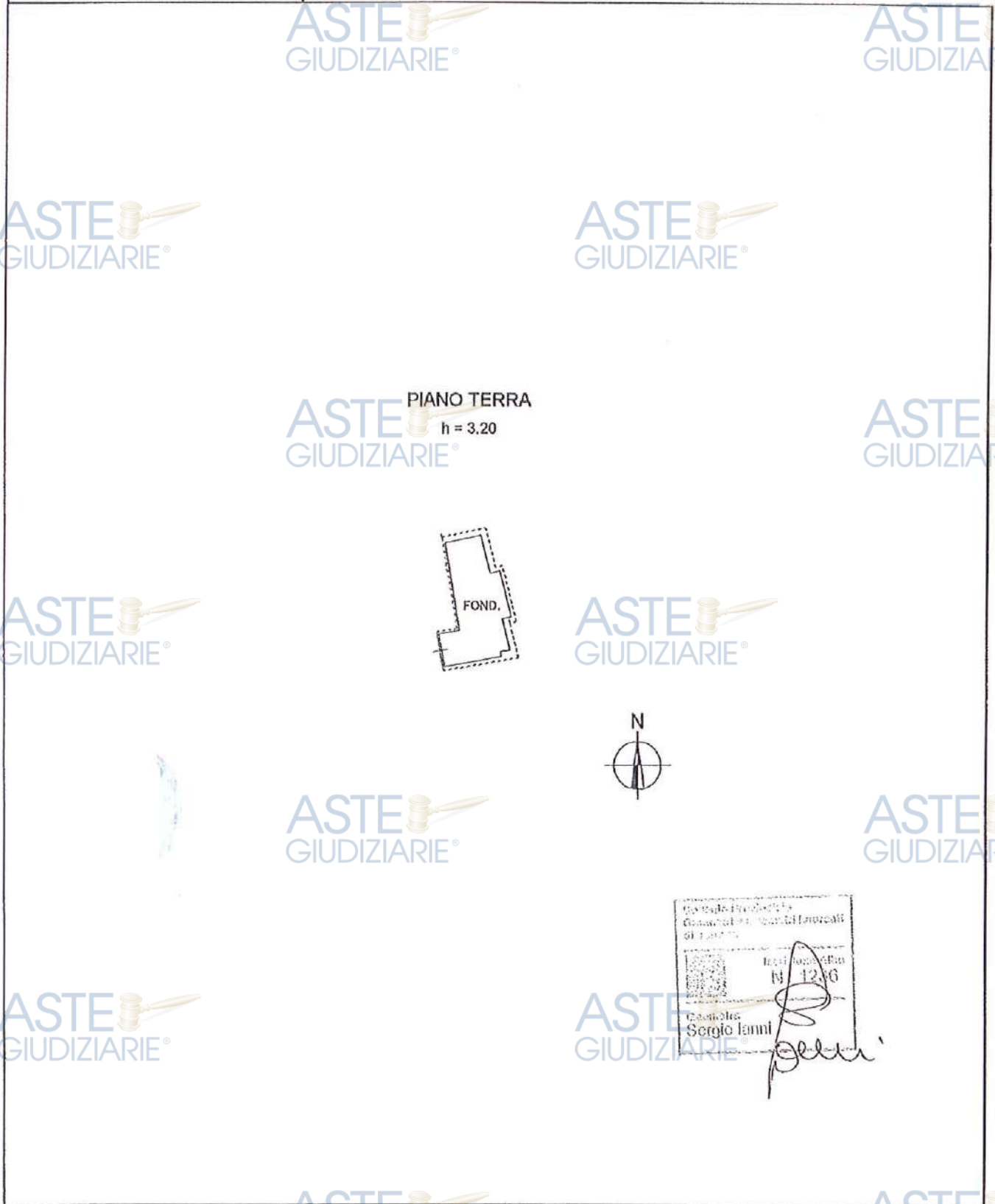


ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto	
Via Italo De Barardinis _____ civ. SNC _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ianni Sergio
Foglio: 4	Isoritto all'albo:
Particella: 229	Geometri
Subalterno: 16	Prov. Teramo
	N. 1236

Scheda n. 1      Scala 1:200



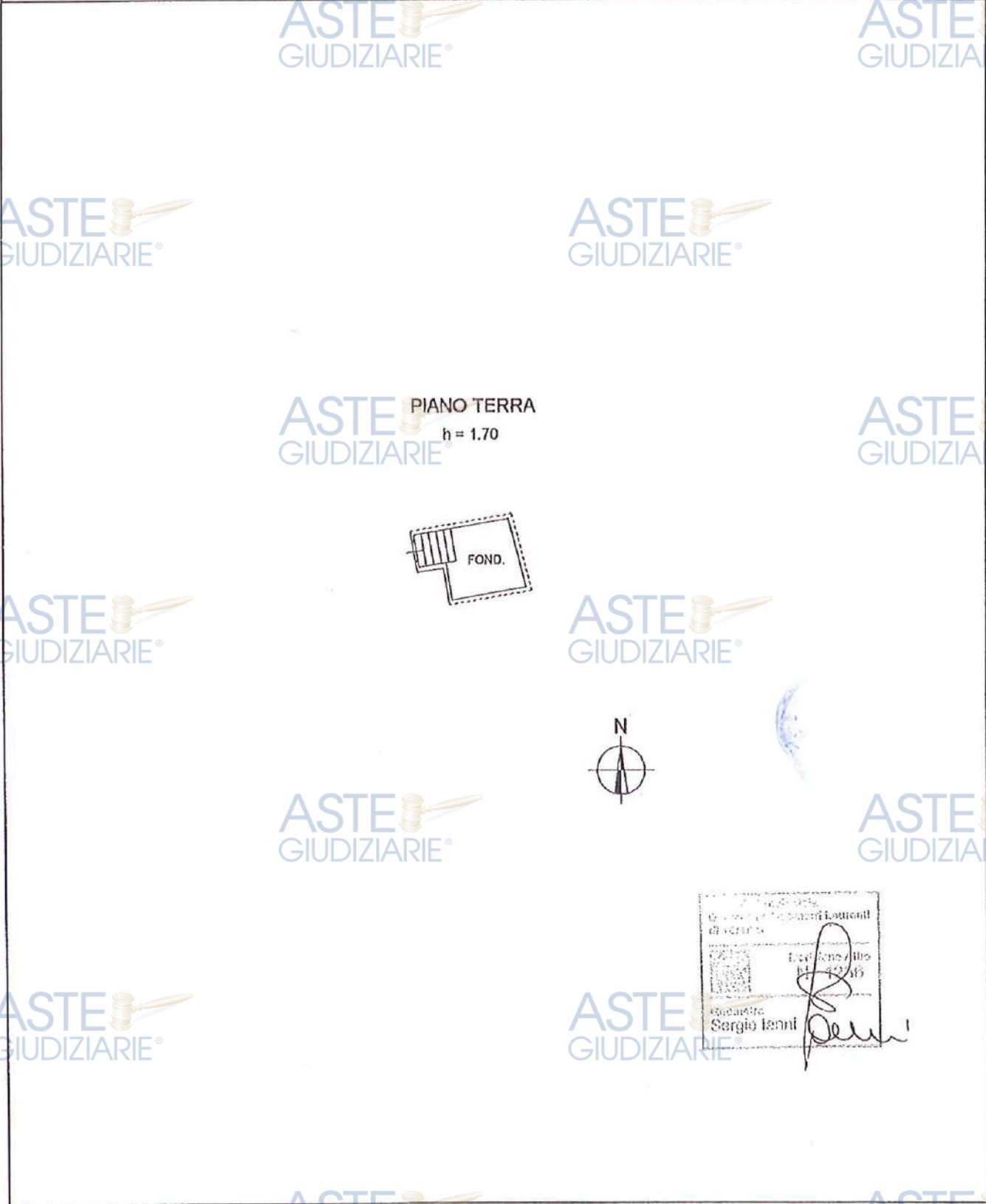
Carta di Proprietà  
Comuni di Nereto  
di 1/2000

