

TRIBUNALE DI TERAMO

UFFICIO FALLIMENTARE

Perizia di Valutazione Immobiliare del Coadiutore Tecnico **Ing. Claudio Reginelli**, nella
procedura di Liquidazione Giudiziale n. 44/2025 del Reg. L.G

Giudice Delegato **Dott. Flavio Conciatori**

“...omississ...”

Curatori:

Dott.ssa Giuseppina Zizi
Avv. Marina Giancola

NOTARESCO - LOTTO 3

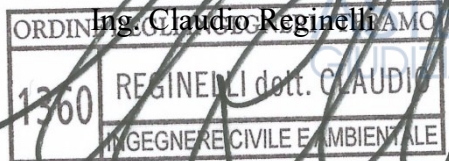


Vista frontale dell'area

Teramo, li 09/05/2026

Il Coadiutore Tecnico

Ing. Claudio Reginelli



SOMMARIO

A. INCARICO	3
B. BENI IN PROCEDURA	3
C. SUDDIVISIONE IN LOTTI	4
LOTTO TRE	5
DATI CATASTALI	5
TITOLARITÀ	5
CONSISTENZA	5
STATO CONSERVATIVO	5
STATO DI OCCUPAZIONE	5
PROVENIENZA	6
CONFINI	7
CONVENZIONE EDILIZIA	7
CARATTERISTICHE PREVALENTI	8
DESTINAZIONE URBANISTICA	9
CONSIDERAZIONI	10
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	11
D. METODO DI STIMA	13
VALUTAZIONE.....	14

A. INCARICO

Lo scrivente **Ing. Claudio Reginelli**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n° 1360, all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale Civile e Penale di Teramo,

Valutatore Immobiliare Certificato Norma UNI 11558:2014:

- **Certificato BUREAU VERITAS - CEPAS B01 n° 359 “Retail”,**
- **Certificato BUREAU VERITAS - CEPAS B02 n° 106 “Advanced”**
- **“Recognised European Valuer” Certificate REV-IT/IsIVI/2021/2,**

nonché:

- Specializzato in **Estimo Civile ed Industriale – Livello Advanced TEB-7630-IT25 “CERTING”**
- CTU-Esperto Estimatore “Qualificato”;

con autorizzazione del Giudice Delegato del 20/11/2025 veniva nominato coadiutore Tecnico della procedura come *“...esperto stimatore ... per la redazione dell'inventario, per la stima e l'esatta individuazione beni mobili ed immobili...”*.

B. BENI IN PROCEDURA

I beni immobili attratti all'attivo della procedura in epigrafe, situati nel territorio delle provincie: di Ascoli Piceno, di Teramo e di Ancona, riportati nelle relative Note di Trascrizione della Sentenza Dichiarativa:

Reg. Part. n. 21230 e Reg. Gen. 29841 del 31/12/2025 (Uff. di ANCONA)

Reg. Part. n. 15849 e Reg. Gen. 21488 del 17/12/2025 (Uff. di TERAMO)

Reg. Part. n. 704 e Reg. Gen. 1065 del 07/02/2025 (Uff. di ASCOLI PICENO)

sono i seguenti:

Comune di OSIMO (AN), censiti al:

- 1) Catasto FABBRICATI – Foglio 16 Particella 694 Sub 2 Cat F/1
- 2) Catasto FABBRICATI – Foglio 16 Particella 694 Sub 14 Cat F/3
- 3) Catasto FABBRICATI – Foglio 16 Particella 694 Sub 15 Cat F/3
- 4) Catasto FABBRICATI – Foglio 16 Particella 694 Sub 16 Cat F/3
- 5) Catasto FABBRICATI – Foglio 16 Particella 694 Sub 17 Cat F/3
- 6) Catasto FABBRICATI – Foglio 16 Particella 694 Sub 18 Cat F/3
- 7) Catasto FABBRICATI – Foglio 16 Particella 694 Sub 19 Cat F/3

Comune di GROTTAMMARE (AP), censiti al:

- 1) Catasto FABBRICATI – Foglio 9 Particella 1031 Sub 1 Cat D/1
- 2) Catasto FABBRICATI – Foglio 9 Particella 1031 Sub 2 Cat D/1
- 3) Catasto FABBRICATI – Foglio 9 Particella 1031 Sub 3 Cat D/1
- 4) Catasto FABBRICATI – Foglio 9 Particella 1031 Sub 4 Cat C/3¹
- 5) Catasto FABBRICATI – Foglio 9 Particella 1031 Sub 5 Cat D/1
- 6) Catasto FABBRICATI – Foglio 9 Particella 1031 Sub 6 Cat D/1
- 7) Catasto FABBRICATI – Foglio 9 Particella 1031 Sub 7 Cat D/1
- 8) Catasto FABBRICATI – Foglio 9 Particella 1031 Sub 8 Cat D/1
- 9) Catasto TERRENI – Foglio 9 Particella 754 Sub - Cat T
- 10) Catasto TERRENI – Foglio 9 Particella 1018 Sub - Cat T
- 11) Catasto TERRENI – Foglio 9 Particella 1019 Sub - Cat T
- 12) Catasto TERRENI – Foglio 9 Particella 1025 Sub - Cat T
- 13) Catasto FABBRICATI – Foglio 9 Particella 943 Sub 1 Cat F/1
- 14) Catasto FABBRICATI – Foglio 9 Particella 943 Sub 2 Cat F/1

¹ Erroneamente indicato nella nota di trascrizione come C/3, attualmente avente cat. D/1

Comune di NOTARESCO (TE), censiti al:

- 1) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 1064 Sub - Cat T
- 2) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 217 Sub - Cat T
- 3) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 1032 Sub - Cat T
- 4) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 1176 Sub - Cat T
- 5) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 1177 Sub - Cat T
- 6) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 1213 Sub - Cat T
- 7) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 1214 Sub - Cat T
- 8) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 1215 Sub - Cat T
- 9) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 1216 Sub - Cat T
- 10) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 1217 Sub - Cat T
- 11) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 1059 Sub - Cat T
- 12) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 1060 Sub - Cat T
- 13) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 1062 Sub - Cat T
- 14) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 1065 Sub - Cat T

C. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno raggruppare i sopra elencati beni in n. 4 LOTTI.

Oggetto della presente relazione sarà il solo LOTTO TRE in NOTARESCO (AP) così costituito:

LOTTO TRE – Terreno edificabile ubicato a **Notaresco (TE), SS150 Località Guardia Vomano**.
Appezzamento di Terreno, di natura edificabile composto da n. 10 P.lle contigue, della complessiva estensione di mq. 6961,00 adiacente la Strada Statale n. 150 in località Guardia Vomano nel Comune di Notaresco, il tutto censito al:

- 1) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 1064 Sub - Cat T mq 340
- 2) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 217 Sub - Cat T mq 560
- 3) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 1032 Sub - Cat T mq 1100
- 4) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 1177 Sub - Cat T mq 384
- 5) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 1216 Sub - Cat T mq 2061
- 6) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 1217 Sub - Cat T mq 811
- 7) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 1059 Sub - Cat T mq 60
- 8) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 1060 Sub - Cat T mq 260
- 9) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 1062 Sub - Cat T mq 1175
- 10) Catasto TERRENI – Foglio 29 Particella 1065 Sub - Cat T mq 210

LOTTO TRE

Terreno edificabile ubicato a **Notaresco (TE), SS150 Località Guardia Vomano**.

Appezamento di Terreno, di natura edificabile composto da n. 10 P.lle contigue, della complessiva estensione di mq. 6961,00 adiacente la Strada Statale n. 150 in località Guardia Vomano nel Comune di Notaresco.

DATI CATASTALI

COMUNE DI NOTARESCO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						Graffato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
29	1064	-			SEMINATIVO	02	00 03 40 mq	€ 2,11	€ 1,76	
29	217	-			SEM IRR ARB	01	00 05 60 mq	€ 5,78	€ 3,90	
29	1032	-			SEMIN IRRIG	01	00 11 00 mq	€ 11,36	€ 7,39	
29	1177	-			SEMIN ARBOR	02	00 03 84 mq	€ 2,48	€ 2,18	
29	1216	-			SEMIN ARBOR	02	00 20 61 mq	€ 13,31	€ 11,71	
29	1217	-			SEMIN ARBOR	02	00 08 11 mq	€ 5,24	€ 4,61	
29	1059	-			SEMIN ARBOR	02	00 00 60 mq	€ 0,39	€ 0,34	
29	1060	-			SEMIN ARBOR	01	00 02 60 mq	€ 2,08	€ 1,61	
29	1062	-			SEMIN ARBOR	01	00 11 75 mq	€ 9,41	€ 7,28	
29	1065	-			SEMINATIVO	02	00 02 10 mq	€ 1,30	€ 1,08	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto e le mappe catastali

TITOLARITÀ

Gli immobili, oggetto della presente relazione, risultano tutti intestati ai seguenti soggetti:

“...omississ...” per **diritti di proprietà di 1/1**.

