

PERIZIA DI STIMA

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

CAP. 1 - PREMESSA:

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

[REDACTED]

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

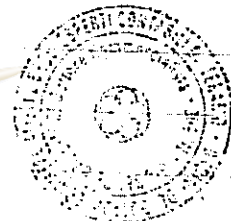
meglio identificato al NCEU - Catasto Fabbricati Comune di Pineto (TE) al: FG 26 PART 426 SUB 11, ZC 1 cat A/2, cl 2, Consistenza 5,5 vani, rendita € 426,08 Via Giuseppe Mazzini n° 7 Piano T-3; Visura All1

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

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

DESCRIZIONE IMMOBILE

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



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

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

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

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

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

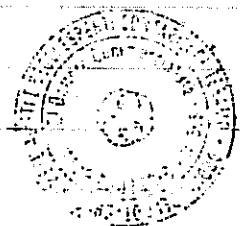
L'edificio presenta apprezzabili spazi comuni , (esclusa l'area Scala interna e vano contatori) è presente l'ascensore e NON vi è presenza di limitazione di barriera architettoniche.

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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



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

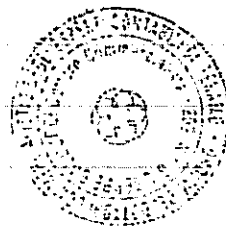
I valori riportati nella Banca Dati delle quotazioni Immobiliari, a parere del sottoscritto, delineano i perimetri di valore dell'immobile in perizia che, si ripete, presenta destrutturazioni, piccoli ammaloramenti e mancanza di ordinarie strutture (infissi ed impianti che non rispondono ai bsilari canoni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

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

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

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

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



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

CALCOLO

Prezzo al mq a media OMI € 1.925,00

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

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

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

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

CONCLUSIONI ED ATTESTAZIONE

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

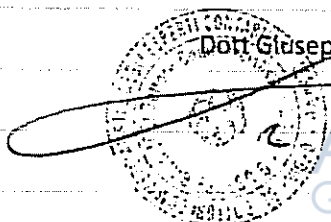
€ 16.800,00 (Euro Sedici mila ottocento/00).

Pineto 26 marzo 2025

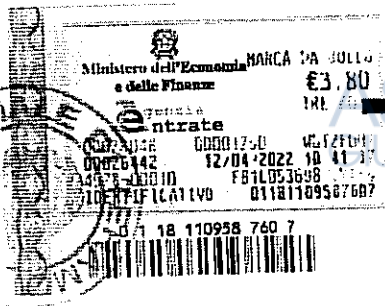
Dott. Giuseppe BALDUCCI

Allegati

Visura Catastale
Piantina Catastale
Tariffe OMI
Foto



SIGNATURE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Verbale di Giuramento

N. CRON 1218/25

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

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

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

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

Il Revisore Dei Conti

Dott. Giuseppe Balducci

Il Funzionario

Dott.ssa Alessandra Miccolini

traveling home , served / Hospitality

Public Information: Ann 2024 - September 2

1. Nel 2° semestre 2026 sarà sospesa la rilevazione nella zona centrale dei comuni di Curtatone, Italia del Cerro Sasso d'Oro e Montebello al Vomano, in cui il servizio Annunziatore rischia ancora di non essere attivato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 10 ottobre 2016.

OLEFIN MONOMERS

137

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/2019.05.20.256400>; this version posted May 20, 2019. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

Modell	Leistung	Preis
NURWALE	800	1200
3,9		

Keywords:

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro per azione della società Meta (il nuovo titolo di Meta).
- Il Valore di Liquidazione è espresso in Euro per azione della società Meta (il nuovo titolo di Meta).