Inferenza  
N. 1236

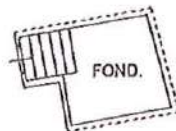
Geometra  
Sergio Ianni

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto	
Via Italo De Barardinis _____ civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Ianni Sergio
Sezione:	Isoritto all'albo: Geometri
Foglio: 4	Prov. Teramo
Particella: 229	N. 1236
Subalterno: 17	

Sheda n. 1      Scala 1:200



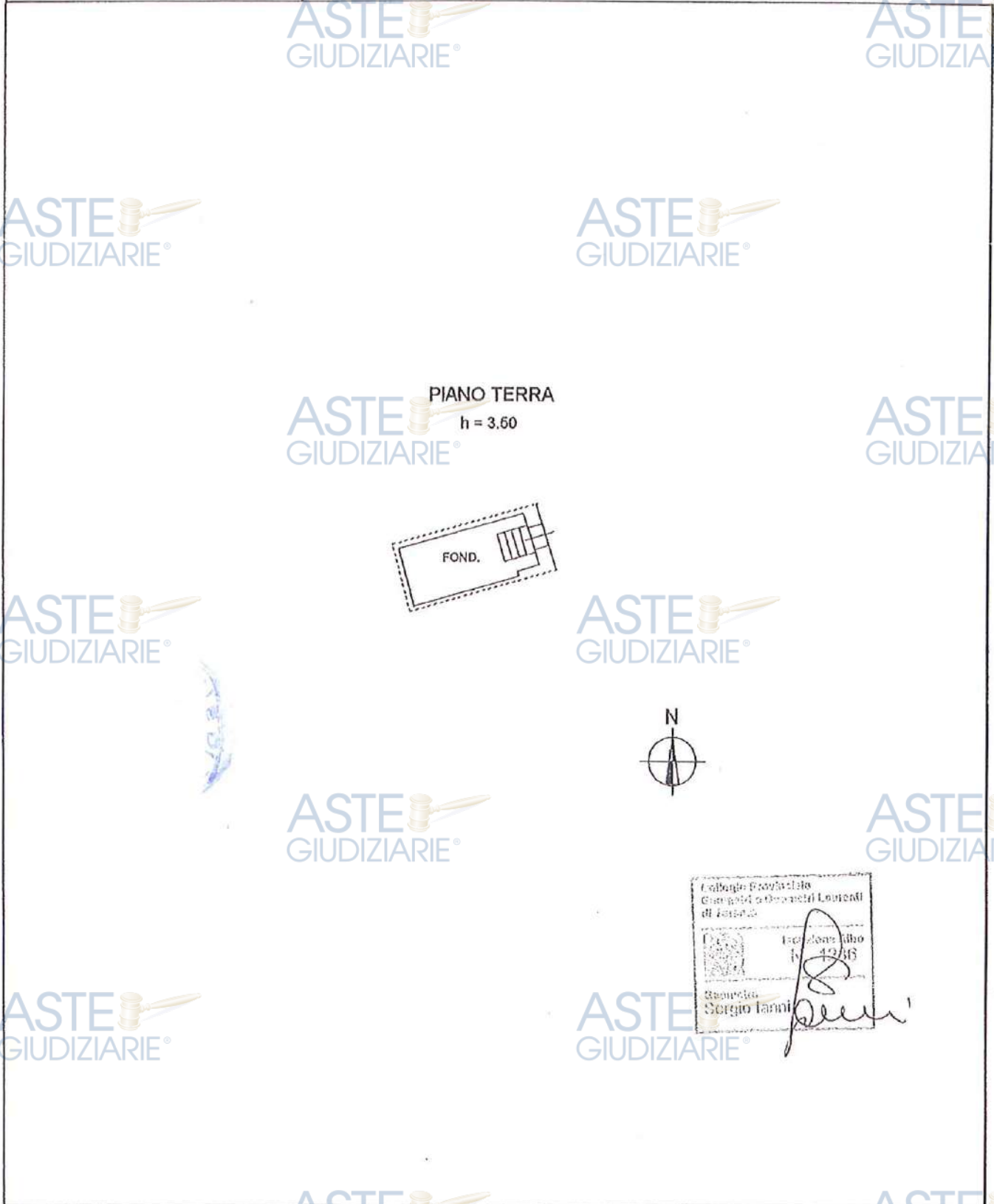
ASTE GIUDIZIARIE PIANO TERRA  
h = 1.70



ASTE GIUDIZIARIE  
Sergio Ianni

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto	
Via Italo-De-Barardinis _____ civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ianni Sergio
Foglio: 4	Isoritto all'albo:
Particella: 229	Geometri
Subalterno: 18	Prov. Teramo N. 1236