CONSISTENZA²

TIPO DI MISURA: Superfici Catastali

CRITERIO DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI: Superficie Lorda

Superficie Complessiva: 6.961,00 mq

STATO CONSERVATIVO

L'appezamento di terreno allo stato attuale risulta incolto, coperto da bassa vegetazione ed in parte da alberature di varia natura.

STATO DI OCCUPAZIONE

² La consistenza è determinata sulla base delle superfici catastali

L'area di cui al presente lotto risulta apparentemente non in uso, libera da persone.

PROVENIENZA

FG 29 P.lla 216-1059-1060-1062-1065

I beni sono pervenuti alla società in liquidazione in virtù di:

- Atto di COMPRAVENDITA del 25/09/2006 Notaio DE ROSA TERESA Repertorio n. 32108
Trascritto:

Registro generale n. 18683 Registri Particolare n. 10741 del 29/09/2006 e successiva rettifica

Registro generale n. 10391 Registro particolare n. 6591 del 04/06/2007,

dalla Sig.ra "...omississ...".

FG 29 P.lla 217-1032

I beni sono pervenuti alla società in liquidazione in virtù di:

- Atto di COMPRAVENDITA del 25/09/2006 Notaio DE ROSA TERESA Repertorio n. 32106 Racc.
9906 Trascritto al Registro generale n. 18681 Registro particolare n. 10739 Presentazione n. 8 del
29/09/2006

dalla Sig.ra "...omississ...".

FG 29 P.lla 1177³ (ex 1058) -1064

I beni sono pervenuti alla società in liquidazione in virtù di:

- Atto di COMPRAVENDITA del 12/10/2006 Notaio DE ROSA TERESA Repertorio n. 32110 Racc.
9910 Trascritto al Registro generale n. 19476 Registro particolare n. 11249 Presentazione n. 39 del
12/10/2006

Dai Sig.ri "...omississ...".

FG 29 P.lla 1216-1217⁴ (ex 1051)

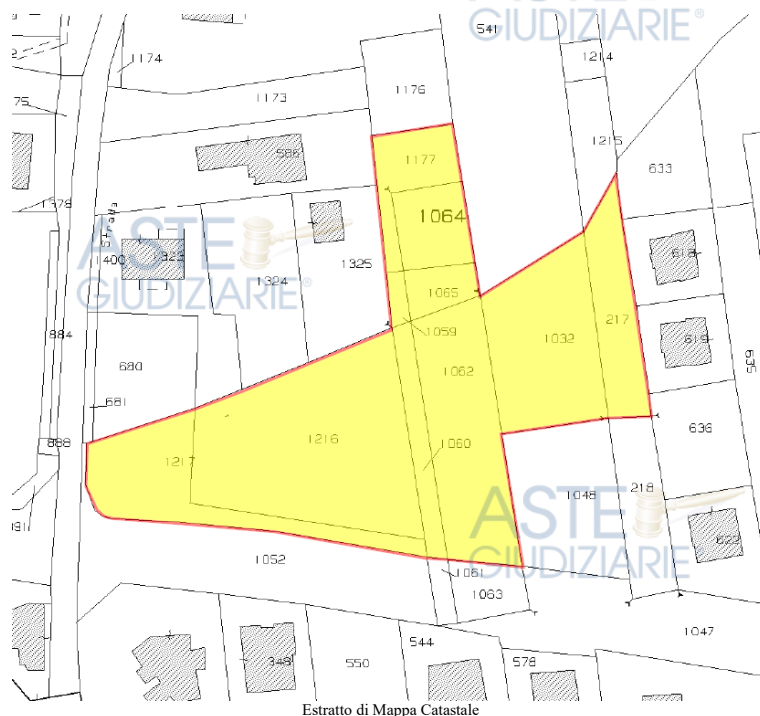
I beni sono pervenuti alla società in liquidazione in virtù di:

- Atto di COMPRAVENDITA del 25/09/2006 Notaio DE ROSA TERESA Repertorio n. 32107 Racc.
9907 Trascritto al Registro generale n. 18682 Registro particolare n. 10740 Presentazione n. 9 del
29/09/2006

Dal Sig. "...omississ...".

