

ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI TERAMO
Ufficio Fallimentare

Procedura Fallimentare *****

E dei Soci Signori ***** e *****

N° 40/2014 R.G.

Curatore Fallimentare: **Avv. To Maria Teresa D'Innocenzo**

Coadiutore Tecnico: **Arch. Dante Massari**

OGGETTO: Valutazione massa immobiliare limitatamente ai Fabbricati e ai Terreni di Proprietà della ***** con sede in Tossicia di Teramo, in persona dei Soci amministratori al 50% ciascuno, ***** nato a ***** (**) il *****, C.F. *****, e ***** nato a ***** (**) il *****, C.F. *****;

Lo Scrivente, **Arch. Dante Massari**, con studio in Via Colle Patito, 7/a di Roseto Degli Abruzzi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Teramo al n° 807, presenta la sua relazione tecnico-estimativa, su incarico come coadiutore Tecnico, per una valutazione della massa immobiliare limitatamente ai Fabbricati e ai Terreni di Proprietà dei Sig.ri ***** e ***** soci amministratori al 50% della *****.

Espletate le operazioni e le ricerche necessarie, lo Scrivente redige il presente elaborato, suddiviso in una parte descrittivo estimativa e in una parte destinata a gli allegati.

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

PREFAZIONE e FASI PRELIMINARI

Premesso:

CHE ricevuto l'incarico di descrivere e stimare il bene di compendio della procedura, lo Scrivente ha dato corso alle indagini preliminari informative e tecniche, indispensabili per poter procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale.

CHE si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto del suo reale stato nei giorni concordati, eseguendo una dettagliata documentazione fotografica e metrica di rito.

CHE ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico-descrittiva.

CHE ha provveduto alla valutazione del bene.

Tutto ciò premesso, lo Scrivente consegna il seguente elaborato tecnico-estimativo.



DATI PROCEDURA

Specie dell'atto:	ISTANZA DI FALLIMENTO
Data Deposito in Cancelleria:	14/05/2014
RG. FALL.:	40/2014
SENT. FALL.:	47/2014
CRON.:	754/2014
REP.:	46/2014

Gli Immobili e Terreni di Proprietà dei Sig.ri *****
*****soci amministratori al 50% della *****risultano individuati
come segue:

DATI CATASTALI IMMOBILI E TERRENI

(COME INDIVIDUATI DALL' ALL. 5 CHE SI ALLEGA ALLA PRESENTE PERIZIA - STATO PARTICOLAREGGIATO DEI BENI INTESTATI AI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI)

Fabbricati

01) - F 9 - P.LLA 44 - SUB 1 - CAT C2 (MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO) -

CLASSE 1 - CONSISTENZA 18 mq RENDITA € 35,33.

(PIANO TERRA - FRAZ.AQUILANO - TOSSICIA -TE)

02) - F 9 - P.LLA 66 - SUB 1 - CAT C2 (MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO)

CLASSE 1 - CONSISTENZA 25 mq - RENDITA € 49,06.

(PIANO TERRA - FRAZ.AQUILANO - TOSSICIA -TE)

Terreni

01) - F 46 - P.LLA 153 - QUALITA' BOSCO CEDUO - CLASSE 2 - SUPERFICIE 4300

MQ - REDDITO DOMINICALE € 1,78 - REDDITO AGRARIO € 0,67.

(MONTORIO AL VOMANO DI TERAMO)



02) - F 46 - P.LLA 265 - QUALITA' SEMIN ARBOR. - CLASSE 4 - SUPERFICIE 1640 MQ - REDDITO DOMINICALE € 2,12 - REDDITO AGRARIO € 3,81.
(MONTORIO AL VOMANO DI TERAMO)

03) - F 9 - P.LLA 158 - QUALITA' SEMIN ARBOR. - CLASSE 2 - SUPERFICIE 1500 MQ - REDDITO DOMINICALE € 3,87 - REDDITO AGRARIO € 5,04.
(FRAZ.AQUILANO - TOSSICIA DI TERAMO)

04) - F 9 - P.LLA 172 - QUALITA' BOSCO ADULTO - CLASSE U - SUPERFICIE 2460 MQ - REDDITO DOMINICALE € 2,29 - REDDITO AGRARIO € 0,76.
(FRAZ.AQUILANO - TOSSICIA DI TERAMO)

BENI OGGETTO DELLA STIMA - FABBRICATI

- 01 - MAGAZZINO E/O LOCALE DI DEPOSITO - F 9 - P.LLA 44 - SUB 1 - CAT C2

L'immobile oggetto di stima, risulta essere un **MAGAZZINO E/O LOCALE DI DEPOSITO** sito nella frazione di Tossicia, denominata Aquilano della Provincia di Teramo. Del Magazzino e/o Locale sopra individuato risulta reperibile, presso l'Agenzia del Territorio di Teramo esclusivamente la Visura catastale, nulla esiste negli archivi in merito alla piantina Catastale. Il Magazzino e/o Locale in predicato, dal sopralluogo effettuato, risulta costituito essenzialmente da un unico vano con annesso piccolo servizio igienico, il tutto situato al Piano terra di un fabbricato esistente. Lo stato di conservazione esterna del Magazzino e/o Locale di Deposito, risulta essere discreto e costituito da mattoni pieni e pietre disposti a faccia vista. Gli infissi e il portoncino di ingresso risultano essere in legno, così come la porta interna di accesso al piccolo servizio igienico esistente. L'interno, vano principale e piccolo servizio igienico, risulta completamente pavimentato in mattonelle di gress di colore grigiastro oltre ad presentare dei rivestimenti a parete tipo "Boiserie" in legno di colorazione naturale e mattonelle in gress porcellanato di colorazione chiara, sino ad un'altezza di circa 1,50 ml da terra, le restanti porzioni di pareti risultano intonacate e tinteggiate di pittura

bianca. Nello stesso locale risulta esservi una piccola cucina, un frigo e degli arredi in legno. Il locale risulta essere fornito di illuminazione elettrica, gas e di piccolo Termoconvettore elettrico per il riscaldamento. L'accesso pedonale avviene da pubblica Via.

DOCUMETAZIONE ACQUISITA

- Visura catastale per immobile (All. A)
- Relazione Fotografica (All. B)

CONFORMITA' TRA STATO DI FATTO E PIANTINE CATASTALI

Per quanto concerne la conformità tra stato di fatto, visionato con sopralluogo, e gli eventuali elaborati grafici rinvenuti, nulla può essere precisato in quanto non è stato possibile reperire alcuna Piantina Catastale del locale in predicato. L'unica documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Teramo risulta essere la Visura Catastale, dalla quale si evince con precisione la categoria del locale, ovvero C/2, mentre dal sopralluogo effettuato, e dagli arredi rinvenuti, lo stesso risulta più assimilabile ad un piccolo "Monolocale" ad uso abitativo che ad un Magazzino e/o Deposito.