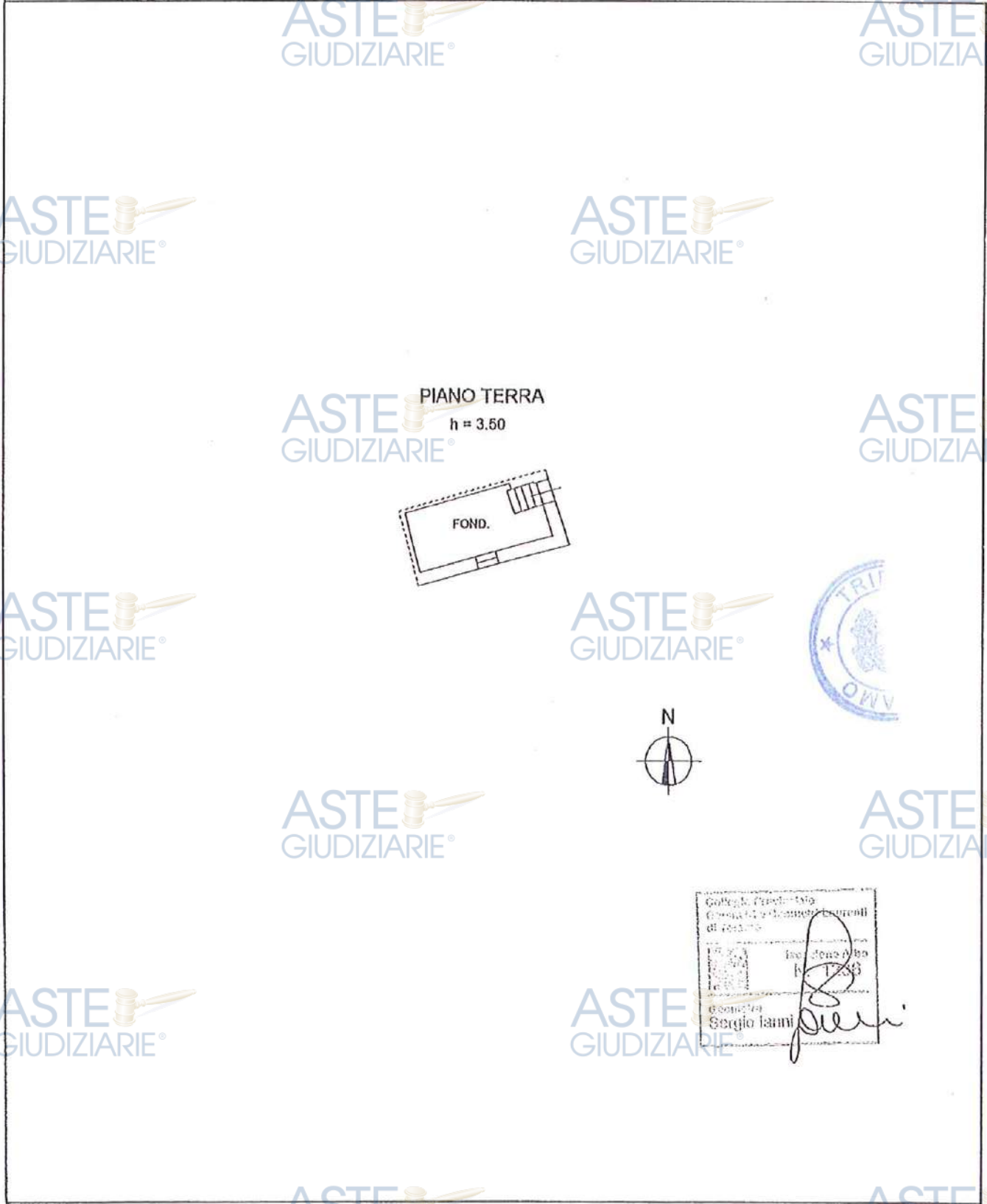
Scheda n. 1      Scala 1:200



ASTE GIUDIZIARIE  
Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Teramo

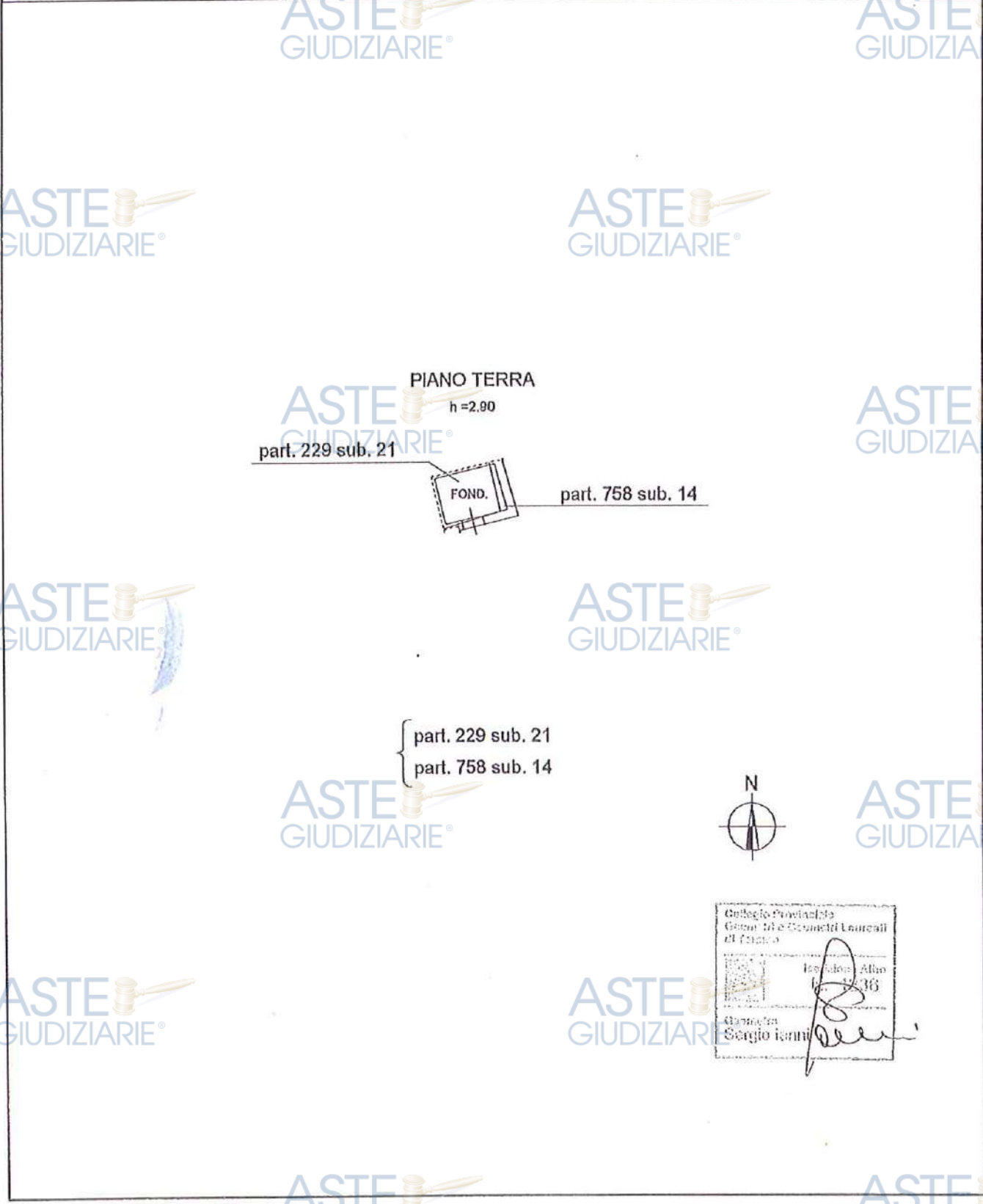
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto	
Via Italo De Barardinis _____ civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ianni Sergio
Foglio: 4	Iscritto all'albo:
Particella: 229	Geometri
Subalterno: 19	Prov. Teramo
	N. 1236