14/10 1950

© 2000 by Blackwell Science Ltd

உயர்நீதிமன்றம்

Ministero dell'Economia
 e delle Finanze

Direzione Generale
 del Catastro

Roma, 26/01/2025
 08:41:30

4578-00010

IDENTIFICATIVO: 01241140957283

01 24 114309 724 3

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

Data 18/03/2025
Ora 08:12:39
Numero Pratica 137663/2025
Pag. 2 - Fine



Direzione Provinciale di Teramo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

VARIAZIONE del 18/10/2015 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> Dati di classamento

Rendita Euro 426,08
Zona censuaria 1
Categoria A/2^a Classe 2 Consistenza 5,5 vani

> Dati di superficie

Totale 87 m²
Totale esclusa area scoperta 81 m²

Superficie di impianto peribolea n. 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria data di presentazione
26/06/19/3, prot. n. 926

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3

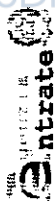
1. SUCCESIONE EX LEGE n.
del 08/10/2024 Suddetti (TE) n.
8888 n. 22/01, registrato in data 22/01/2025
Trascrizione n. 2246 1/2025 Registro P.I. di TERAMO n.
atti dal 19/02/2025

Visura telematica

Legenda

di A/2. Abitazione di tipo civile
1) Esclusa la superficie di boloni, terrazzi e aree scoperte patrimonialmente accessorie, comunicanti o non comunicanti.
2) Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Data 18/03/2025
Ora 08:12:39
Numero Pratica 137663/2025
Pag. 1 - Segue



Direzione Provinciale di Teramo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

Immobile di catasto fabbricati

Causali di aggiornamento ed annotazioni

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

Dati identificativi: Comune di PINETO (FB31) (TE)
Foglio 26 Particella 426 Subalterno 11

Dati di classamento:

Rendita Euro 426,08
Zona censuaria 1
Categoria A/2^a Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: VIA GIUSEPPE MAZZINI n. / Piano T. 3

Dati di superficie: Totale 87 m² Totale esclusa area scoperta 81 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/2015 Pratica n. TE0108807 m. atti
dal 16/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 476/1/1/2015)

> Dati identificativi

Comune di PINETO (FB31) (TE)
Foglio 26 Particella 426 Subalterno 11

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PINETO (FB31) (TE)
Foglio 26 Particella 426

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> Indirizzo

VIA GIUSEPPE MAZZINI n. / Piano T. 3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/2015
Pratica n. TE0108807 m. atti dal 16/10/2015
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 476/1/1/2015)