MISURAZIONE

In base alla natura ed alla consistenza del bene immobile, si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale della singola unità immobiliare. Per individuare la consistenza dell'unità immobiliare, si rimanda alla documentazione allegata al presente elaborato peritale, e più precisamente, a quella catastale esclusivamente consistente nella visura, al rilievo fotografico.

Assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima.

Unità immobiliare

Piano terra h=2,70 c.ca (un vano e un bagno)

superficie

c.ca mq. 18,00



ANALISI DELLE CARATTERISTICHE, INTRINSECHE /ESTRINSECHE

Alla luce di quanto esposto:

- **Intrinseche:** Consistenza complessiva (discreta); Grado di finitura (sufficiente); Stato di conservazione e manutenzione (discreto); Luminosità e dimensioni dei vani (sufficiente), estetica (sufficiente), l'età della costruzione (non recente), panoramicità (sufficiente), l'accesso e l'affaccio su vie principali di passaggio (sufficiente).
- **Estrinseche:** salubrità della zona (discreta); Collegamento rispetto a mercati, uffici ed ai centri di attività terziaria in genere (Sufficiente); Esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici (Sufficiente); Ubicazione rispetto alle arterie stradali e le principali vie di comunicazione (Sufficiente).

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

VALUTAZIONE LOCALE

La valutazione del locale con Categoria catastale C2 sub 1 di mq catastali pari a 18,00 circa, viene effettuata mediante l'ausilio della "**Banca dati delle quotazioni immobiliari**".

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: TERAMO

Comune: TOSSICIA

Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI DI PETRIGNANO, AZZINANO, PADULI, FLAMIGNANO, TOZZANELLA, AQUILANO E RESTANTE TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Commerciale

VALORI DI RIFERIMENTO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	170	240	L	0,6	0,8	N

DESTINAZIONE COMMERCIALE – C2 “Magazzino e/o Deposito.”

Valutazione: Min. € 170,00/mq – Max. € 240,00/mq

Il locale oggetto di stima configura caratteristiche medie per quanto riguarda la maggior parte dei fattori che hanno influenza sul valore, non dispone di ascensore, ma vanta alcune peculiarità che sicuramente influiscono in maniera decisa sulla stima, quali, la sua posizione centrale e l'essere ricompreso in un'area ben dotata di tutti i servizi. Da quanto anzi detto, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione oltre a alla qualità delle caratteristiche tecniche e della finitura, a seguito dei valori stabiliti della “Banca dati delle quotazioni immobiliari”, tenendo ben presente che si tratta di categoria catastale C2 “**Magazzino e/o Deposito**” si assume come valore di riferimento, per una eventuale compravendita, un valore pari ad **€ 220,00 mq.**

Il più probabile valore commerciale del locale C2 – sub 1 oggetto di stima risulta essere pari a

€/mq 220,00 x mq 18,00 = € 3.960,00 MQ

- 02 - MAGAZZINO E/O LOCALE DI DEPOSITO – F 9 - P.LLA 66 - SUB 1 - CAT C2

L'immobile oggetto di stima, risulta essere un **MAGAZZINO E/O LOCALE DI DEPOSITO** sito nella frazione di Tossicia, denominata Aquilano della Provincia di



Teramo. Del Magazzino e/o Locale sopra individuato risultano reperiti, presso l'Agenzia del Territorio di Teramo sia la Visura catastale che la Piantina catastale.

Il Magazzino e/o Locale in predicato, dal sopralluogo effettuato, risulta costituito da un unico vano situato al Piano terra di un fabbricato esistente. Lo stato di conservazione esterna del Magazzino e/o Locale di Deposito, risulta essere discreto e costituito da mattoni pieni e pietre disposti a faccia vista. Gli infissi e la vetrata di ingresso risultano essere in alluminio e con grate in ferro alle finestre. L'interno vano risulta completamente pavimentato in mattonelle di gress di colore grigiastro, le pareti risultano intonacate e tinteggiate di pitturazione bianca. Nello stesso locale risulta esservi un piccolo soppalco in legno sorretto da putrelle in ferro inserite nelle murature portanti. Il locale risulta essere fornito di illuminazione elettrica. L'accesso pedonale avviene da pubblica Via.

DOCUMETAZIONE ACQUISITA

- Visura catastale per immobile (All. C)
- Piantina Catastale (All. D)
- Relazione Fotografica (All. E)

CONFORMITA' TRA STATO DI FATTO E PIANTINE CATASTALI

Per quanto concerne la conformità tra stato di fatto, visionato con sopralluogo, e Piantina catastale prelevata dall'Agenzia del Territorio di Teramo, si precisa che lo stesso risulta conforme all'elaborato reperito.

MISURAZIONE

In base alla natura ed alla consistenza del bene immobile, si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale della singola unità immobiliare. Per individuare la consistenza dell'unità immobiliare, si rimanda alla documentazione allegata al presente elaborato peritale, e più precisamente, a quella catastale esclusivamente consistente nella visura, al rilievo fotografico.

Assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima.



Unità immobiliare	superficie
Piano terra h med=4,55 c.ca (un vano)	c.ca mq. 25,00

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE, INTRINSECHE /ESTRINSECHE

Alla luce di quanto esposto:

- **Intrinseche:** Consistenza complessiva (discreta); Grado di finitura (sufficiente); Stato di conservazione e manutenzione (discreto); Luminosità e dimensioni dei vani (sufficiente), estetica (sufficiente), l'età della costruzione (non recente), panoramicità (sufficiente), l'accesso e l'affaccio su vie principali di passaggio (sufficiente).
- **Estrinseche:** salubrità della zona (discreta); Collegamento rispetto a mercati, uffici ed ai centri di attività terziaria in genere (Sufficiente); Esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici (Sufficiente); Ubicazione rispetto alle arterie stradali e le principali vie di comunicazione (Sufficiente).

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

VALUTAZIONE LOCALE

La valutazione del locale con Categoria catastale C2 sub 1 di mq catastali pari a 25,00 circa, viene effettuata mediante l'ausilio della "Banca dati delle quotazioni immobiliari".

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: TERAMO

Comune: TOSSICIA



Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI DI PETRIGNANO, AZZINANO, PADULI, FLAMIGNANO, TOZZANELLA, AQUILANO E RESTANTE TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.:0

Destinazione: Commerciale

VALORI DI RIFERIMENTO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	170	240	L	0,6	0,8	N

DESTINAZIONE COMMERCIALE – C2 “Magazzino e/o Deposito.”

Valutazione: Min. € 170,00/mq – Max. € 240,00/mq

Il locale oggetto di stima configura caratteristiche medie per quanto riguarda la maggior parte dei fattori che hanno influenza sul valore, non dispone di ascensore, ma vanta alcune peculiarità che sicuramente influiscono in maniera decisa sulla stima, quali, la sua posizione centrale e l'essere ricompreso in un'area ben dotata di tutti i servizi. Da quanto anzi detto, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione oltre a alla qualità delle caratteristiche tecniche e della finitura, a seguito dei valori stabiliti della “Banca dati delle quotazioni immobiliari”, tenendo ben presente che si tratta di categoria catastale C2 “**Magazzino e/o Deposito**” si assume come valore di riferimento, per una eventuale compravendita, un valore pari ad **€ 220,00 mq.**

Il più probabile valore commerciale del locale C2 – sub 1 oggetto di stima risulta essere pari a

$$\underline{\underline{\text{€/mq } 220,00 \times \text{mq } 25,00 = \text{€ } 5.500,00 \text{ MQ}}}$$



VALORE DI STIMA COMPLESSIVO FABBRICATI DI CATEGORIA C2 "MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO"

01) - F 9 - P.LLA 44 - SUB 1 - CAT C2 € 3.960,00 MQ

02) - F 9 - P.LLA 66 - SUB 1 - CAT C2 € 5.500,00 MQ

TOTALE COMPLESSIVO FABBRICATI € 9.460,00 MQ

BENI OGGETTO DELLA STIMA - TERRENI

- 01) - F 46 - P.LLA 153 - QUALITA' CLASSE BOSCO CEDUO

Il Terreno oggetto di stima, risulta essere di Qualità Classe BOSCO CEDUO con una superficie complessiva di mq 4300. Dal sopralluogo effettuato lo stesso è raggiungibile mediante una piccola strada alla quale si accede dalla strada comunale. Il Bosco Ceduo, si trova in posizione molto scoscesa, e per la parte a valle confina con un terreno F 46 - P.Lla 265, sempre di proprietà Martucci, anch'esso oggetto di perizia che come Qualità Classe risulta essere Seminativo Arborato.

DOCUMETAZIONE ACQUISITA

- Visura catastale (All. F)
- Estratti di mappa (All. G)
- Relazione Fotografica (All. H)

CONFORMITA' TRA STATO DI FATTO E PIANTINE CATASTALI

Per quanto concerne la conformità tra stato di fatto, visionato con sopralluogo, e gli elaborati grafici rinvenuti, nulla può essere precisato in quanto nessuna misurazione è stata eseguita sul posto.



MISURAZIONE

In base alla natura ed alla consistenza del Terreno, si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale del singolo lotto di Terreno. Per individuare la consistenza del Terreno, si rimanda alla documentazione allegata al presente elaborato peritale, e più precisamente a quella catastale esclusivamente consistente nella visura, nell'Estratto di mappa e nel rilievo fotografico.

Si assume come parametro tecnico per la stima del terreno in predicato il metro quadrato.

Terreno	superficie
Bosco Ceduo	c.ca mq. 4300,00

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE, INTRINSECHE /ESTRINSECHE

Alla luce di quanto esposto:

- **Intrinseche:** Stato di conservazione e manutenzione (insufficiente); panoramicità (sufficiente)
- **Estrinseche:** Ubicazione rispetto alle arterie stradali e le principali vie di comunicazione (Sufficiente).

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Per la valutazione del terreno sono stati presi a riferimento I VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI TERAMO RELATIVI ALL'ANNO 2012, applicabili per l'anno 2013 e determinati ai sensi del 4° comma dell'art. 41 del D.P.R. 327/2001, ovvero l'ultimo dato ufficiale reperibile.

REGIONE AGRARIA N°: 2 - VERSANTE SETTENTRIONALE DEL GRAN SASSO

COMUNI DI: ARSITA, CASTELLI, COLLEDARA, FANO ADRIANO, ISOLA GRAN SASSO
ITALIA, MONTORIO AL VOMANO, PIETRACAMELA, TOSSICA

VALORE AGRICOLO MEDIO (€/Ha) = 1690,00



VALUTAZIONE TERRENO

La valutazione del terreno individuato al Catasto Terreni con F 46 - P.IIa 153 - Qualità Classe Bosco Ceduo di mq 4300,00 viene effettuata mediante l'ausilio dei valori agricoli medi della provincia annualità 2012.

A seguito di quanto anzi esposto il più probabile valore commerciale del Terreno in predicato oggetto di stima risulta essere pari a

€/mq 0,169 x mq 4300,00 = € 726,70 MQ

- 02) - F 46 - P.LLA 265 – QUALITA' CLASSE SEMINATIVO ARBORATO

Il Terreno oggetto di stima, risulta essere di Qualità Classe SEMINATIVO ARBORATO con una superficie complessiva di mq 1640. Dal sopralluogo effettuato lo stesso è raggiungibile mediante una piccola strada alla quale si accede dalla strada comunale. Il, Seminativo Arborato si trova in posizione molto scoscesa, e per la parte a monte confina con un terreno F 46 - P.IIa 153, sempre di proprietà Martucci, anch'esso oggetto di perizia che come Qualità Classe risulta essere Bosco Ceduo.

DOCUMETAZIONE ACQUISITA

- Visura catastale (All. I)
- Estratti di mappa (All. L)
- Relazione Fotografica (All. M)

CONFORMITA' TRA STATO DI FATTO E PIANTINE CATASTALI

Per quanto concerne la conformità tra stato di fatto, visionato con sopralluogo, e gli elaborati grafici rinvenuti, nulla può essere precisato in quanto nessuna misurazione è stata eseguita sul posto.

MISURAZIONE

In base alla natura ed alla consistenza del Terreno, si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale del singolo lotto di Terreno. Per individuare la consistenza del



Terreno, si rimanda alla documentazione allegata al presente elaborato peritale, e più precisamente a quella catastale esclusivamente consistente nella visura, nell'Estratto di mappa e nel rilievo fotografico.

Si assume come parametro tecnico per la stima del terreno in predicato il metro quadrato.

Terreno

Seminativo Arborato

superficie

c.ca mq. 1640,00

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE, INTRINSECHE / ESTRINSECHE

Alla luce di quanto esposto:

- **Intrinseche:** Stato di conservazione e manutenzione (insufficiente); panoramicità (sufficiente)
- **Estrinseche:** Ubicazione rispetto alle arterie stradali e le principali vie di comunicazione (Sufficiente).

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Per la valutazione del terreno sono stati presi a riferimento I VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI TERAMO RELATIVI ALL'ANNO 2012, applicabili per l'anno 2013 e determinati ai sensi del 4° comma dell'art. 41 del D.P.R. 327/2001, ovvero l'ultimo dato ufficiale reperibile.

REGIONE AGRARIA N°: 2 - VERSANTE SETTENTRIONALE DEL GRAN SASSO

COMUNI DI: ARSITA, CASTELLI, COLLEDARA, FANO ADRIANO, ISOLA GRAN SASSO
ITALIA, MONTORIO AL VOMANO, PIETRACAMELA, TOSSICIA

VALORE AGRICOLO MEDIO (€/Ha) = 7500,00

VALUTAZIONE TERRENO

La valutazione del terreno individuato al Catasto Terreni con F 46 - P.IIa 265 - Qualità Classe Bosco Ceduo di mq 1640,00 viene effettuata mediante l'ausilio dei valori agricoli medi della provincia annualità 2012.



A seguito di quanto anzi esposto il più probabile valore commerciale del Terreno in predicato oggetto di stima risulta essere pari a

€/mq 0,75 x mq 1640,00 = € 1230,00 MQ

- 03) - F 9 - P.LLA 158 – QUALITA' CLASSE SEMINATIVO ARBORATO

Il Terreno oggetto di stima, risulta essere di Qualità Classe SEMINATIVO ARBORATO con una superficie complessiva di mq 1500. Dal sopralluogo effettuato lo stesso è raggiungibile mediante una piccola strada bianca alla quale si accede dalla strada comunale di Aquilano. Il Seminativo Arborato si trova in posizione abbastanza scoscesa. Per la parte a monte confina con una piccola strada bianca, mentre per la parte a valle con un fosso denominato "Fosso Patella" .

DOCUMETAZIONE ACQUISITA

- Visura catastale (All. N)
- Estratti di mappa (All. O)
- Relazione Fotografica (All. P)

CONFORMITA' TRA STATO DI FATTO E PIANTINE CATASTALI

Per quanto concerne la conformità tra stato di fatto, visionato con sopralluogo, e gli elaborati grafici rinvenuti, nulla può essere precisato in quanto nessuna misurazione è stata eseguita sul posto.

MISURAZIONE

In base alla natura ed alla consistenza del Terreno, si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale del singolo lotto di Terreno. Per individuare la consistenza del Terreno, si rimanda alla documentazione allegata al presente elaborato peritale, e più precisamente a quella catastale esclusivamente consistente nella visura, nell'Estratto di mappa e nel rilievo fotografico.

Si assume come parametro tecnico per la stima del terreno in predicato il metro quadrato.

Terreno	superficie
Seminativo Arborato	c.ca mq. 1500,00

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE, INTRINSECHE / ESTRINSECHE

Alla luce di quanto esposto:

- **Intrinseche:** Stato di conservazione e manutenzione (insufficiente); panoramicità (sufficiente)
- **Estrinseche:** Ubicazione rispetto alle arterie stradali e le principali vie di comunicazione (Insufficiente).

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Per la valutazione del terreno sono stati presi a riferimento I VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI TERAMO RELATIVI ALL'ANNO 2012, applicabili per l'anno 2013 e determinati ai sensi del 4° comma dell'art. 41 del D.P.R. 327/2001, ovvero l'ultimo dato ufficiale reperibile.

REGIONE AGRARIA N°: 2 - VERSANTE SETTENTRIONALE DEL GRAN SASSO

COMUNI DI: ARSITA, CASTELLI, COLLEDARA, FANO ADRIANO, ISOLA GRAN SASSO ITALIA, MONTORIO AL VOMANO, PIETRACAMELA, TOSSICIA

VALORE AGRICOLO MEDIO (€/Ha) = 7500,00

VALUTAZIONE TERRENO

La valutazione del terreno individuato al Catasto Terreni con F 9 - P.IIa 158 - Qualità Classe Bosco Ceduo di mq 1500,00 viene effettuata mediante l'ausilio dei valori agricoli medi della provincia annualità 2012.

A seguito di quanto anzi esposto il più probabile valore commerciale del Terreno in predicato oggetto di stima risulta essere pari a

€/mq 0,75 x mq 1500,00 = € 1125,00 MQ

- 04) - F 8 - P.LLA 172 – QUALITA' CLASSE BOSCO ALTO FUSTO

Il Terreno oggetto di stima, risulta essere di Qualità Classe BOSCO ALTO FUSTO con una superficie complessiva di mq 2460. Dal sopralluogo effettuato lo stesso è raggiungibile mediante strada comunale di Aquilano. Il Bosco Alto Fusto si trova in buona posizione altimetrica lievemente scoscesa. Per la parte a monte confina con altro Bosco, mentre per la parte a valle con un fosso non denominato denominato, nei pressi della FONTE VASCIANO.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- Visura catastale (All. Q)
- Estratti di mappa (All. R)
- Relazione Fotografica (All. S)

CONFORMITA' TRA STATO DI FATTO E PIANTINE CATASTALI

Per quanto concerne la conformità tra stato di fatto, visionato con sopralluogo, e gli elaborati grafici rinvenuti, nulla può essere precisato in quanto nessuna misurazione è stata eseguita sul posto.

MISURAZIONE

In base alla natura ed alla consistenza del Terreno, si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale del singolo lotto di Terreno. Per individuare la consistenza del Terreno, si rimanda alla documentazione allegata al presente elaborato peritale, e più precisamente a quella catastale esclusivamente consistente nella visura, nell'Estratto di mappa e nel rilievo fotografico.

Si assume come parametro tecnico per la stima del terreno in predicato il metro quadrato.

Terreno

Bosco Alto Fusto

superficie

c.ca mq. 2460,00



ANALISI DELLE CARATTERISTICHE, INTRINSECHE /ESTRINSECHE

Alla luce di quanto esposto:

- **Intrinseche:** Stato di conservazione e manutenzione (insufficiente); panoramicità (sufficiente)
- **Estrinseche:** Ubicazione rispetto alle arterie stradali e le principali vie di comunicazione (Insufficiente).

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Per la valutazione del terreno sono stati presi a riferimento I VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI TERAMO RELATIVI ALL'ANNO 2012, applicabili per l'anno 2013 e determinati ai sensi del 4° comma dell'art. 41 del D.P.R. 327/2001, ovvero l'ultimo dato ufficiale reperibile.

REGIONE AGRARIA N°: 2 - VERSANTE SETTENTRIONALE DEL GRAN SASSO

COMUNI DI: ARSITA, CASTELLI, COLLEDARA, FANO ADRIANO, ISOLA GRAN SASSO ITALIA, MONTORIO AL VOMANO, PIETRACAMELA, TOSSICIA

VALORE AGRICOLO MEDIO (€/Ha) = 7500,00

VALUTAZIONE TERRENO

La valutazione del terreno individuato al Catasto Terreni con F 8 - P.IIa 172 - Qualità Classe Bosco Ceduo di mq 2460,00 viene effettuata mediante l'ausilio dei valori agricoli medi della provincia annualità 2012.

A seguito di quanto anzi esposto il più probabile valore commerciale del Terreno in predicato oggetto di stima risulta essere pari a

$$\underline{\underline{\text{€/mq } 0,50 \times \text{mq } 2460,00 = \text{€ } 1230,00}}$$



VALORE DI STIMA COMPLESSIVO TERRENI

01) - F 46 - P.LLA 153 - QUALITA' CLASSE BOSCO CEDUO

€ 720,70

02) - F 46 - P.LLA 265 - QUALITA' CLASSE SEMINATIVO ARBORATO

€ 1230,00

03) - F 9 - P.LLA 158 - QUALITA' CLASSE SEMINATIVO ARBORATO

€ 1125,00

04) - F 8 - P.LLA 172 - QUALITA' CLASSE BOSCO ALTO FUSTO

€ 1230,00

TOTALE COMPLESSIVO TERRENI

€ 4.305,70 MQ

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO FABBRICATI E TERRENI

TOTALE COMPLESSIVO FABBRICATI

€ 9.460,00

TOTALE COMPLESSIVO TERRENI

€ 4.305,70

TOTALE COMPLESSIVO FABBRICATI E TERRENI STIMATO

€ 13.765,00

Lo Scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Teramo, lì 16/03/2017

Arch. Dante Massari



ALLEGATI FABBRICATI



ALLEGATO "A"

VISURA CATASTALE PER IMMOBILE - F 9 - P.LLA 44 - SUB 1 - CAT C2



* Codice Fiscale Validato in Autografo Tribunale

Totale: Superficie 39,60 Redditi: Dominicale Euro 6,16 Agrario Euro 5,80

3. Immobili siti nel Comune di TOSSICIA (Codice 1314) - Catasto dei Terreni									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Foglio	Particella	Sub	Pozz.	Quant. Classe	Superficie (m²)	Ind. are. ca.	Detenz.	
1	8	172			BOSCO	U	24	60	
2	9	158			ALTO SEMIN. ARBOR	2	15	00	
				Dominicale		Agrario		Impianto meccanografico del	
				Euro 2,29		Euro 6,16		05/02/1985	
				L. 4438		L. 1476		Impianto meccanografico del	
				Euro 3,87		Euro 5,04		15/02/1985	
				L. 7.500		L. 7.750			

Intersezione degli immobili indicati al n. 2	
DIRITTI E ONERI REALI	
(1) Proprietà per 1/2	
(1) Proprietà per 1/2	

2. Unità Immobiliari siti nel Comune di TOSSICIA (Codice 1314) - Catasto dei Fabbricati									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza
1	Urbana	9	44	1	Cens.		C2	1	18 m²
				Rendita		Euro 35,33		Indirizzo	
								Dati derivanti da	
								Dati ulteriori	
								FRAZIONE AQUILANO piano: T.	
								VARIAZIONE TOPONOMASTICA da	
								02/09/2011 n. 49798, 1/2011 in atti del	
								02/09/2011 (protocollo n. TE0193977)	
								VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	
								RICHIESTA DAL COMUNE	

Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio
Servizi Catastrali

Situazione degli atti informatizzati al 29/08/2014

Visura per soggetto

Data: 29/08/2014 - Ora: 10:48.10
Visura n.: TE0102470 Pag. 2
Segue

ALLEGATO "B"

RELAZIONE FOTOGRAFICA - F 9 - P.LLA 44 - SUB 1 - CAT C2









ALLEGATO "C"

VISURA CATASTALE PER IMMOBILE - F 9 - P.LLA 66 - SUB 1 - CAT C2

Agencia Entrata
Ufficio Provinciale di Teramo - Teritorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 29/08/2014

Data: 29/08/2014 - Ora: 10.48.11
Visura n.: TE0102470 Pag: 3

DIRITTI E ONERI REALI		
(1) Proprietà per 1/2		
(1) Proprietà per 1/2		

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Com.	Mfraz Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati titolari
1		9	66	1			C/2	1	25 m ²	Euro 49,66	Det. dati an. da: FRAZIONE AQUILANO piano: 1° VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/09/2011 a - 49814, 1/2011 in atti dal 02/09/2011 (protocollo n. TE0159593) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

DIRITTI E ONERI REALI	
(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	
(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	
Protocollo n. - 382593 Repertorio n. - 46490 Rogante BRACCONE Sede: TERAMO	

Totale Generale: nr° 43 Rendita: Euro 84,39
Totale Generale: Superficie 99,00 Rendita: Dominicale Euro 10,06 Agrario Euro 10,28
Unità immobiliari n. 6 Ricevuta P. 22877 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: MASSARI DANTE

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



ALLEGATO "D"

PIANTINA CATASTALE - F 9 - P.LLA 66 - SUB 1 - CAT C2

presentazione: 22/01/1987 - Data: 01/03/2017 - n. TE0009297 - Richiedente D'INNOCENZO MARIATERESA

Min. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 200

PIANO TERRA

Strada comunale

Locale di deposito

prop. Virgilio Rita

prop. Franchi Emidio

Scala 1:200

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

FOGLIO 9
MAPPALE N° 66
SUBALTERNI N° 1

Data presentazione: 22/01/1987 - Data: 01/03/2017 - n. TE0009297 - Richiedente D'INNOCENZO MARIATERESA
Trib. di Teramo - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

ALLEGATO "E"

RELAZIONE FOTOGRAFICA - F 9 - P.LLA 66 - SUB 1 - CAT C2









ALLEGATI TERRENI

ALLEGATO "F"

VISURA CATASTALE - F 46 - P.LLA 153 - QUALITA' CLASSE BOSCO CEDUO

* Codice Fiscale Vedevo in Anagrafe Tributaria

DIRITTI E ONERI REALI	
(U) Proprietà per 1/2	
(P) Proprietà per 1/2	

Totale: Superficie 59,40 Reddito Dominicale Euro 3,90 Agrario Euro 4,48
Intestazione degli immobili indicati al n. 1

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Destinazione	Reddito
1	46	153	-	BOSCO	2	43	60
2	46	245	-	CEDUO	4	16	40
			SEMIN	4	16	40	
			ARBOR	4	16	40	

1. Immobili siti nel Comune di MONTORIO AL VOMANO(Codice F590) - Catasto dei Terreni

Dati della richiesta	MARTUCCI ALDO
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TERAMO.	
Soggetto individuato	MARTUCCI ALDO nato a TOSSICIA il 22/10/1948 C.F. MARTUDA48R22L314X

Ufficio Provinciale di Teramo - Teritorio
Servizi Catastrali

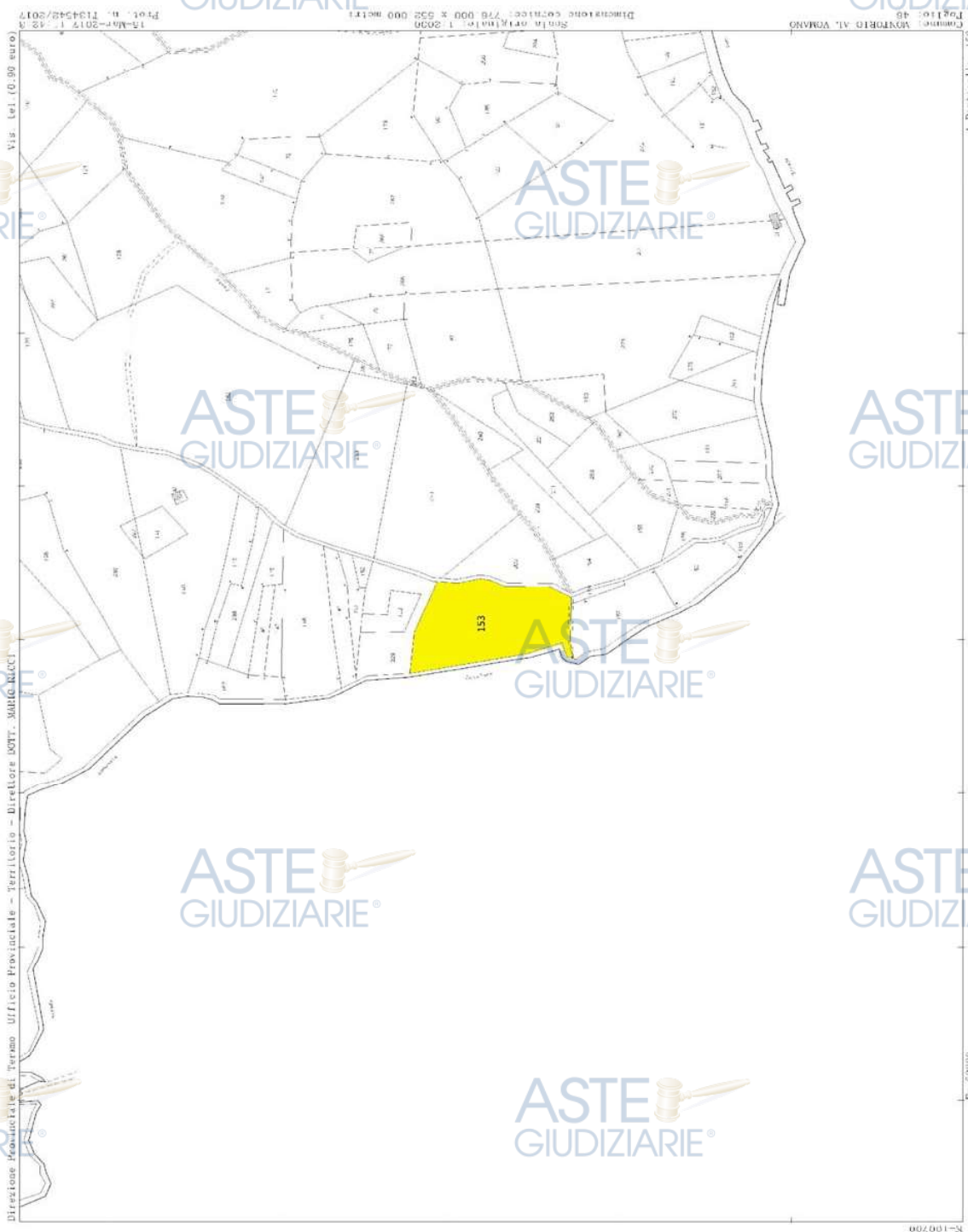
Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 29/08/2014

Data: 29/08/2014 - Ora: 10:48:10
Visura n.: TE0102470 Pag. 1
Segue



ALLEGATO "G"

ESTRATTO DI MAPPA - F 46 - P.LLA 153 - QUALITA' CLASSE BOSCO CEDUO



ALLEGATO "H"

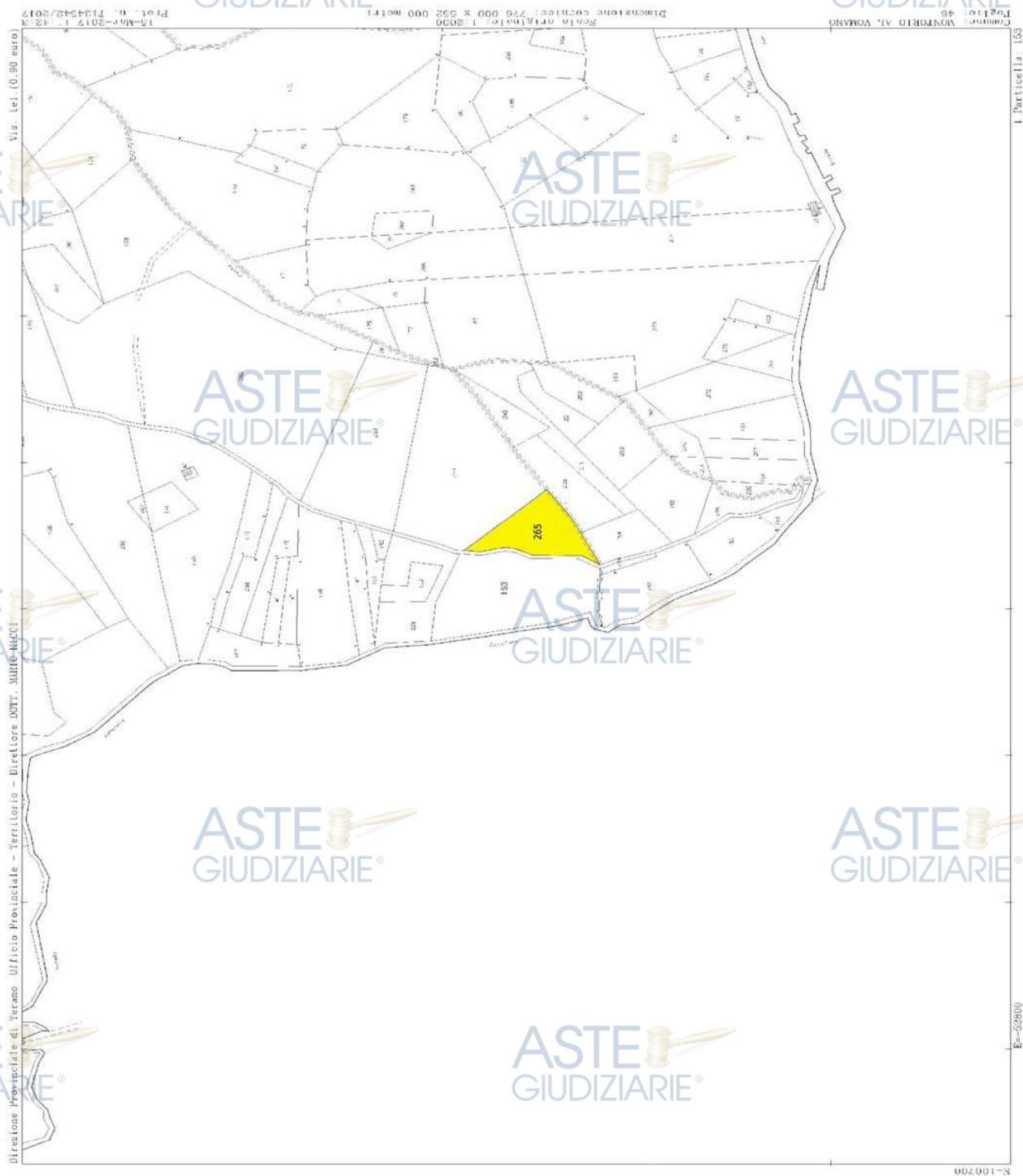
RELAZIONE FOTOGRAFICA - F 46 - P.LLA 153 - QUALITA' CLASSE BOSCO CEDUO





ALLEGATO "L"

ESTRATTO DI MAPPA - F 46 - P.LLA 265 - QUALITA' CLASSE SEMINATIVO ARBORATO



ALLEGATO "M"

RELAZIONE FOTOGRAFICA - F 46 - P.LLA 265 - QUALITA' CLASSE SEMINATIVO

ARBORATO



ALLEGATO "N"

VISURA CATASTALE - F 9 - P.LLA 158 - QUALITA' CLASSE SEMINATIVO ARBORATO

Data: 29/08/2014 - Ora: 10.48.10
Visura n.: TE0102470 Pag. 2

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 29/08/2014

Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio
Servizi Catastali

2. Unità Immobiliari site nel Comune di TOSSICIA (Codice L314) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Dati ulteriori da
1	Urbana	9	44	1	Zona	C/2	1	18 m²	Euro 35,33	Dati derivanti da
										Indirizzo
										Dati derivanti da
										FRAZIONE AQUILANO piano: T.
										VARIAZIONE TOPONOMASTICA del
										10/09/2011 n. 49788 1/2011 in atti dal
										10/09/2011 (protocollo n. TE0193977)
										VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
										RICHIESTA DAL COMUNE

DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprietà per 1/2
(1) Proprietà per 1/2

3. Immobili siti nel Comune di TOSSICIA (Codice L314) - Catasto dei Terreni

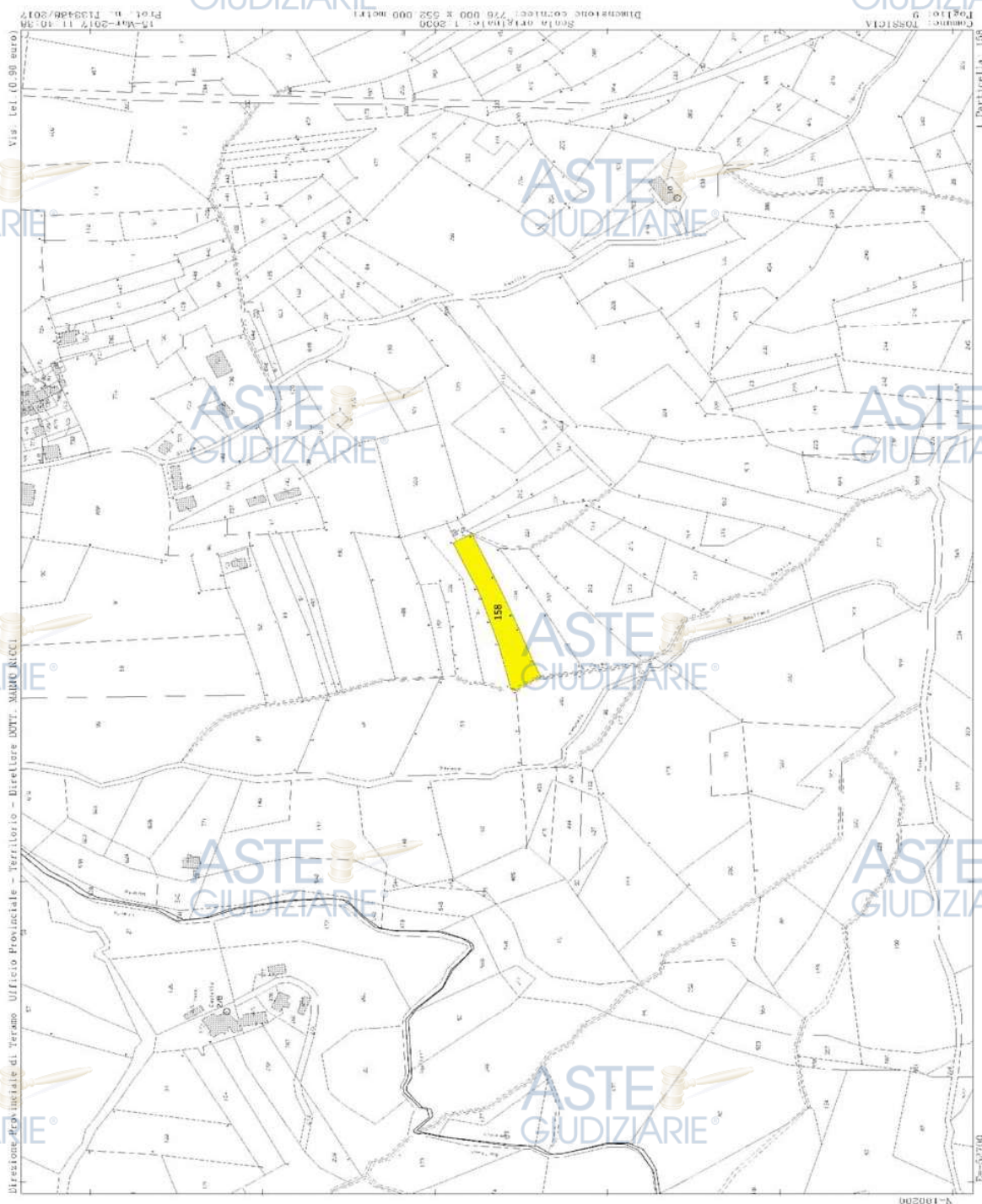
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Rendita	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	8	172			BOSCO ALTO	24	40	Euro 2,39	Implanto meccanografico del	
								L. 4.428	05/02/1985	
2	9	138			SEMIN ARBOR	15	00	Euro 3,87	Implanto meccanografico del	
								L. 7.590	05/02/1985	

Totale: Superficie 39,60 Redditi: Dominicale Euro 6,16 Agrario Euro 5,80

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO "O"

ESTRATTO DI MAPPA - F 9 - P.LLA 158 - QUALITA' CLASSE SEMINATIVO ARBORATO



ALLEGATO "P"

**RELAZIONE FOTOGRAFICA - F 9 - P.LLA 158 - QUALITA' CLASSE SEMINATIVO
ARBORATO**



ALLEGATO "Q"

VISURA CATASTALE - F 8 - P.LLA 172 - QUALITA' CLASSE BOSCO ALTO FUSTO

Data: 29/08/2014 - Ora: 10.48.10
Visura n.: TE0102470 Pag. 2

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 29/08/2014

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio
Servizi Catastali

2. Unità Immobiliari site nel Comune di TOSSICIA (Codice L314) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO			ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione URBANA	Foglio	Particella	Sub	Zone Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza
1		9	44	1			C2	1	18 m²
								Rendita	
								Euro 35,33	
								Dati derivanti da	
								Indirizzo	
								Dati ulteriori	
								FRAZIONE AQUILANO piano: T.	
								VARIAZIONE TOPOGNOSTICA del	
								02/09/2011 n. 49788 - 1/2011 in atti dal	
								02/09/2011 (protocollo n. TE0193977)	
								VARIAZIONE DI TOPOGNOSTICA	
								RICHIESTA DAL COMUNE	

DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprietà per 1/2
(1) Proprietà per 1/2

3. Immobili siti nel Comune di TOSSICIA (Codice L314) - Catasto dei Terreni

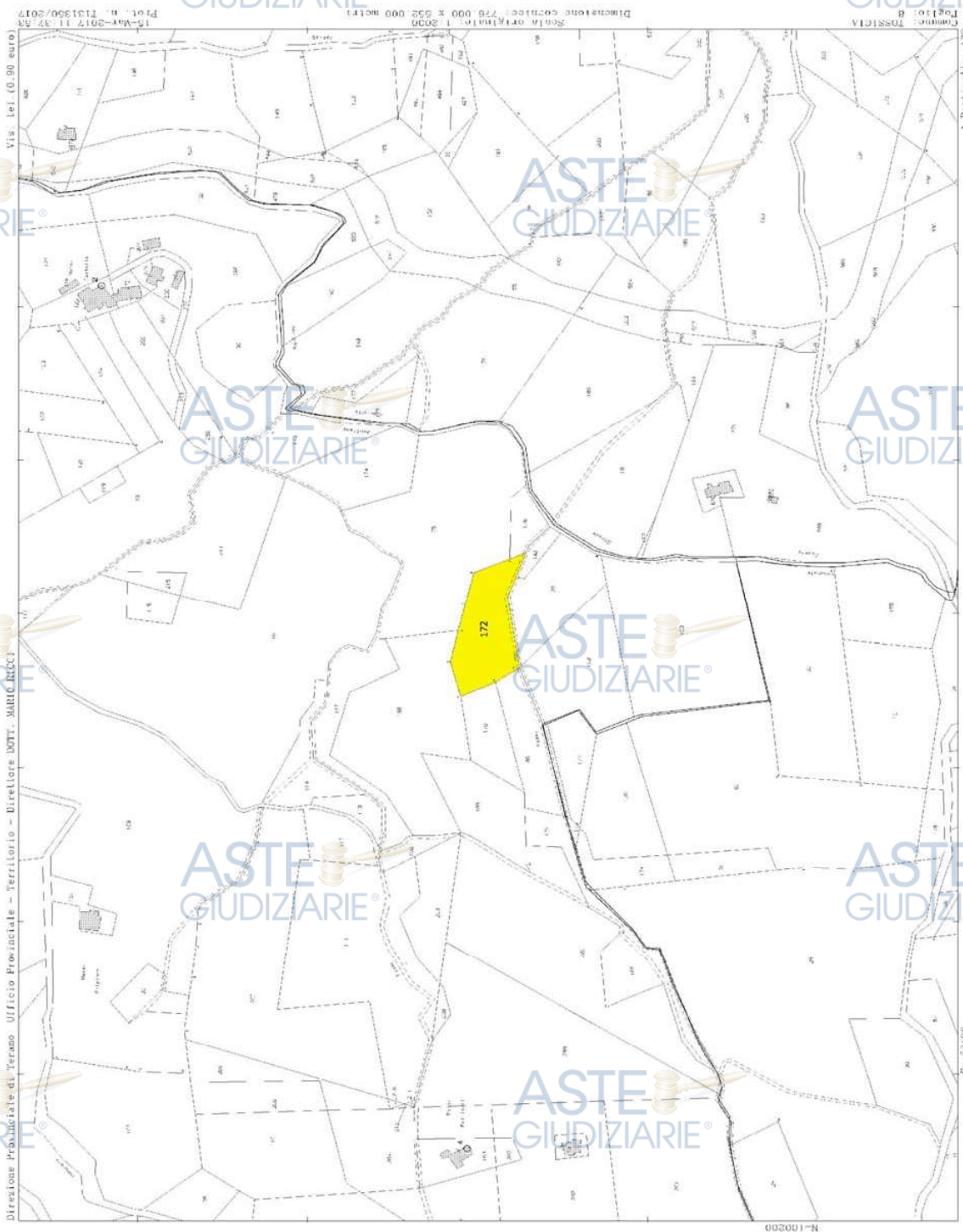
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	8	172		-	BOSCO ALTO	24 60		Euro 2,29 L. 4,428	Implanto meccanografico del 05/02/1985	
2	9	158		-	SEMIN ARBOR	15 00		Euro 3,87 L. 7,590	Implanto meccanografico del 05/02/1985	

Totale: Superficie 39,60 Redditi: Dominicale Euro 6,16 Agrario Euro 5,80

* Codice Fiscale Validato in Ausgrafe Tribunale

ALLEGATO "R"

ESTRATTO DI MAPPA - F 8 - P.LLA 172 - QUALITA' CLASSE BOSCO ALTO FUSTO



ALLEGATO "S"

RELAZIONE FOTOGRAFICA - F 8 - P.LLA 172 - QUALITA' CLASSE BOSCO ALTO FUSTO