Scheda n. 1      Scala 1:200



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto	
Via Italo De Barardinis _____ civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ianni Sergio
Foglio: 4	Isritto all'albo:
Particella: 229	Geometri
Subalterno: 21	Prov. Teramo
	N. 1236

Scheda n. 1      Scala 1:200



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto	
Via Italo-De-Barardinis	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 758 Subalterno: 3	Compilata da: Ianni Sergio Isoritto all'albo: Geometri Prov. Teramo N. 1236

Scheda n. 1      Scala 1:200



Modello standard  
Catasto Fabbricati  
di Teramo

14/12/2009

Geometra  
Sergio Ianni

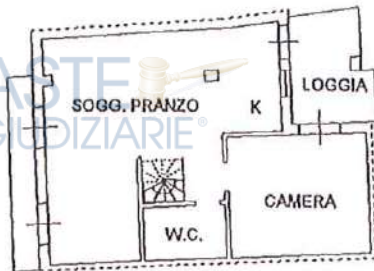
Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto  
Via Italo De Barardinis \_\_\_\_\_ civ. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 4  
Particella: 758  
Subalterno: 5

Compilata da:  
Ianni Sergio  
Isoritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Teramo N. 1236

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO  
H = 2.75



PIANO TERZO (Sottotetto)



Collegio Provinciale  
Geometri e Periti Agrari  
di Teramo  
Teramo, li 06/06/2009  
N. 1236  
Geometra  
Sergio Ianni



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto	
Via Italo De Barardinis _____ civ. SNC _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Ianni Sergio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 4	Prov. Teramo
Particella: 758	N. 1236
Subalterno: 6	

Soleda n. 1      Scala 1:200

PIANO SECONDO  
H = 2.75



PIANO TERZO (Soffitto)



Stampa e firma del professionista. Firma: Ianni Sergio. Data: 12/12/16.

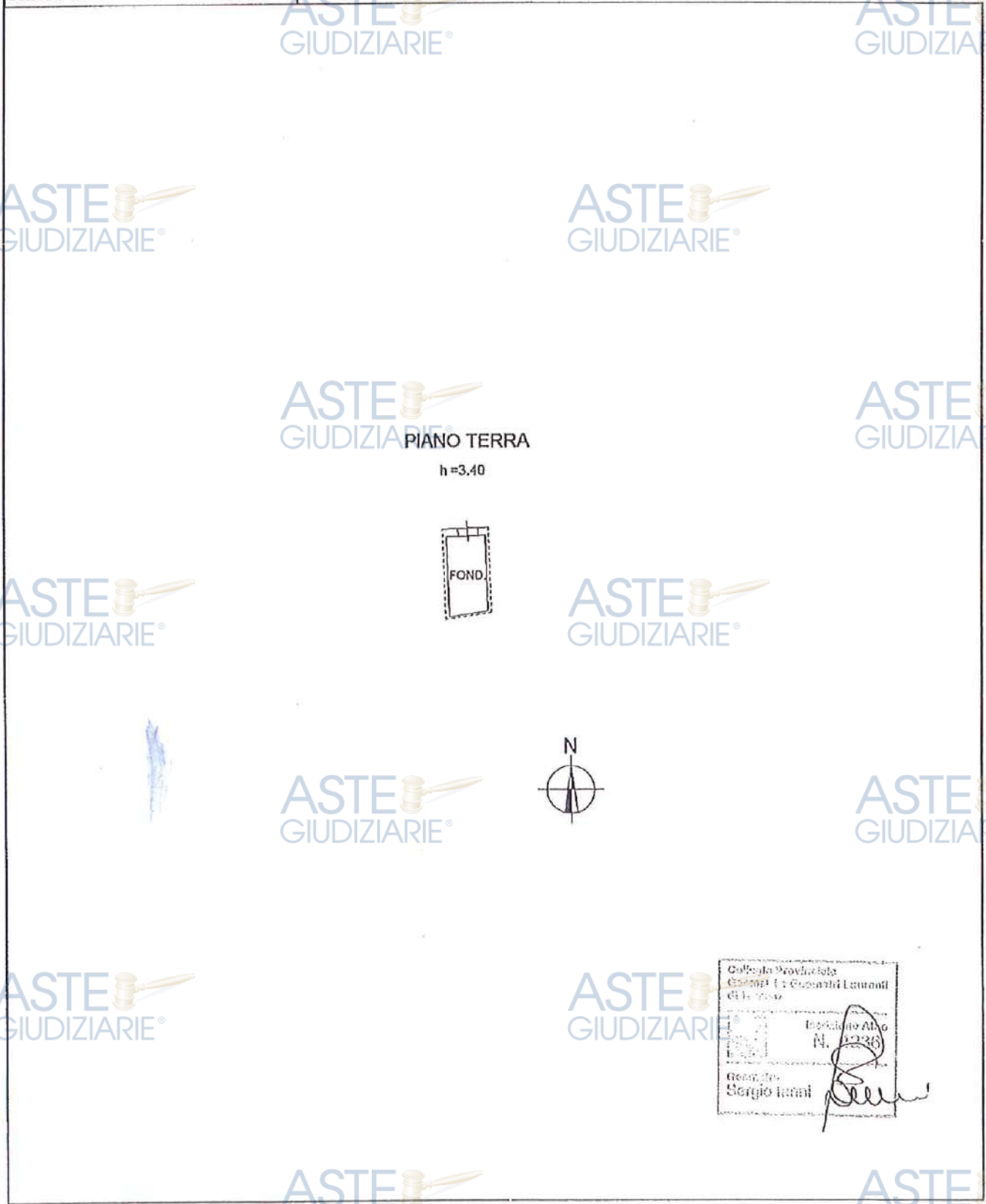
ASTE GIUDIZIARIE®  
Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Teramo

