

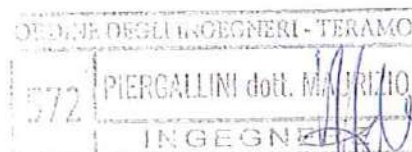
Committente **Mediterranea Immobiliare S.r.l.**
Via Ungaretti 4
64013 Corropoli (TE)
P. I.V.A.: 00863420675

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto **Stima del valore di mercato di immobili di proprietà siti nel**
Comune di Nereto (TE).
Complesso immobiliare in Via C. Marx snc:
• **Fabbricato denominato "Palazzina C": appartamenti**
ed autorimesse



ASTE
GIUDIZIARIE.it



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;
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.	05
2.1	Descrizione generale	Pag.	05
2.2	Dati catastali	Pag.	05
2.3	Proprietà dei beni immobili	Pag.	06
2.4	Provenienza dei beni immobili	Pag.	06
2.5	Legittimità edilizia	Pag.	06
2.6	Atti pregiudizievoli	Pag.	06
2.7	Consistenza, analisi tecnologica e stato manutentivo	Pag.	06
3.	Processo di valutazione	Pag.	09
3.1	Metodologia estimativa	Pag.	09
3.2	Andamento del mercato e valori unitari medi di stima	Pag.	09
3.3	Determinazione delle superfici commerciali	Pag.	10
3.4	Caratteristiche dei beni immobili e stima del valore di mercato	Pag.	12
3.5	Stima del valore di liquidazione	Pag.	15
3.6	Conclusioni	Pag.	16
4.	Allegati	Pag.	18

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 fabbricato residenziale denominato "Palazzina C", in Via C. Marx snc, Nereto (TE).

Detta palazzina è parte di un complesso immobiliare in corso di realizzazione giusta convenzione urbanistica stipulata nel 2004 fra il Committente ed il Comune di Nereto. Gli immobili di interesse sono i seguenti:

- n. 7 appartamenti di diversa consistenza disposti su 4 piani fuori terra;
- n. 9 autorimesse posti al piano seminterrato;

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.

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.



2. Identificazione e descrizione dei beni immobili

2.1. Descrizione generale

La palazzina residenziale fa parte di un più esteso intervento edilizio in fase di realizzazione a Nereto (TE), su un'area prospiciente Via C. Marx, in corrispondenza della prima periferia del piccolo centro vibratiano, a circa 600 metri, in linea d'aria, dal suo centro storico.

In questa zona periferica gli edifici, addossati alle strade di distribuzione, hanno destinazione prevalentemente residenziale e sono dotati di una buona qualità edilizia poiché di recente costruzione. L'impostazione architettonica dell'edificio è quella della "linea", cioè fabbricati residenziali con appartamenti serviti ai piani da scale interne comuni. Nel caso in esame l'edificio ha caratteri distributivi apprezzabili e funzionalmente molto razionali, con una ottima esposizione, a livello generale e non ovviamente considerando i singoli appartamenti, rispetto all'asse elio-termico.

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: finestre in legno con vetro-camera, oscuramento con persiane in alluminio a lamelle orientabili, porte interne in legno, pavimentazioni in grès porcellanato, sanitari sospesi, vasca idromassaggio, videocitofono, caldaia a compensazione.

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 sono distribuite lungo le strade e gli slarghi, risultando in numero sufficiente alle esigenze dei residenti.

2.2. Dati catastali

Gli immobili sottoelencati sono individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto, Foglio 6, P.lla 1718:

- Sub 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita Euro 325,37;
- Sub 5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 271,14;
- Sub 6, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 271,14;
- Sub 10, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 271,14;
- Sub 11, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 298,25;
- Sub 14, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 244,03;
- Sub 17, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 244,03;
- Sub 20, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq, Rendita Euro 20,45;
- Sub 23, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq, Rendita Euro 23,86;
- Sub 24, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq, Rendita Euro 20,45;

- Sub 25, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita Euro 22,72;
- Sub 26, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita Euro 22,72;
- Sub 28, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq, Rendita Euro 20,45;
- Sub 31, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita Euro 22,72;
- Sub 32, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita Euro 22,72;
- Sub 34, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Rendita Euro 14,77.

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
<u>Piano Terra</u>	
Sub 3 Appartamento (SEL)	109 mq
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	19 mq
Giardini tipo A (da computare successivamente al 10%)	155 mq
Giardini tipo B (da computare successivamente al 2%)	46 mq
Sub 5 Appartamento (SEL)	92 mq
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	25 mq
Balconi tipo B (da computare successivamente al 10%)	54 mq
Giardini tipo A (da computare successivamente al 10%)	47 mq

Piano Primo

Sub 6 Appartamento (SEL)	92 mq
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	22 mq

Piano Secondo

Sub 10 Appartamento (SEL)	92 mq
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	22 mq
Sub 11 Appartamento (SEL)	109 mq
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	19 mq

Piano Terzo sottotetto

Sub 14 Appartamento (SEL)	83 mq
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	25 mq
Balconi tipo B (da computare successivamente al 10%)	11 mq
Sub 17 Appartamento (SEL)	83 mq
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	25 mq
Balconi tipo B (da computare successivamente al 10%)	11 mq

Piano Seminterrato

Sub 20 Autorimessa	18 mq
Sub 23 Autorimessa	21 mq
Sub 24 Autorimessa	18 mq
Sub 25 Autorimessa	20 mq
Sub 26 Autorimessa	20 mq
Sub 28 Autorimessa	18 mq
Sub 31 Autorimessa	20 mq
Sub 32 Autorimessa	20 mq
Sub 34 Autorimessa	13 mq

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

In tema di architettura tecnica, la scomposizione dell'organismo edilizio (il fabbricato in oggetto nella sua interezza) nei suoi elementi di fabbrica produce il seguente elenco, con relativa descrizione degli elementi costruttivi funzionali principali:

SP – Struttura Portante

telaio in c.a.

stato manutentivo: buono

COB – Chiusure Orizzontali intermedie

solaio latero cementizio con soprastante massetto in cls
pavimentazione in grès porcellanato.

stato manutentivo: buono

CV – Chiusure Verticali

tamponature "poroton" spessore 30 cm, intonaco e
tinteggiatura interna ed esterna, infissi in legno e
persiane in alluminio.

stato manutentivo: buono

BF – Blocchi Funzionali

2 Bagni, 1 con vasca idromassaggi, sanitari sospesi.

stato manutentivo: buono

ECV – Elementi di Comunicazione Verticale

Scale condominiali ed ascensore.

stato manutentivo: buono

IT – Impianti Tecnologici

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

stato manutentivo: buono

SE – Sistemazioni Esterne

accesso diretto sulla strada, 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 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 l'individuazione del valore unitario medio del mercato, riferito alla destinazione residenziale, 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 riferimento 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

Rilevato il prezzo unitario medio di mercato e conoscendo una qualità media del bene di riferimento, questo viene "aggiustato", in aumento o in diminuzione, da un coefficiente sintetico basato sulle caratteristiche specifiche del bene 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 degli immobili in parola.

3.2. Andamento del mercato e valori unitari medi di stima

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%.

(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.