³ Derivante dal Frazionamento della P.lla 1058 oggetto di vendita.

⁴ Derivante dal Frazionamento della P.lla 1051 oggetto di vendita.



Estratto di Mappa Catastale

Il lotto, nella sua interezza, confina catastralmente:

- a Nord con P.lle 680, 1323, 1324, 1325, 1176, 541, 1215 ed altre
- a Sud in parte con Strada Statale 150 e P.lle 1052, 1061, 1063, 1048, 1047, 218
- Est con P.lle 541, 633, 618, 619;
- Ovest in parte con strada pubblica Via Giardino e con P.lle 586, 1325

Salvo altri se/o variati.

CONVENZIONE EDILIZIA

L'area di cui le porzioni oggetto di stima sono parte è oggetto di **“Convenzione Edilizia”** stipulata con il Comune di Notaresco – Atto Notaio DE ROSA TERESA del 30/10/2006 Numero di repertorio 32414 trascritto al Registro generale n. 21714 e Registro particolare n. 12671 il 14/11/2006, per i cui **dettagli, vincoli ed obblighi**, si rimanda al contenuto della convenzione stessa riportato nella Nota di Trascrizione allegata alla presente relazione.

CARATTERISTICHE PREVALENTI

Caratteristiche estrinseche del lotto di terreno

DISTANZA DAL CENTRO ABITATO: il lotto dista circa 6 Km dal centro del Comune di Notaresco, a circa 2 km dalla frazione di Guardia Vomano, lungo la strada statale n. 150;

DISTANZA DA STRADE PRINCIPALI: le aree sono connesse strada statale 150, a circa 7 km dall'Autostrada A14 (Roseto degli Abruzzi) ed a circa 10 km dal raccordo Val Vomano per la Autostrada A24

DISTANZA DA SERVIZI: l'area si trova in località "Guardia Vomano" a breve distanza dai servizi essenziali commerciali, ricreativi, ed a ridosso del centro sportivo/ricreativo "Campo Sportivo Guardia Vomano" ed in adiacenza alla SS150 dotata dei principali trasporti pubblici, i servizi amministrativi sono raggiungibili in un raggio di 6-10 km

ESPOSIZIONE: Prevalente ad Nord-Sud

Caratteristiche intrinseche del lotto di terreno

COLTURA IN ATTO: all'attualità le aree ricoperta da vegetazione.

TIPOLOGIA LOTTO: il lotto è caratterizzato da n. 10 particelle contigue.

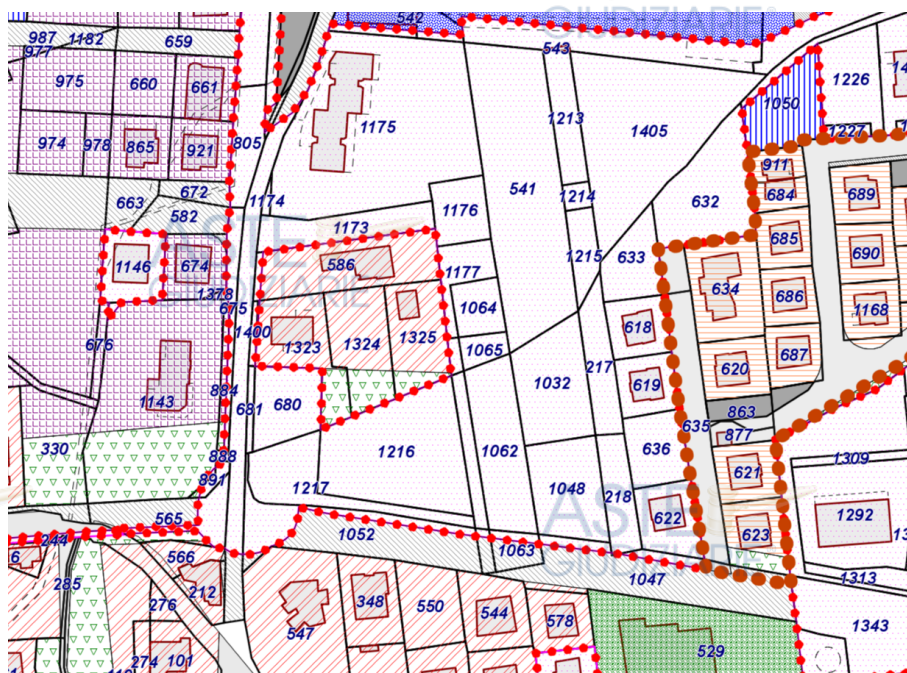
ACCESSO: il lotto è accessibile dall'adiacente SS150 e dalla Via Giardino