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto  
Via Italo De Barardinis \_\_\_\_\_ oiv. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 4  
Particella: 758  
Subalterno: 15

Compilata da:  
Ianni Sergio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Teramo N. 1236

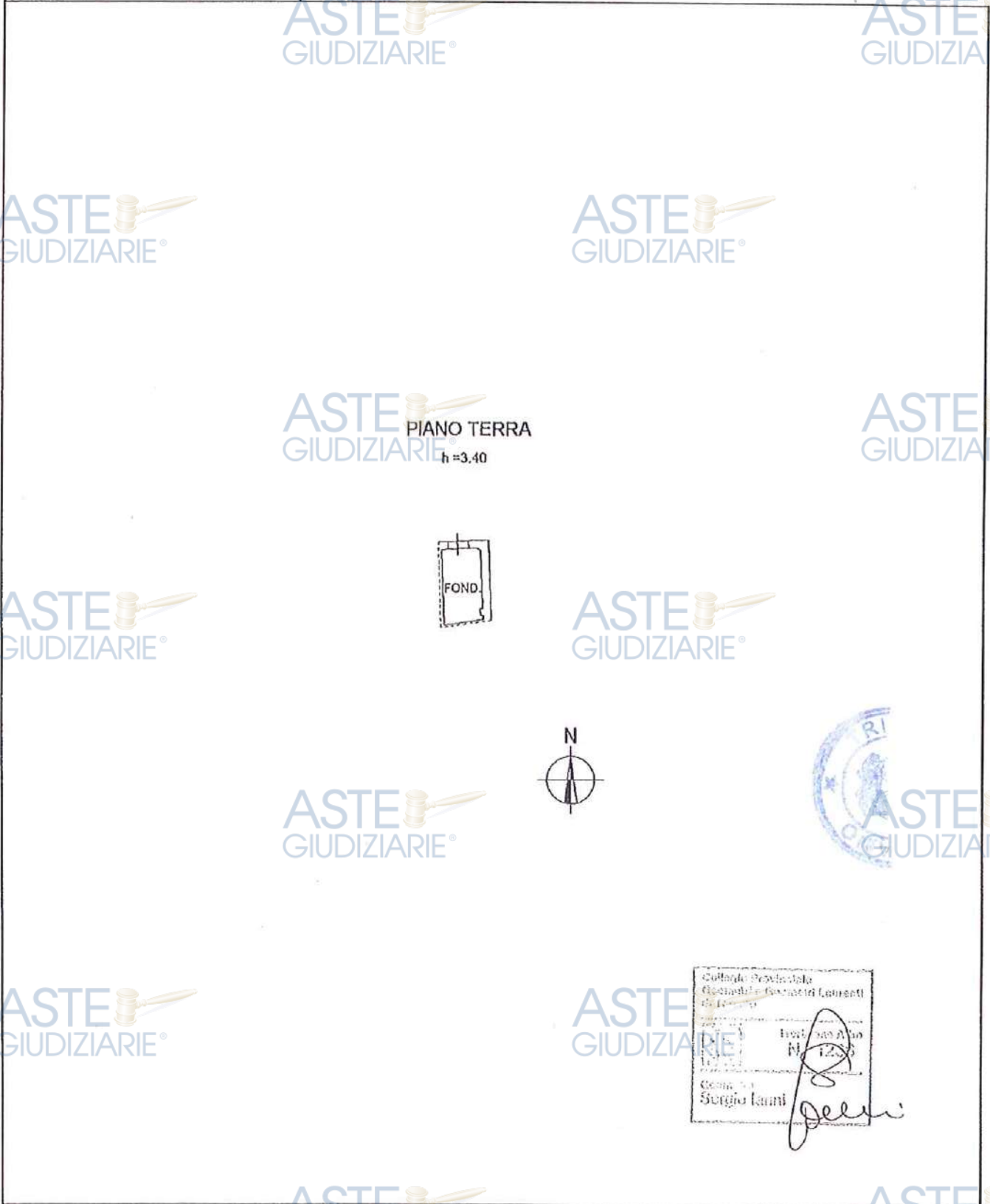
Scheda n. 1 Scala 1:200



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Teramo  
Sezione Albo  
N. 1236  
Geometra  
Sergio Ianni

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto	
Via Italo De Barardinis _____ civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ianni Sergio
Foglio: 4	Iscritto all'albo:
Particella: 758	Geometri
Subalterno: 16	Prov. Teramo
	N. 1236