Il valore unitario medio

Le quotazioni OMI dal sito dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 08 – quotazioni OMI, I semestre 2015) danno i seguenti valori minimi e massimi:

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

$V_{\text{unitario medio}} = 960,00 \text{ €/mq}$

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

$V_{\text{unitario medio}} = 420,00 \text{ €/mq}$

3.3. Determinazione delle superfici commerciali

Procediamo alla determinazione delle superfici commerciali delle abitazioni e delle autorimesse. 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
-------------	------------	-----------	--------------

Piano Terra

Sub 3 Appartamento (SEL)	109 mq	100%	109 mqc
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	19 mq	30%	6 mqc
Giardini tipo A (da computare successivamente al 10%)	155 mq	10%	15 mqc
Giardini tipo B (da computare successivamente al 2%)	46 mq	2%	1 mqc
			131 mqc

Sub 5 Appartamento (SEL)	92 mq	100%	92 mqc
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	25 mq	30%	8 mqc

Balconi tipo B (da computare successivamente al 10%)	54 mq	10%	5 mqc
Giardini tipo A (da computare successivamente al 10%)	47 mq	10%	5 mqc
			110 mqc

Piano Primo

Sub 6 Appartamento (SEL)	92 mq	100%	92 mqc
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	22 mq	30%	7 mqc
			99 mqc

Piano Secondo

Sub 10 Appartamento (SEL)	92 mq	100%	92 mqc
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	22 mq	30%	7 mqc
			99 mqc

Sub 11 Appartamento (SEL)	109 mq	100%	109 mqc
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	19 mq	30%	6 mqc
			115 mqc

Piano Terzo sottotetto

Sub 14 Appartamento (SEL)	83 mq	100%	83 mqc
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	25 mq	30%	7 mqc
Balconi tipo B (da computare successivamente al 10%)	11 mq	10%	1 mqc
			91 mqc

Sub 17 Appartamento (SEL)	83 mq	100%	83 mqc
Balconi tipo A (da computare successivamente al 30%)	25 mq	30%	7 mqc
Balconi tipo B (da computare successivamente al 10%)	11 mq	10%	1 mqc
			91 mqc

Piano Seminterrato

Sub 20 Autorimessa	18 mq	100%	18 mqc
Sub 23 Autorimessa	21 mq	100%	21 mqc
Sub 24 Autorimessa	18 mq	100%	18 mqc

Sub 25 Autorimessa	20 mq	100%	20 mqc
Sub 26 Autorimessa	20 mq	100%	20 mqc
Sub 28 Autorimessa	18 mq	100%	18 mqc
Sub 31 Autorimessa	20 mq	100%	20 mqc
Sub 32 Autorimessa	20 mq	100%	20 mqc
Sub 34 Autorimessa	13 mq	100%	13 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 fabbricato: abitazioni civili e autorimesse.

K_{pe} (caratteristiche posizionali estrinseche)

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

K_{pi} (caratteristiche posizionali intrinseche)

caratteristica	qualità			
	bassa	media	buona	ottima
prospicienza asse elioter.			1,05	
vista		1,00		
luminosità		1,00		
orientamento		1,00		
				1,05

K_i (caratteristiche intrinseche e/o tecnologiche)

caratteristica	qualità			
	bassa	media	buona	ottima
età fabbricato		1,00		
stato manutentivo		1,00		
strutture portanti		1,00		
impianti tecnologici		1,00		
finiture		1,00		
sistemazioni esterne		1,00		
				1,00

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}	$\times K_{pi}$	$\times K_i$	$\times K_p$	= K
1,05	$\times 1,05$	$\times 1,00$	$\times 1,00$	= 1,10



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 del bene stesso:

$$V_{\text{unitario abitazioni civili}} = 960,00 \times 1,10 = 1.056,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario autorimesse}} = 420,00 \times 1,10 = 462,00 \text{ €/mq}$$

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

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

descrizione	mqc	V _{unitario}	V _{stima}
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
Sub 10 Appartamento	99 mqc	1.056,00	€ 104.544,00
Sub 11 Appartamento	115 mqc	1.056,00	€ 121.440,00
Sub 14 Appartamento	91 mqc	1.056,00	€ 96.096,00
Sub 17 Appartamento	91 mqc	1.056,00	€ 96.096,00
[REDACTED]			
Sub 23 Autorimessa	21 mqc	462,00	€ 9.702,00
Sub 24 Autorimessa	18 mqc	462,00	€ 8.316,00
Sub 25 Autorimessa	20 mqc	462,00	€ 9.240,00
Sub 26 Autorimessa	20 mqc	462,00	€ 9.240,00
Sub 28 Autorimessa	18 mqc	462,00	€ 8.316,00
[REDACTED]			
[REDACTED]			
Sub 34 Autorimessa	13 mqc	462,00	€ 6.006,00

Totale:

[REDACTED]

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 _{mercato}	% ridotta	V _{liquidazione}
Sub 10 Appartamento	€ 104.544,00	65%	€ 67.953,60
Sub 11 Appartamento	€ 121.440,00	65%	€ 78.936,00
Sub 14 Appartamento	€ 96.096,00	65%	€ 62.462,40
Sub 17 Appartamento	€ 96.096,00	65%	€ 62.462,40
Sub 23 Autorimessa	€ 9.702,00	65%	€ 6.306,30
Sub 24 Autorimessa	€ 8.316,00	65%	€ 5.405,40
Sub 25 Autorimessa	€ 9.240,00	65%	€ 6.006,00
Sub 26 Autorimessa	€ 9.240,00	65%	€ 6.006,00
Sub 28 Autorimessa	€ 8.316,00	65%	€ 5.405,40
Sub 34 Autorimessa	€ 6.006,00	65%	€ 3.903,90

Totale:

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:

Sub 10 Appartamento	€ 104.000,00	(eurocentoquattromila/00)
Sub 11 Appartamento	€ 121.000,00	(eurocentoventunomila/00)
Sub 14 Appartamento	€ 96.000,00	(euronovantaseimila/00)
Sub 17 Appartamento	€ 96.000,00	(euronovantaseimila/00)
Sub 23 Autorimessa	€ 9.700,00	(euronovemilasettecento/00)
Sub 24 Autorimessa	€ 8.300,00	(euroottomilatrecento/00)
Sub 25 Autorimessa	€ 9.200,00	(euronovemiladuecento/00)
Sub 26 Autorimessa	€ 9.200,00	(euronovemiladuecento/00)
Sub 28 Autorimessa	€ 8.300,00	(euroottomilatrecento/00)
Sub 34 Autorimessa	€ 6.000,00	(seimila/00)

Per un valore di mercato complessivamente pari a:

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

Sub 10 Appartamento	€ 68.000,00	(eurosessantottomila/00)

Sub 11 Appartamento	€ 79.000,00	(eurosettantanovemila/00)
Sub 14 Appartamento	€ 62.000,00	(eurosessantaduemila/00)
Sub 17 Appartamento	€ 62.000,00	(eurosessantaduemila/00)
[REDACTED]		
Sub 23 Autorimessa	€ 6.000,00	(euroseimila/00)
Sub 24 Autorimessa	€ 5.000,00	(eurocinquemila/00)
Sub 25 Autorimessa	€ 6.000,00	(euroseimila/00)
Sub 26 Autorimessa	€ 6.000,00	(euroseimila/00)
Sub 28 Autorimessa	€ 5.000,00	(eurocinquemila/00)
[REDACTED]		
[REDACTED]		
Sub 34 Autorimessa	€ 4.000,00	(euroquattromila/00)

Per un valore di liquidazione complessivamente pari a:

[REDACTED]

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Colonnella, 31.10.2015

Il tecnico incaricato

ing. Maurizio Piergallini

BM project S.r.l. consulting engineering

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



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)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