FACILITÀ DI ACCESSO: il lotto di terreno presenta, sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, una ottima facilità di accesso.

CONFIGURAZIONE: la morfologia del lotto è di tipo continuo di forma irregolare poligonale

LOTTO COSTITUITO DA PARTICELLE CONTIGUE: lotto costituito da 10 particelle, contigue.

GIACITURA: semi pianeggiante, leggera pendenza.



Estratto PRG

Le aree di cui al presente lotto, in virtù dei vigenti Strumenti Urbanistici del Comune di Notaresco, ricadono nella seguente Zona Urbanistica:

STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale

100,0% in ZONA C2 : Ambiti soggetti a prescrizioni esecutive APE.1 - Art. 25 e 53 N.T.A.

STRUMENTO: PIRU - P.I.R.U. - Ambito Guardia Vomano

100,0% in ZONA: Proposta d'intervento N° 31 - PR31

STRUMENTO: IU - Progetto Unitario

100,0% in ZONA: Ambiti soggetti a Progetto Unitario d' Intervento IU - Art. 87 N.T.A.

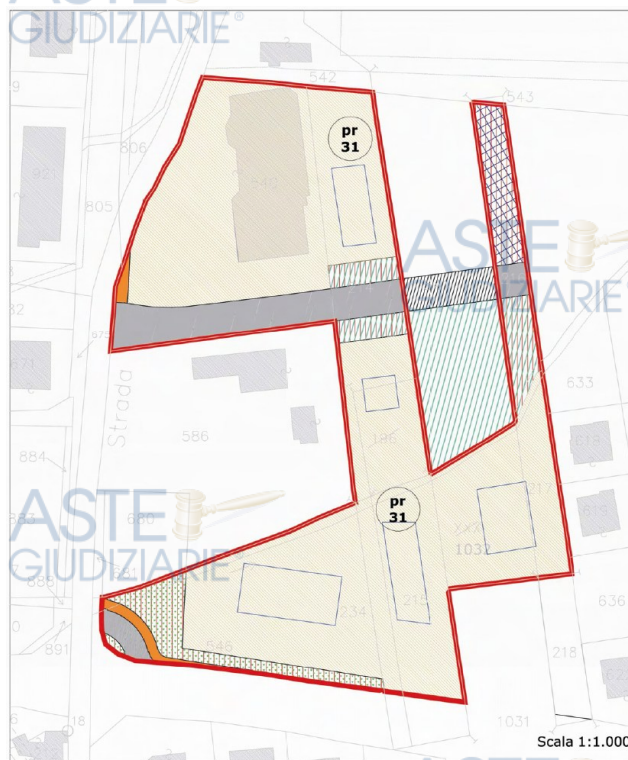
STRUMENTO: TV - P.R.P. Tutela e valorizzazione

100,0% in ZONA: Trasformazione a regime ordinario D - Classi di Tutela e Valorizzazione

Per i parametri, dettagli urbanistici e vincoli si rimanda all'allegata Documentazione Urbanistica con Estratti di NTA.