Scheda n. 1      Scala 1:200



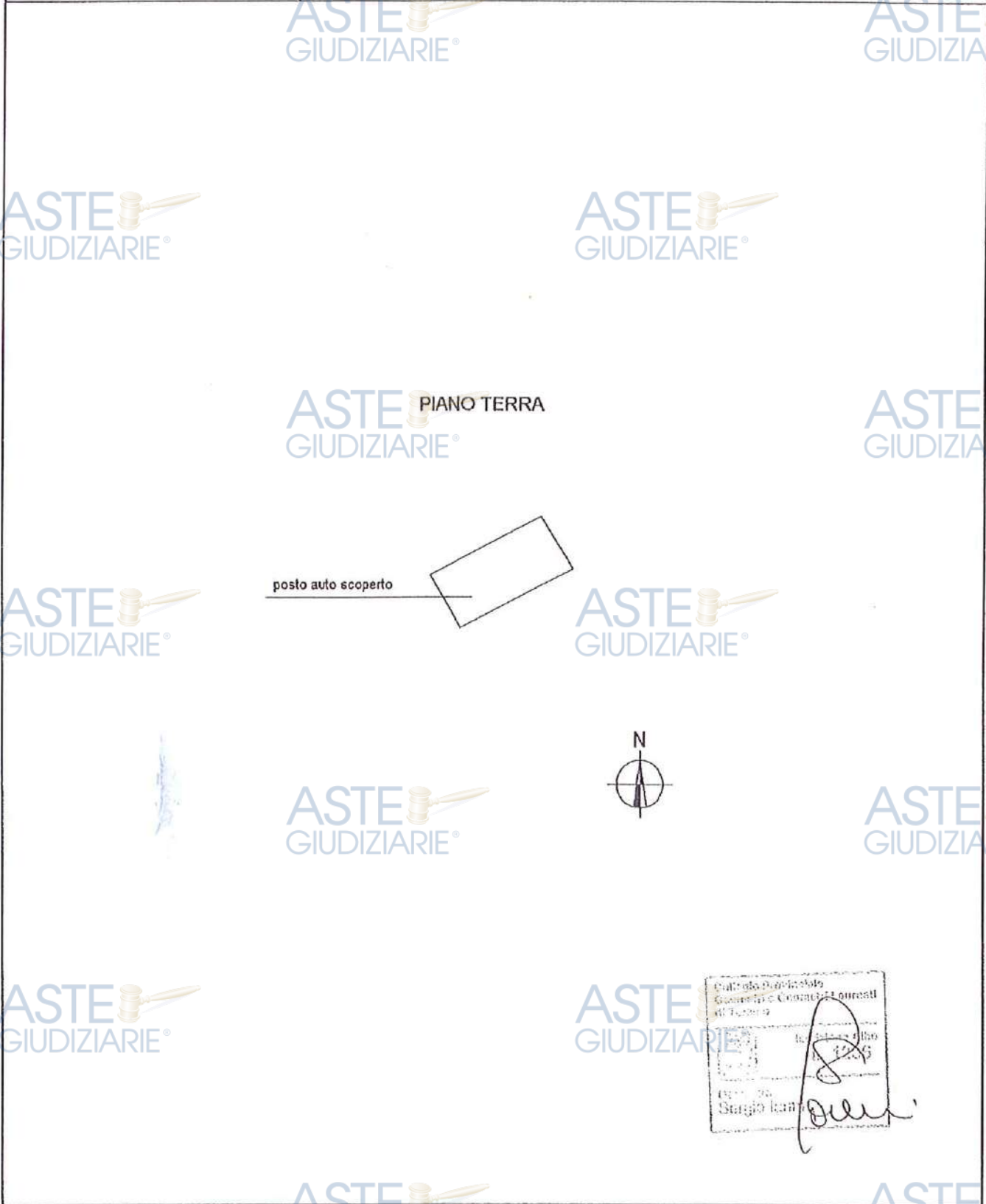
Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Teramo  
Teramo, 12/07/2009  
N. 1236  
Com. Sergio Ianni  
*Sergio Ianni*

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mereto  
Via Italo De Barardinis \_\_\_\_\_ div. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 4  
Particella: 758  
Subalterno: 19

Compilata da:  
Ianni Sergio  
Isoritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Teramo N. 1236

Scheda n. 1 Scala 1:200



ASTE GIUDIZIARIE® PIANO TERRA

posto auto scoperto



Ufficio Provinciale  
Geometrico-Catastrale  
di Teramo  
Il Geom. Ianni Sergio  
Sergio Ianni

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto  
Via Italo De Barardinis \_\_\_\_\_ civ. SNC

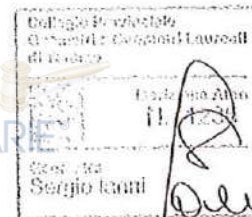
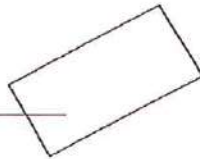
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 4  
Particella: 758  
Subalterno: 20

Compilata da:  
Ianni Sergio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Teramo N. 1236

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE GIUDIZIARIE  
PIANO TERRA

posto auto scoperto



ASTE  
GIUDIZIARIE

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Teramo

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto

Via Italo De Barardinis

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 4  
Particella: 758  
Subalterno: 21

Compilata da:  
Ianni Sergio

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Teramo

N. 1236

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

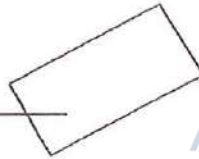
ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