MOD. 2/73
F. G. 1. T. 2/1



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pineto

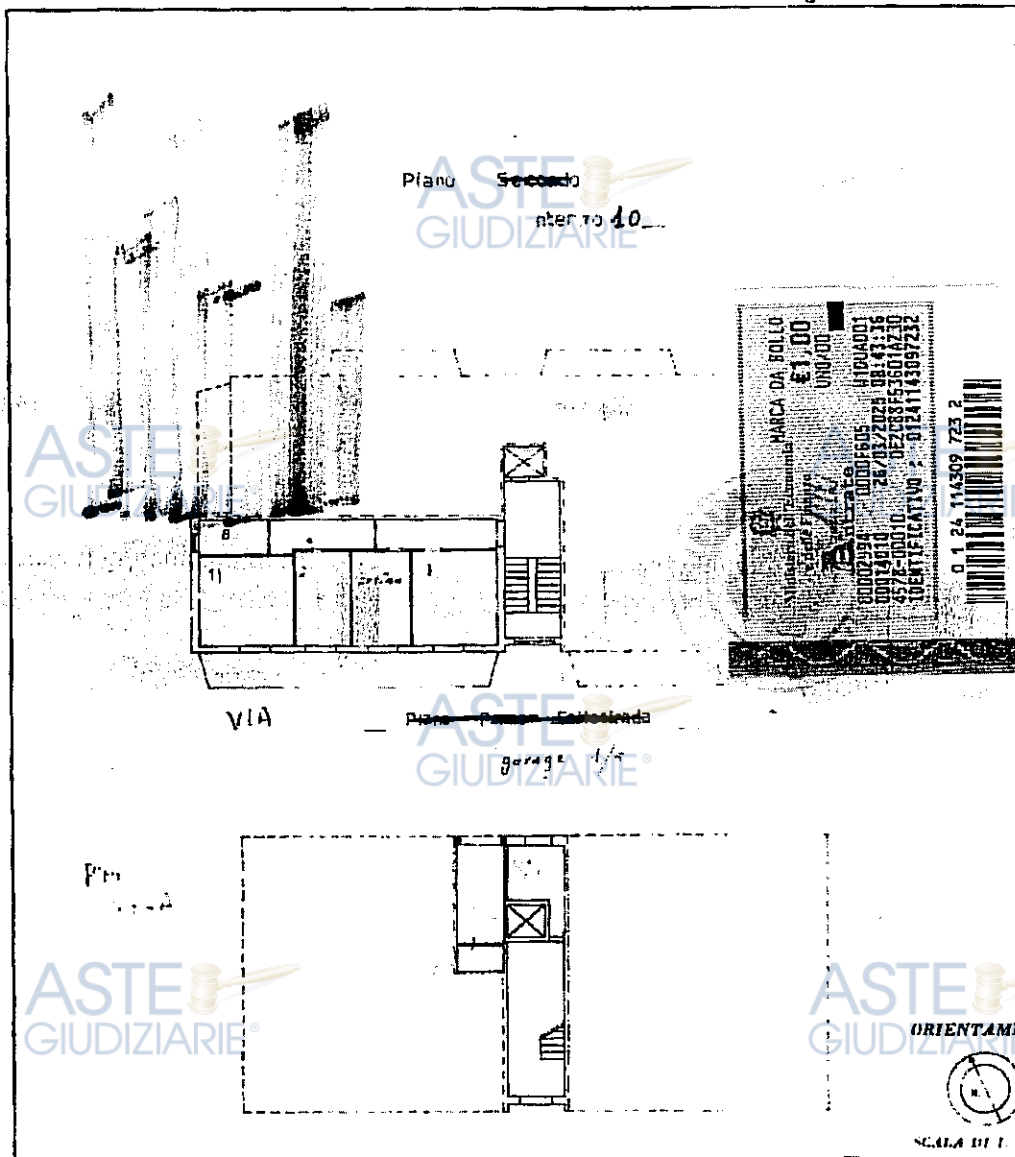
Via

n. 2

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

Salida o N. 035891



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

26 426 11
(AL. 9)



Campio dal 1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

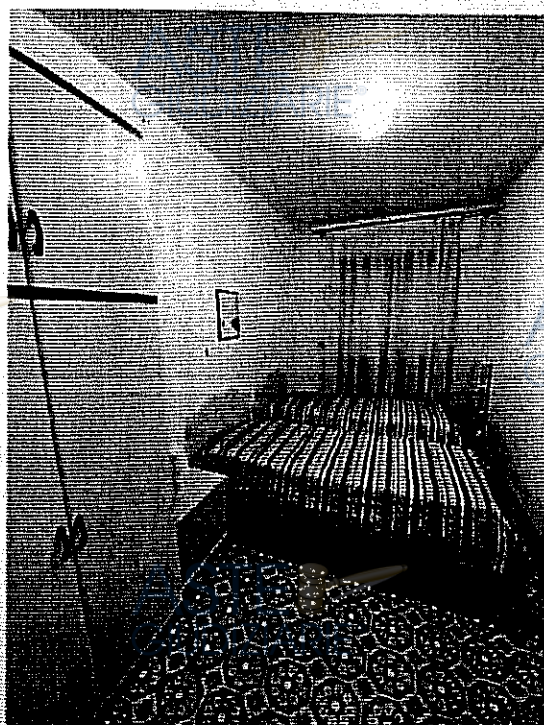
1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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