CONSIDERAZIONI

Sulla base della destinazione urbanistica delle porzioni, ed in base a quanto previsto dal Programma Integrato di Riqualificazione Urbana: “ P.I.R.U. GUARDIA VOMANO, secondo il Programma Integrato di Intervento n. 31, le aree in esame risultano avere le seguenti destinazioni di intervento e le relative superfici edificabili e/o da destinare ad aree pubbliche:



Elaborato PR_31

Tab.A Individuazione catastale e destinazione delle aree di intervento											
	Foglio N°	Allegato N°	Particelle N°	Estensione MQ	Aree di intervento privato MQ				Aree pubbliche MQ		
					Edificabili	Verde privato	Strade di Pii	TOTALE	Strade di PRE	Standard	TOTALE
	29	.	540	4 020,00	3 300,00	0,00	0,00	3 300,00	720,00	0,00	720,00
	29	.	217	574,93	574,93	0,00	0,00	574,93	0,00	0,00	0,00
	29	.	1032	1 120,40	1 120,40	0,00	0,00	1 120,40	0,00	0,00	0,00
	29	.	214	2 311,00	1 787,00	0,00	0,00	1 787,00	218,00	306,00	524,00
	29	.	215	1 786,81	1 786,81	0,00	0,00	1 786,81	0,00	0,00	0,00
	29	.	216	860,38	0,00	0,00	0,00	0,00	97,00	763,38	860,38
	29	.	1051	2 872,00	2 061,40	0,00	0,00	2 061,40	147,00	663,60	810,60
	TOTALE SUPERFICI			13 545,52	10 630,54	0,00	0,00	10 630,54	1 182,00	1 732,98	2 914,98

Tab.B Parametri insediativi									
	Superficie Territoriale	Superficie Fondaria	Aree ad uso privato MQ			Aree pubbliche MQ			
	MQ	MQ	Edificabili	Verde privato	TOTALE	Strade di PRE	Strade di Pii	Standard	TOTALE
	13 545,52	10 630,54	10 630,54	0,00	10 630,54	1 182,00	0,00	1 732,98	2 914,98

Tab.C Superfici edificabili e destinazioni d'uso					
USO	ABITATIVO	TERZIARIO E ARTIGIANATO	PRODUTTIVO	ALTRE DESTINAZIONI	TOTALE
	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ
ESISTENTE	2 174,00	0,00	0,00	0,00	2 174,00
INCREMENTO	2 611,00	2 890,00	0,00	0,00	5 501,00
TOTALE	4 785,00	2 890,00	0,00	0,00	7 675,00
NOTE					

In accordo con i parametri urbanistici di riferimento, pertanto, la **superficie edificabile massima** è stimata in:

P.lla 217: 574,93 mq. (assunto 560 mq come da visura catastale)

P.lla 1032: 1120,40 mq (assunto 1100 mq come da visura catastale)

P.lla (ex 214) attuale 1177-1064: 724 mq (assunto 724 mq come da visura catastale)

P.lle (ex 215) attuale 1059-1060-1062-1065: 1.786,81 mq (assunto 1.705 mq come da visura catastale)

P.lla (ex 1051) attuale 1216: 2061,40 mq (assunto 2.061 mq come da visura catastale)

TOTALE SUPERFICIE di natura EDIFICABILE: 6.150 mq

Mentre

P.lla 1217: 811 mq da adibire ad **aree Pubbliche** (porzione viabilità etc)

Ai fini della stima, le porzioni di area da destinare ad aree pubbliche verranno considerate ai soli fini della consistenza superficiaria complessiva, e non ai fini della capacità edificatoria.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a TERAMO il 17/12/2025 Reg. gen. 21488 - Reg. part. 15849

A favore di MASSA DEI CREDITORI "...omississ..."

Contro "...omississ..."

Gravante sui beni in Notaresco: Fg 29 P.lle 1064-217-1032-1176-1177-1213-1214-1215-1216-1217-1059-1060-1062-1065

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TERAMO il 21/07/2014 - Registro Particolare 6500 Registro Generale 8635

A favore di "...omississ..."

Contro "...omississ..."

Gravante sui beni in Notaresco: Fg 29 P.lle 1064-217-1032-1176-1177-1213-1214-1215-1216-1217-1059-1060-1062-1065 Ed altri

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

Iscritto TERAMO il 11/01/2021 Reg. gen. 246 - Reg. part. 13

A favore di "...omississ..."

Contro "...omississ..."

Capitale € 526.885,99 Totale: € 300.000,00

Gravante sui beni in Notaresco: Fg 29 P.lle 1064-217-1032-1176-1177-1213-1214-1215-1216-1217-1059-1060-1062-1065 Ed altri

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**

Iscritto TERAMO il 20/10/2023 Reg. gen. 16997 - Reg. part. 1632

A favore di "...omississ..."