PIANO TERRA

ASTE  
GIUDIZIARIE

posto auto scoperto



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

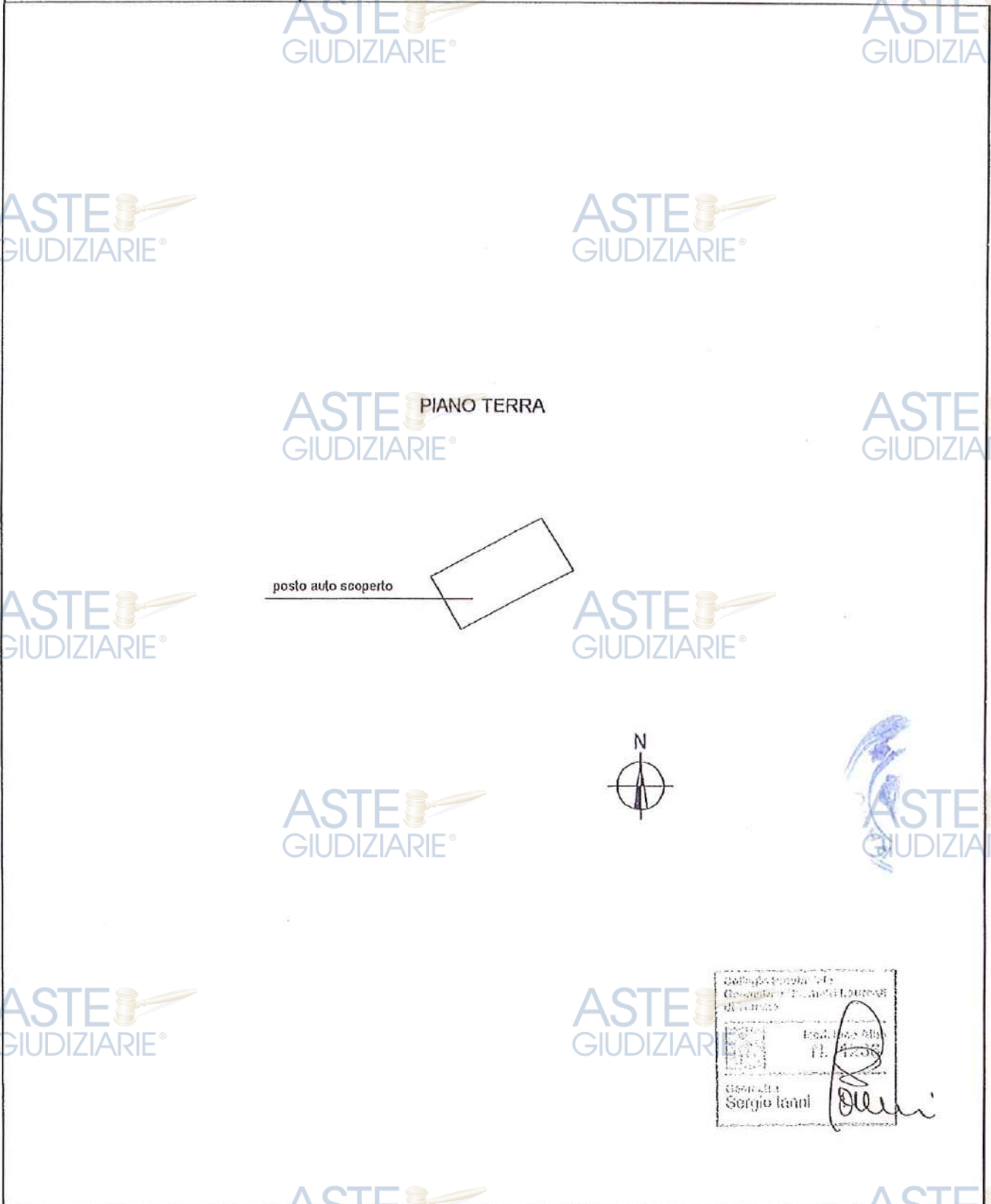


ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

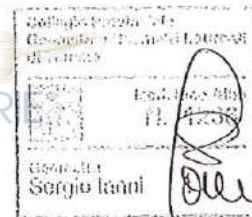
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto	
Via Italo De Barardinis _____ civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ianni Sergio
Foglio: 4	Isritto all'albo:
Particella: 758	Geometri
Subalterno: 22	Prov. Teramo
	N. 1236

Soleda n. 1      Scala 1:200



ASTE GIUDIZIARIE  
PIANO TERRA

posto auto scoperto



ASTE GIUDIZIARIE  
Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Teramo

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto  
Via Italo De Barardinis \_\_\_\_\_ oliv. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 4  
Particella: 758  
Subalterno: 23

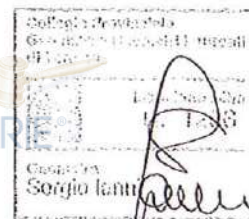
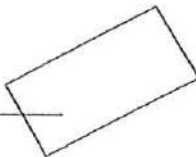
Compilata da:  
Ianni Sergio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Teramo

N. 1236

Scheda n. 1      Scala 1:200

ASTE GIUDIZIARIE  
PIANO TERRA

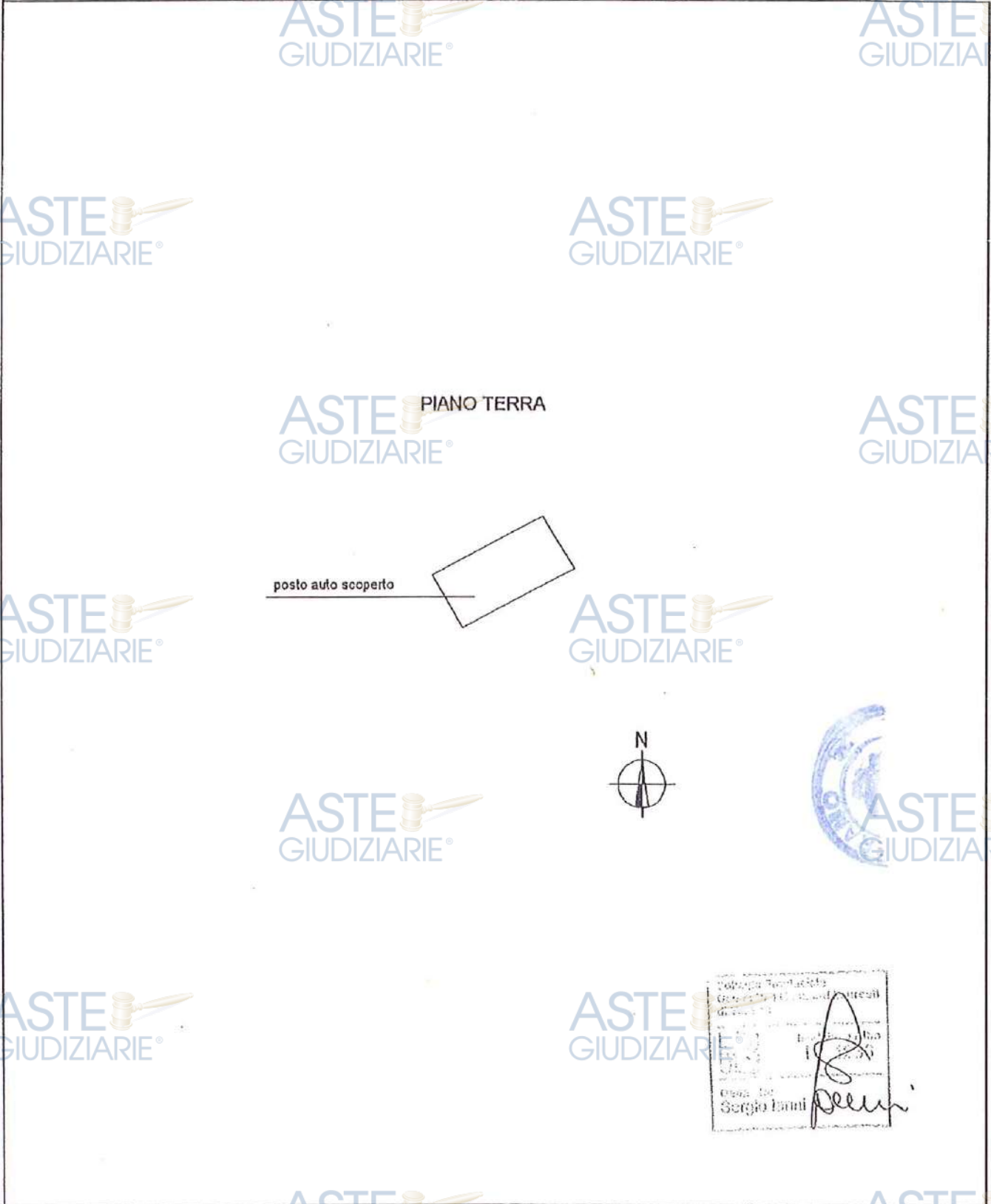
posto auto scoperto





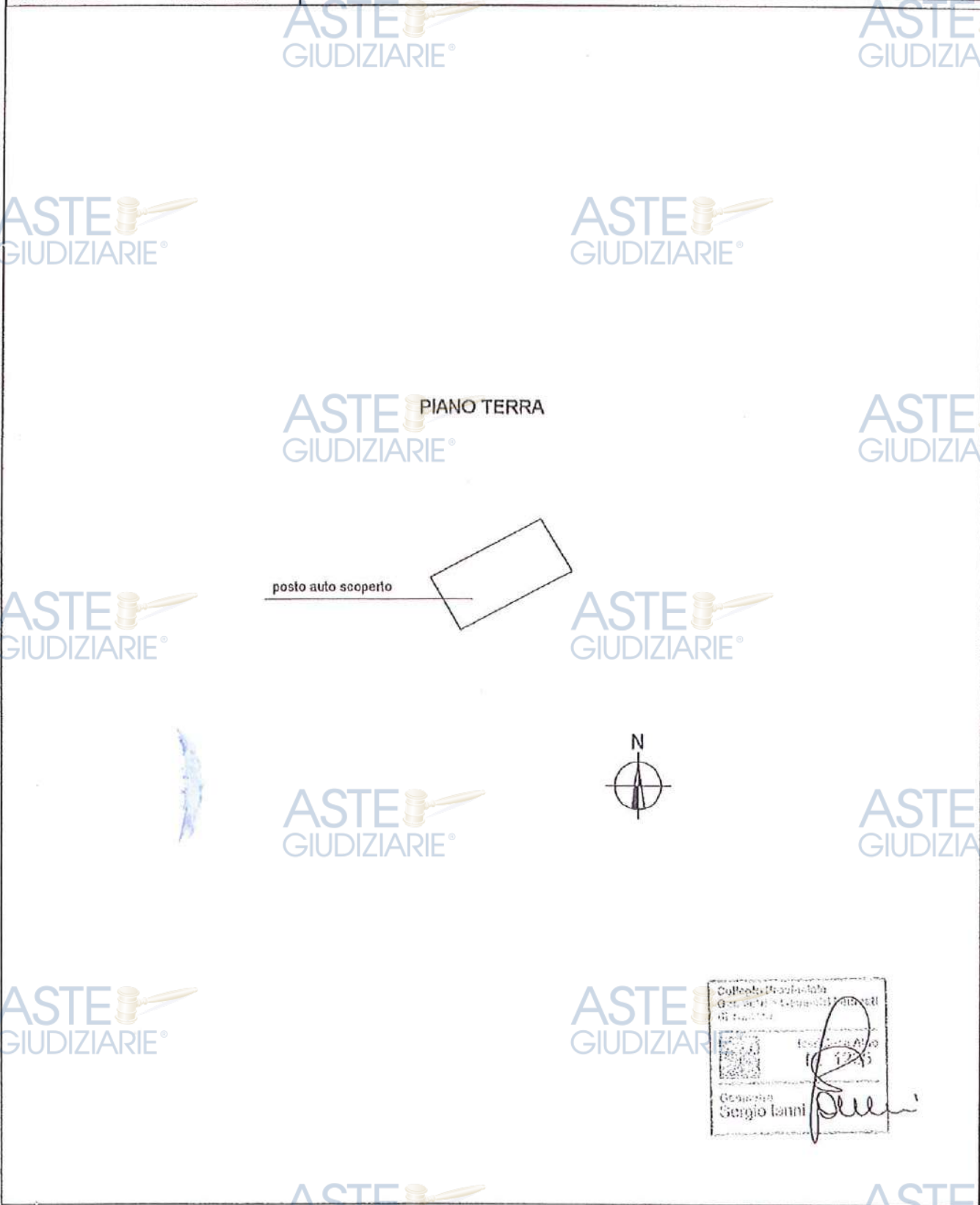
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto	
Via Italo-De-Barardinis _____ civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ianni Sergio
Foglio: 4	Isritto all'albo:
Particella: 758	Geometri
Subalterno: 24	Prov. Teramo
	N. 1236

Scheda n. 1      Scala 1:200



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nerato	
Via Italo-De-Barardinis _____ civ. SNC _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Ianni Sergio
Sezione: _____	Isoritto all'albo: Geometri _____
Foglio: 4	Prov. Teramo _____
Particella: 758	N. 1236
Subalterno: 25	

Scheda n. 1      Scala 1:200



Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto  
Via Italo De Barardinis \_\_\_\_\_ civ. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 4  
Particella: 758  
Subalterno: 26

Compilata da:  
Ianni Sergio  
Isritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Teramo N. 1236

Scheda n. 1 Scala 1:200