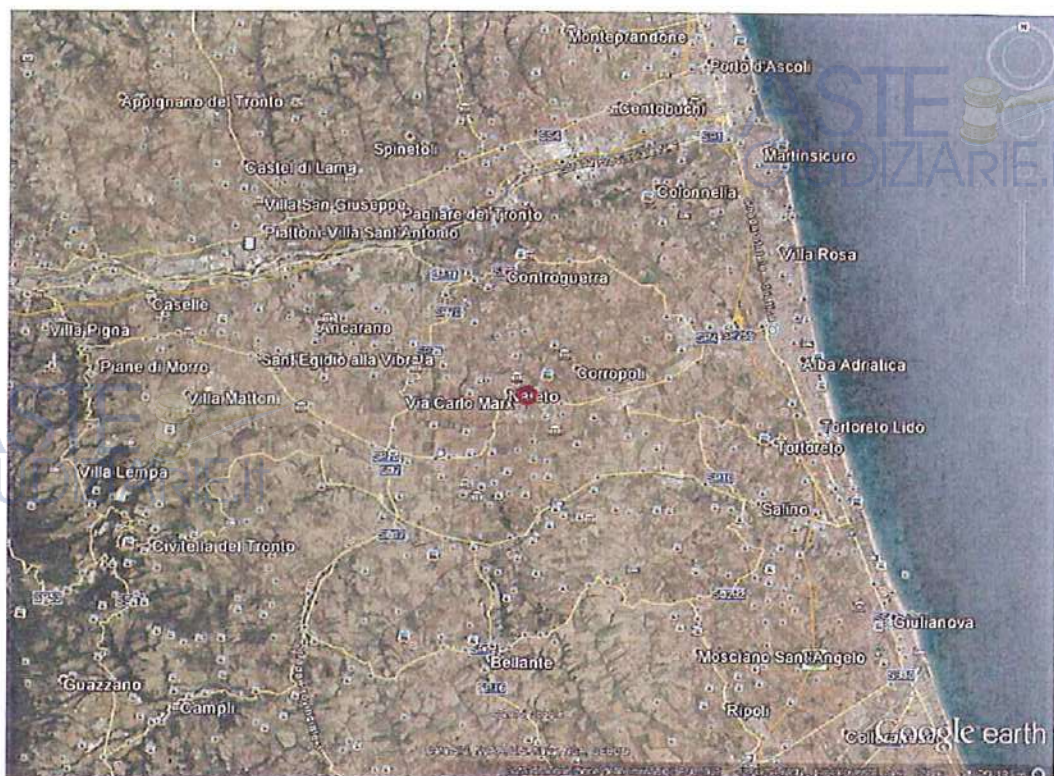
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

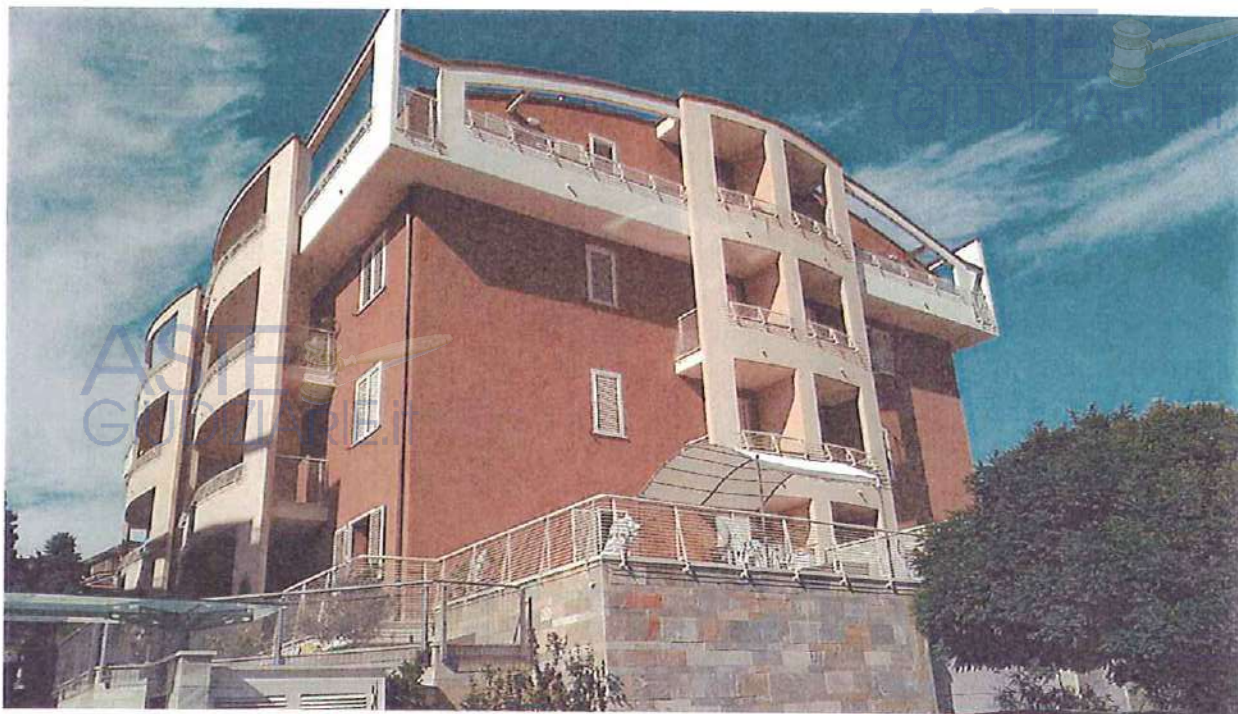
ASTE
GIUDIZIARIE.it









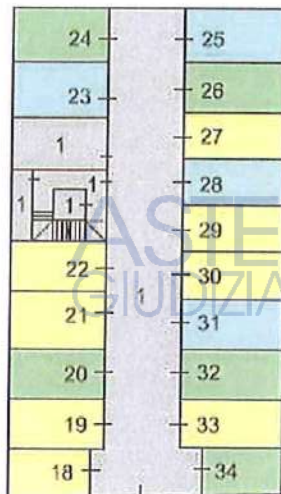


0 1 13 0886/1 272 9
0 1 13 0886/1 271 8

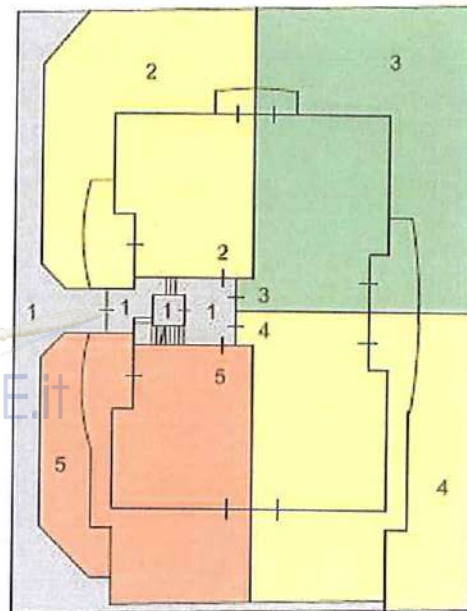
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1° PIANO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



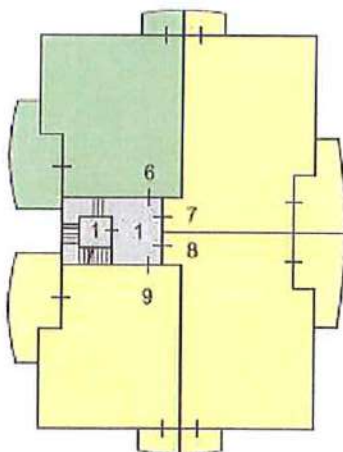
ASTE
GIUDIZIARIE.it

	VENDUTO
	PROMESSA VENDITA
	LIBERO
	LOCATO
	PARTI COMUNI

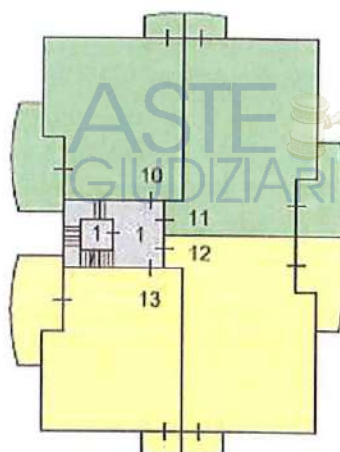


via Carlo Marx

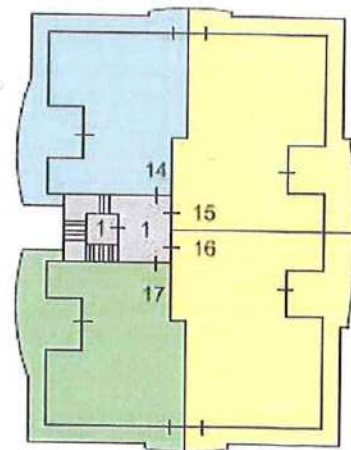
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



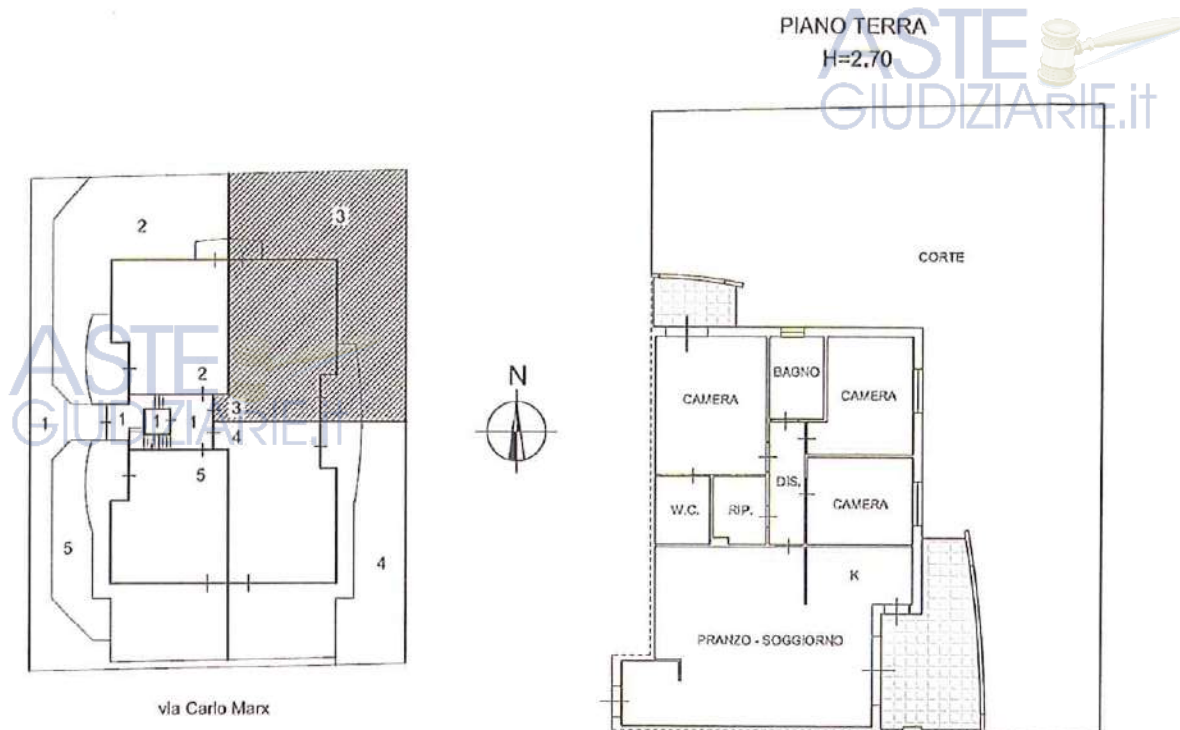
PIANO TERZO (sottotetto)



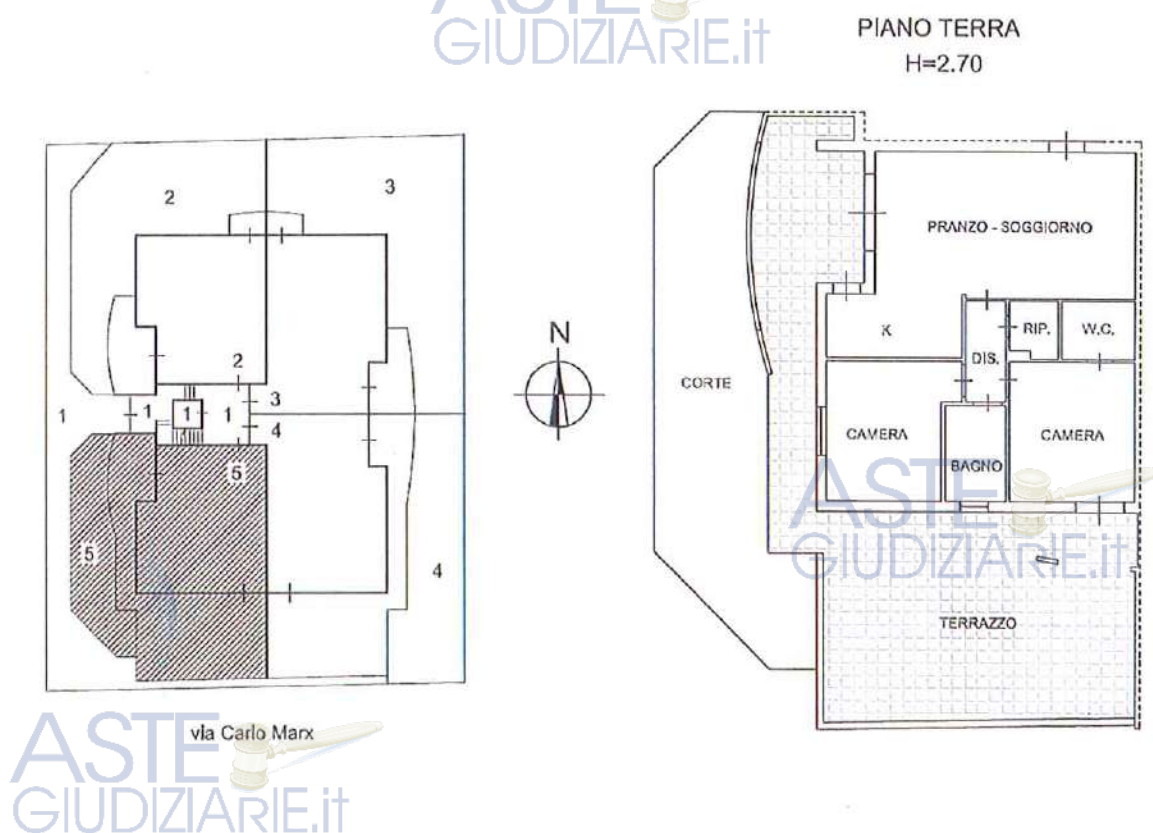
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

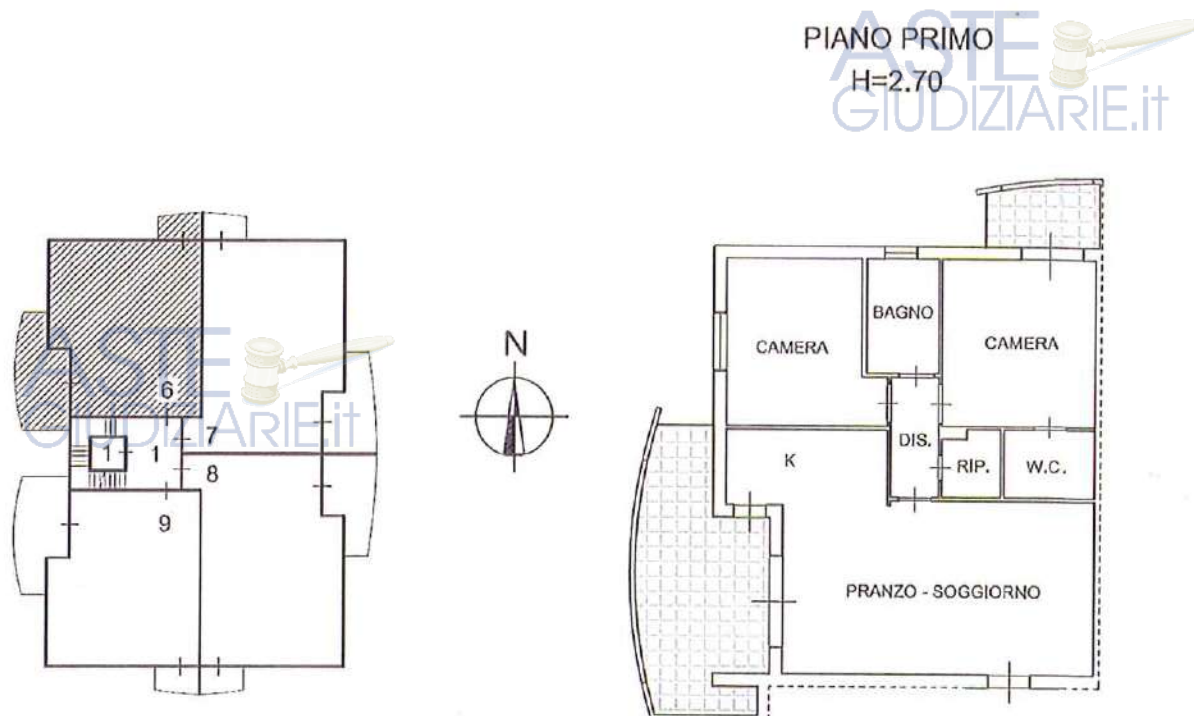
Fg 6 part. 1718 sub 3 facente parte della palazzina C



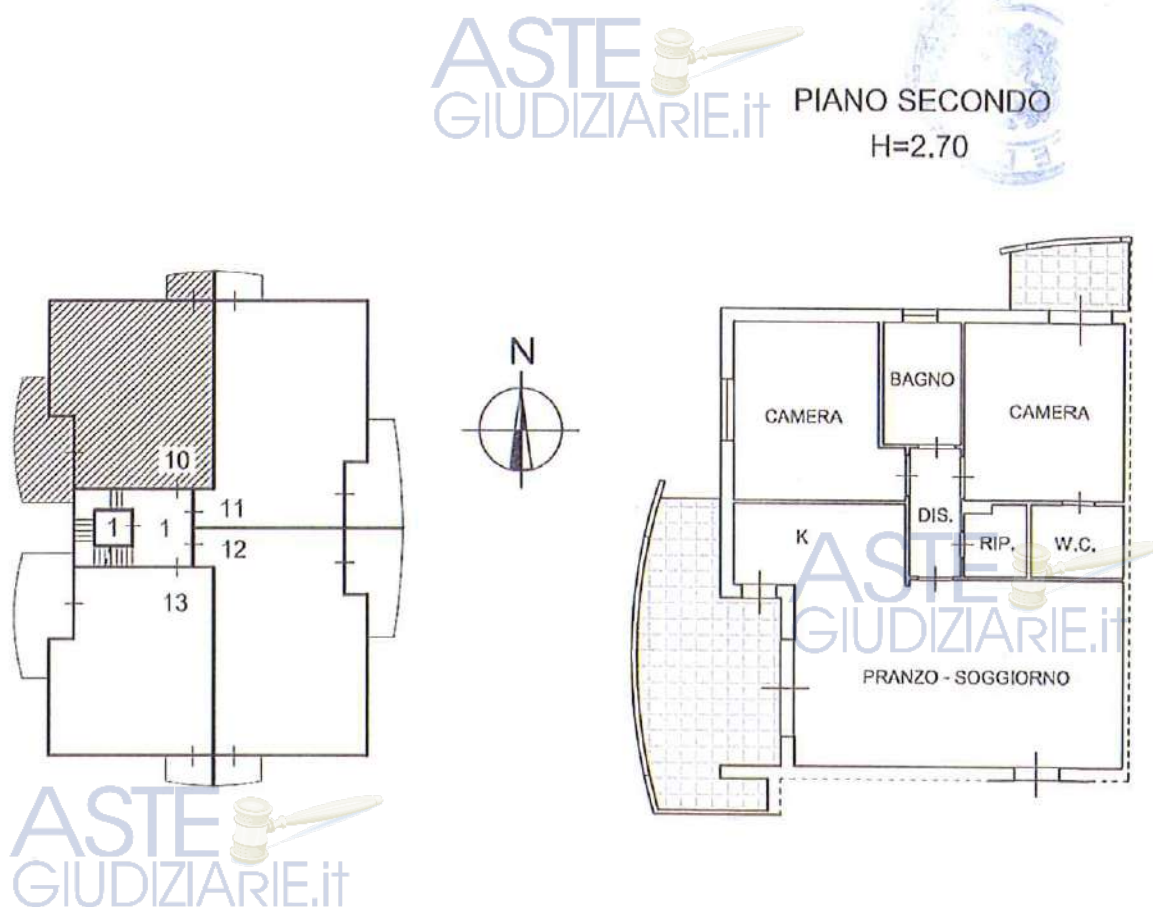
Fg 6 part. 1718 sub 5 facente parte della palazzina C



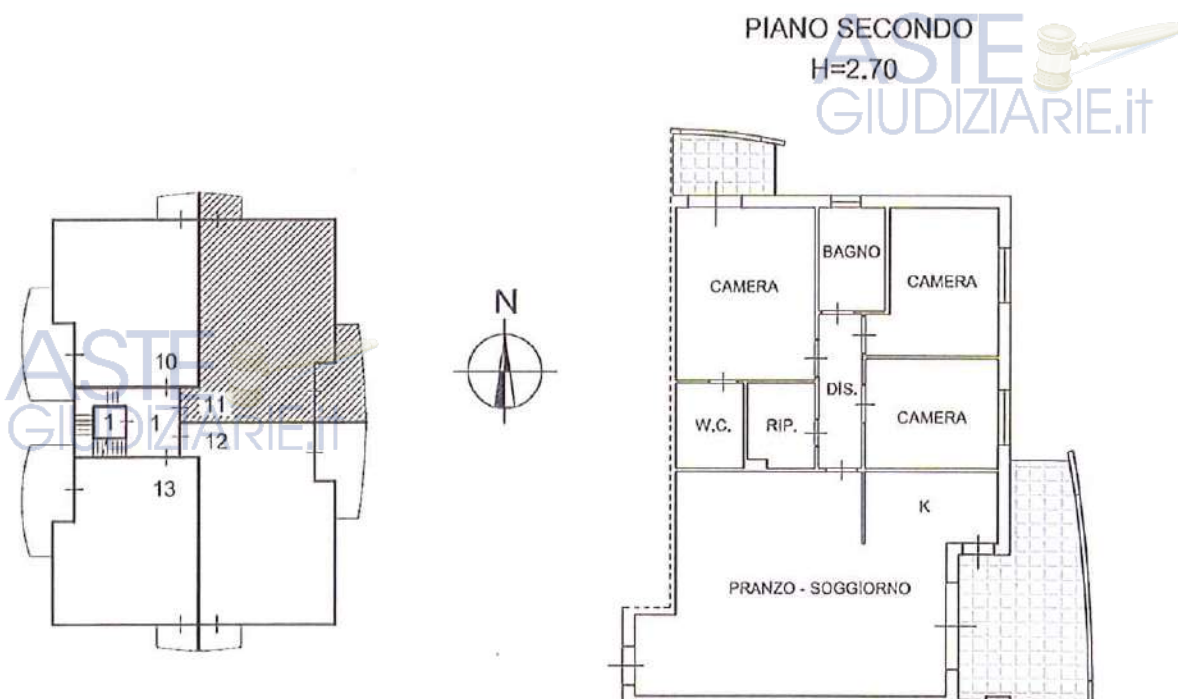
Fg 6 part. 1718 sub 6 facente parte della palazzina C



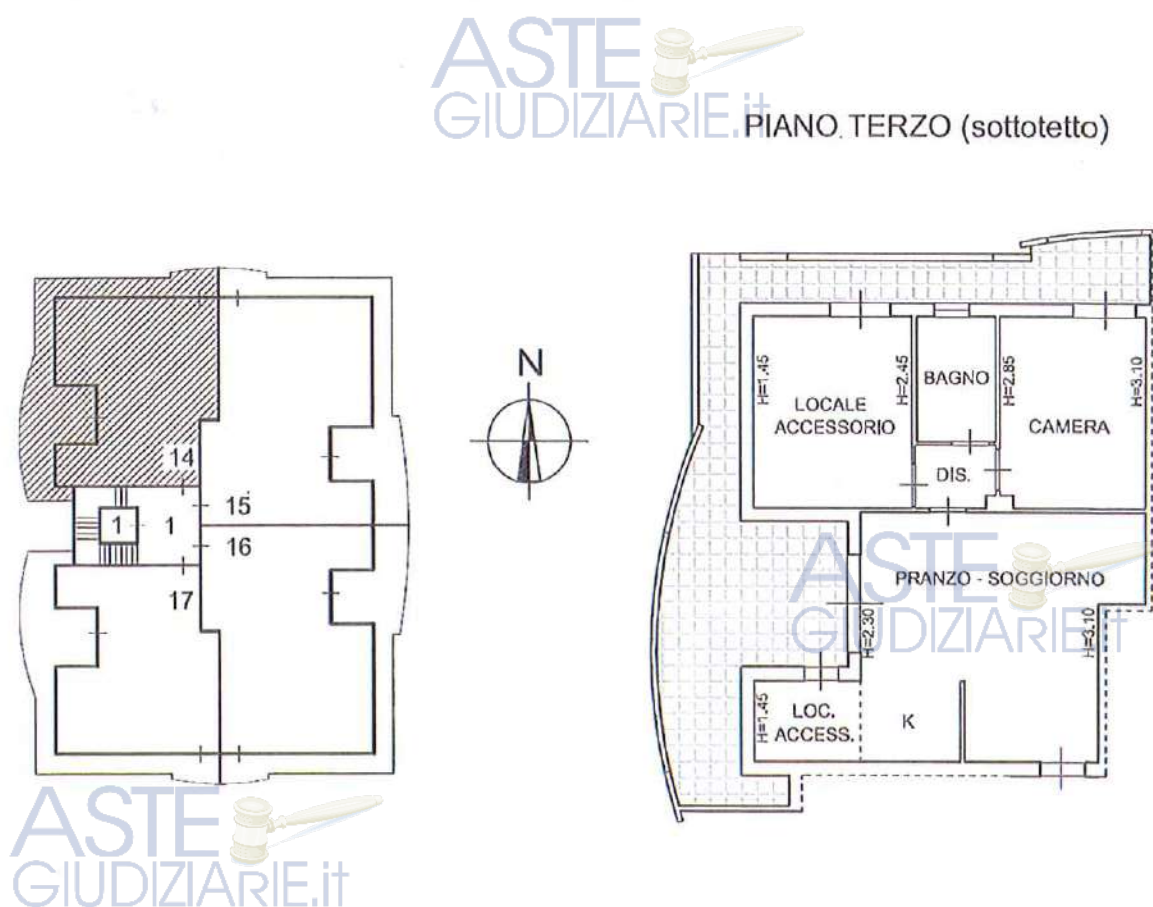
Fg 6 part. 1718 sub 10 facente parte della palazzina C



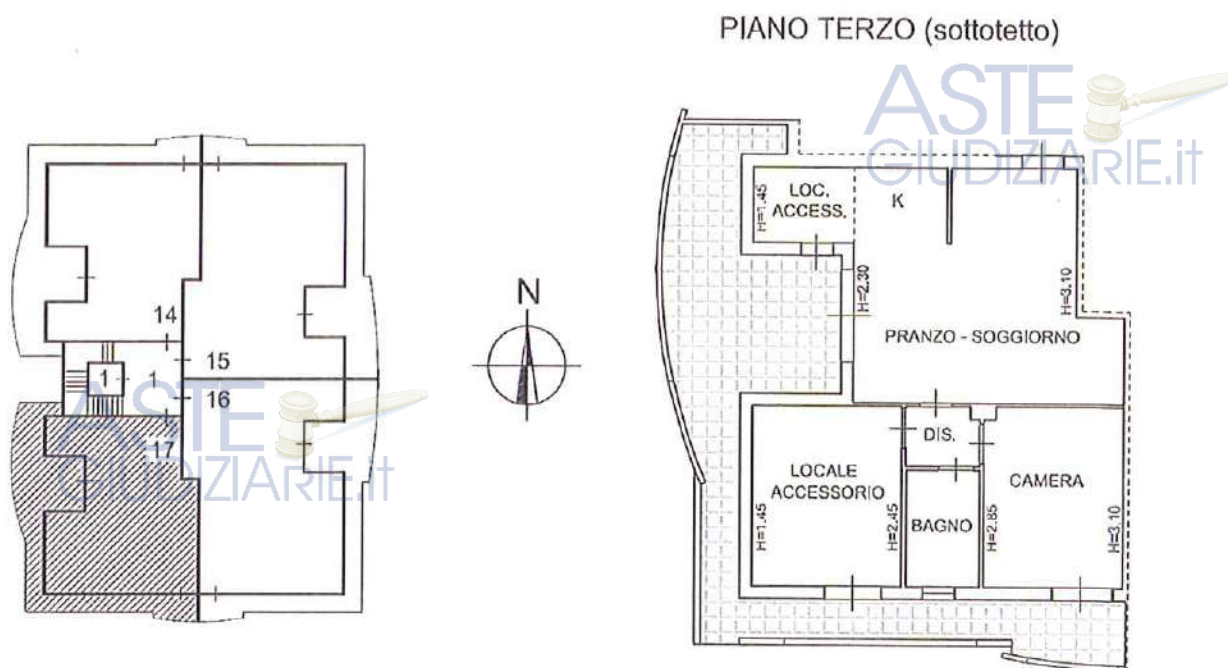
Fg 6 part. 1718 sub 11 facente parte della palazzina C



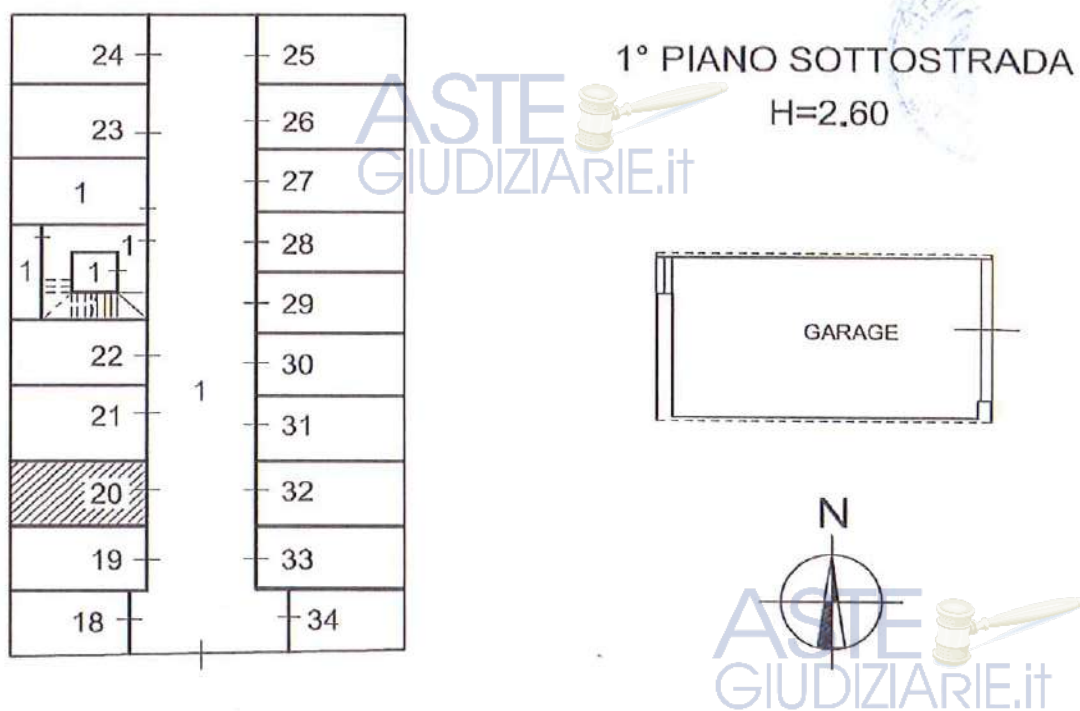
Fg 6 part. 1718 sub 14 facente parte della palazzina C



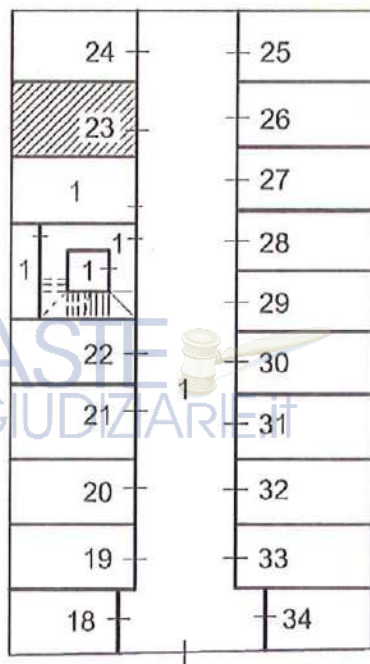
Fg 6 part. 1718 sub 17 facente parte della palazzina C



FG 6 PART. 1718 SUB 20

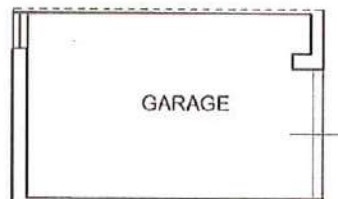


FG 6 PART. 1718 SUB 23

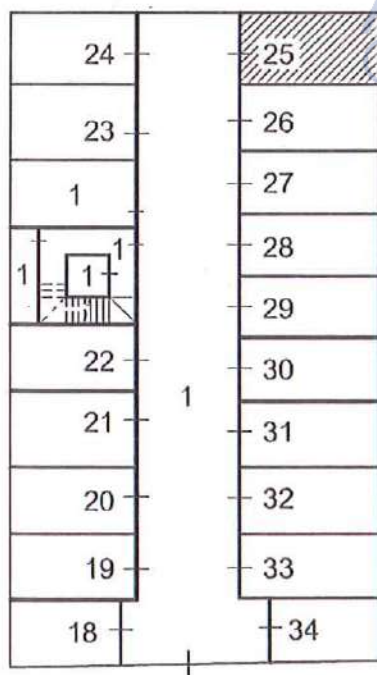


1° PIANO SOTTOSTRADA

H=2.60

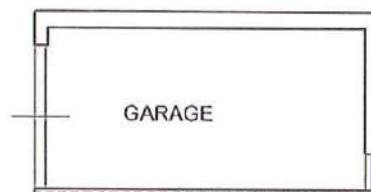


FG 6 PART. 1718 SUB 25



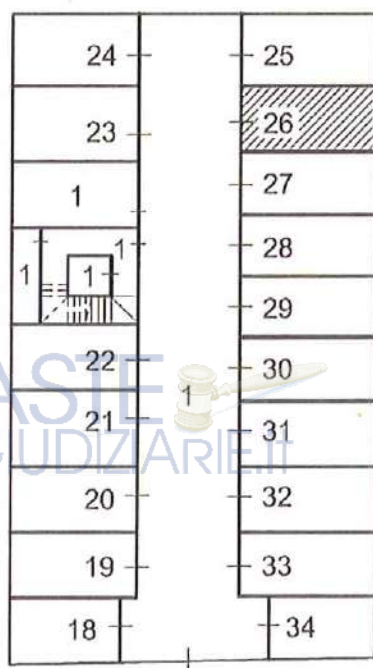
1° PIANO SOTTOSTRADA

H=2.60



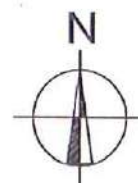
ASTE
GIUDIZIARIE.it

FG 6 PART. 1718 SUB 26

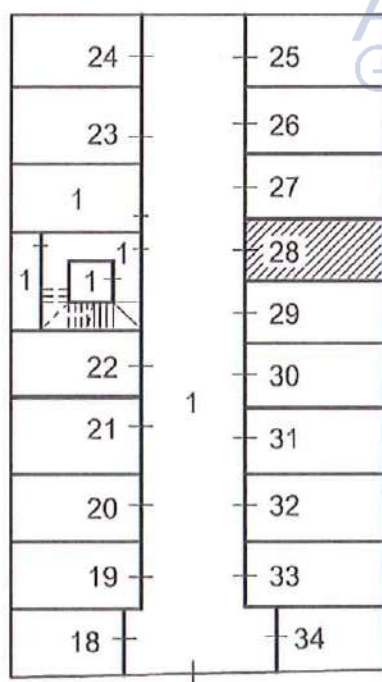


1° PIANO SOTTOSTRADA

H=2.60

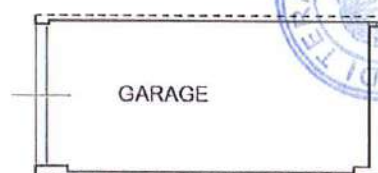


FG 6 PART. 1718 SUB 28



1° PIANO SOTTOSTRADA

H=2.60

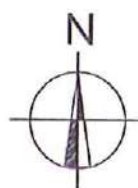
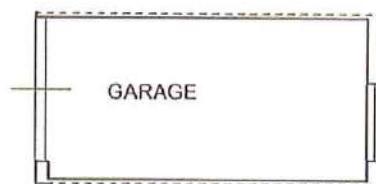
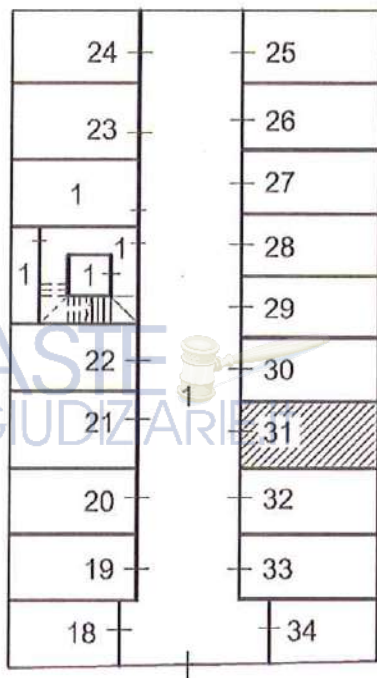


ASTE
GIUDIZIARIE.it

FG 6 PART. 1718 SUB 31

1° PIANO SOTTOSTRADA

H=2.60



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Ianni Sergio;

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Teramo

N. 1236

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Teramo

Comune di Nerato

Sezione: Foglio: 6

Particella: 1718

Protocollo n.

del

Tipo Mappale n. 91725

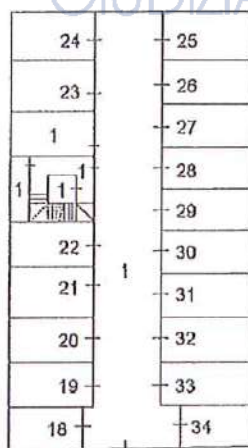
del 17/04/2009

Dimostrazione grafica dei subalterni

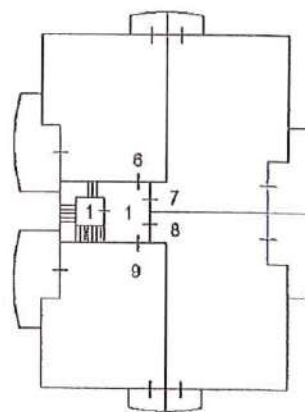
Scala 1 : 500

PIANO TERRA

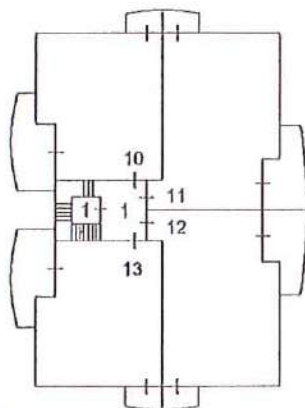
1° PIANO SOTTOSTRADA



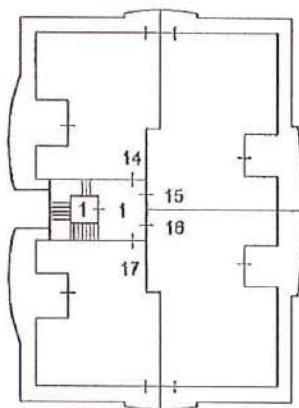
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO (sottotetto)



N



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[Handwritten signature]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Teramo

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto
Via Carlo Marx

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 1718

Subalterno: 3

Compilata da:

Ianni Sergio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Teramo

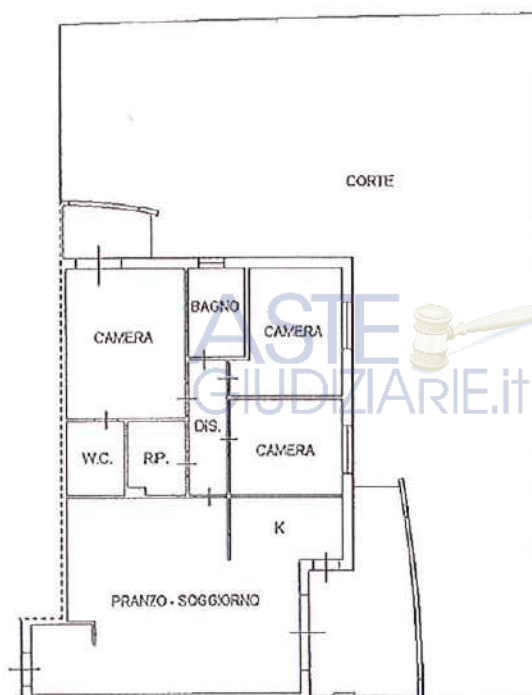
N. 1236

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRA
H=2.70



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Teramo

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto
Via Carlo Marx

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 1718
Subalterno: 5

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

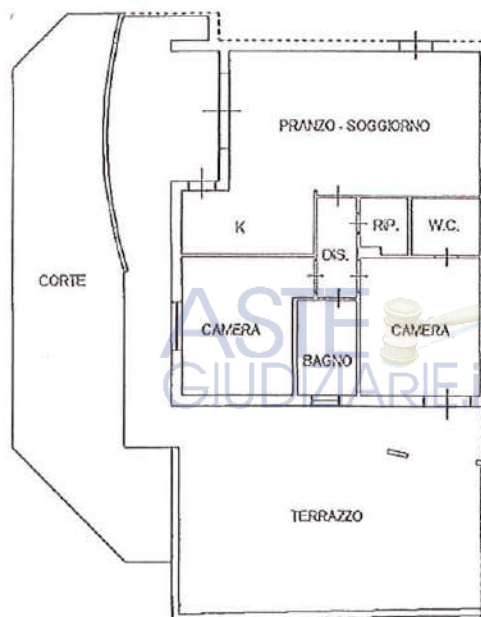
N. 1236

Schema n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRA
H=2.70



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Teramo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto
Via Carlo Marx

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 1718
Subalterno: 6

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

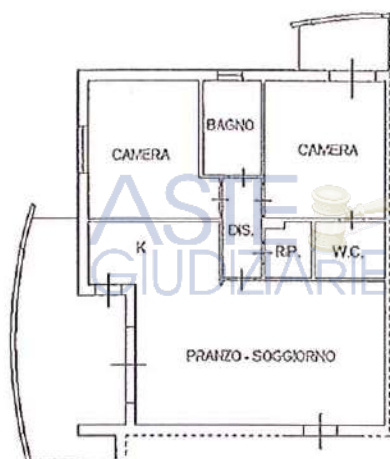
N. 1236

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO PRIMO
H=2.70



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Teramo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto
Via Carlo Marx

oiv. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 1718
Subalterno: 10

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

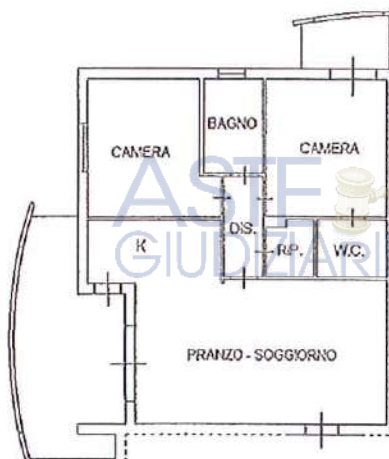
N. 1236

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO SECONDO
H=2.70



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Teramo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto
Via Carlo Marx

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 1718
Subalterno: 11

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

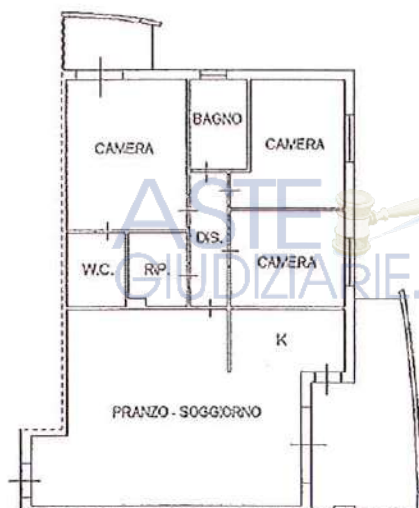
N. 1236

Sheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO SECONDO
H=2.70



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Teramo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto
Via Carlo Marx

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 1718
Subalterno: 14

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

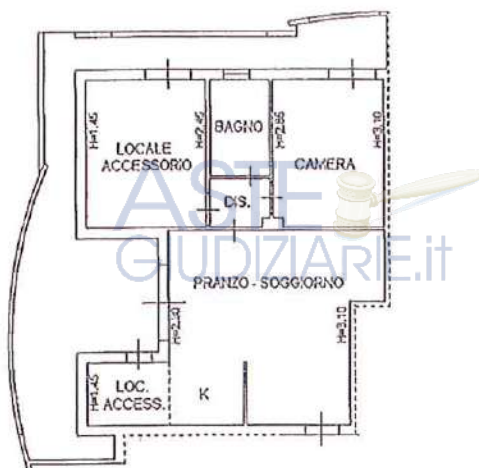
N. 1236

Sheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERZO (sottotetto)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Teramo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto
Via Carlo Marx

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 1718
Subalterno: 17

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

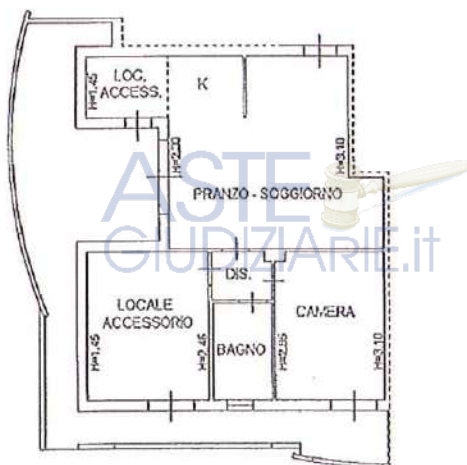
N. 1236

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERZO (sottotetto)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Teramo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto
Via Carlo Marx

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 1718
Subalterno: 20

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

N. 1236

Sheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1° PIANO SOTTOSTRADA
H=2.60



ASTE
GIUDIZIARIE.it
[Signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Teramo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto
Via Carlo Marx

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 1718
Subalterno: 23

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

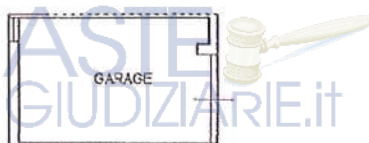
N. 1236

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1° PIANO SOTTOSTRADA
H=2.60



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Teramo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto
Via Carlo Marx

oiv, SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 1718
Subalterno: 24

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

N. 1236

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1° PIANO SOTTOSTRADA
H=2.60



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Teramo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto
Via Carlo Marx

div. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 6
Particella: 1718
Subalterno: 25

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

N. 1236

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1° PIANO SOTTOSTRADA
H=2.60



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Teramo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto
Via Carlo Marx

oiv. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 1718

Subalterno: 26

Compilata da:

Ianni Sergio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Teramo

N. 1236

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1° PIANO SOTTOSTRADA
H=2.60



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Teramo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto
Via Carlo Marx

oiv. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 1718
Subalterno: 28

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

N. 1236

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1° PIANO SOTTOSTRADA
H=2.60



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Teramo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto
Via Carlo Marx

oiv. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 1718
Subalterno: 31

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

N. 1236

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1° PIANO SOTTOSTRADA
H=2.60



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Teramo

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto
Via Carlo Marx

civ. SMC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 6
Particella: 1718
Subalterno: 32

Compilata da:
Ianni Sergio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Teramo

N. 1236

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1° PIANO SOTTOSTRADA
H=2.60



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Teramo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nereto
Via Carlo Marx

oiv. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 1718
Subalterno: 34

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

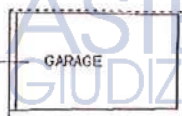
N. 1236

Soleda n. 1

Soala 1: 200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1° PIANO SOTTOSTRADA
H=2.60



ASTE
GIUDIZIARIE.it