Contro "...omississ..."

Capitale € 648.471,22 Totale: € 1.296.942,44

Gravante sui beni in Notaresco: Fg 29 P.lle 1064-217-1032-1176-1177-1213-1214-1215-1216-1217-1059-1060-1062-1065

• **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**

Iscritto TERAMO il 07/12/2015 Reg. gen. 15503 - Reg. part. 2172

A favore di "...omississ..."

Contro "...omississ..."

Capitale € 309.977,24 Totale: € 619.954,48

Gravante sui beni in Notaresco: Fg 29 P.lle 1064-217-1032-1176-1177-1213-1214-1215-1216-1217-1059-1060-1062-1065 ed altri

• **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto TERAMO il 30/11/2011 Reg. gen. 17276 - Reg. part. 2999

A favore di "...omississ..."

Contro "...omississ..."

Capitale € 350.000,00 Totale: € 700.000,00

Gravante sui beni in Notaresco: Fg 29 P.lle 1064-217-1032-1176-1177-1213-1214-1215-1216-1217-1059-1060-1062-1065

• **IPOTECA LEGALE ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99**

Iscritto TERAMO il 18/01/2011 Reg. gen. 985 - Reg. part. 190

A favore di "...omississ..."

Contro "...omississ..."

Capitale € 12.749,30 Totale: € 25.498,60

Gravante sui beni in Notaresco: Fg 29 P.lle 1064-217-1032-1176-1177-1213-1214-1215-1216-1217-1059-1060-1062-1065 ed altri

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, l'onere di cancellazione consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

D. METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni di cui ai lotti in oggetto, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili, a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la destinazione urbanistica, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la consistenza superficiale dei beni, la situazione urbanistica, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Individuando i comparabili ed applicando successivamente il Metodo Estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, considerando tra gli altri, i parametri ed i vincoli urbanistici nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;



Mappa dei Comparabili

Di seguito si riportano, esplicitamente, i dati di Mercato, di riferimento, utilizzati come comparabili.

Ricerca di Mercato	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Localizzazione	Via Marzabotto Notaresco	SS 150 Notaresco	Via Pascoli Castelnuovo V
Prezzo di Vendita ⁵	€ 35.000,00	€ 28.000,00	€ 85.000,00
Superficie	580 mq	600 mq	580 mq
Superficie Edificabile/Realizzabile	230 mq	180 mq	ND
Distanza SS150	700 m	150 m	150 m
Prezzo Unitario	€/mq 137	€/mq 168	€/mq 132

⁵ Margine di trattativa assunto 10%

VALUTAZIONE

All'esito della ricerca di mercato sono stati applicati fattori correttivi per tenere conto principalmente i seguenti fattori:

- superficie delle aree di grande dimensione rispetto ai comparabili;
- presenza di convenzione edilizia con vincoli e obblighi
- necessità di interventi di urbanizzazione (primaria e secondaria) e di destinazione delle aree a pubblica utilità
- strumento urbanistico che prevede superfici da destinare a terziario e artigianato

Pertanto, si applica un fattore correttivo al prezzo unitario derivante dall'indagine di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO 3 – Appezamento di Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) – SS150 Guardia Vomano.	6.961,00 mq 6.150 mq ⁶	35€/mq	€ 215.250,00	100,00%	€ 215.250,50
Valore di stima:					€ 215.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione di Mercato ed in considerazione dell'appetibilità commerciale	15,00	%

Valore di stima proposto per la vendita: € 160.000,00

Il valore del LOTTO TRE in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 160.000,00 in c.t. considerando il deprezzamento indicato rispetto al probabile valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati, oltre a quant'altro incidente nella procedura giudiziaria.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto 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.

Teramo, li 10/05/2026

Il Coadiutore Tecnico
Ing. Claudio Reginelli

⁶ Superficie edificabile

ELENCO ALLEGATI

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visure catastali

C. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- Stralcio PRG – Estratti NTA

D. CONVENZIONE EDILIZIA

- Nota di Trascrizione

E. PROVENIENZA

- Note Trascrizione Titoli di Provenienza

F. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA