



PERIZIA DI STIMA

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

CAP. 1 - PREMESSA:

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

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

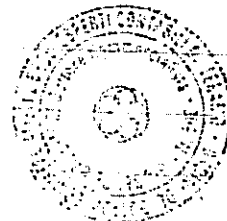
meglio identificato al NCEU - Catasto Fabbricati Comune di Pineto (TE) al: FG 26 PART 426 SUB 11, ZC 1 cat A/2, cl 2, Consistenza 5,5 vani, rendita € 426,08 Via Giuseppe Mazzini n° 7 Piano T-3; Visura All1

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

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

DESCRIZIONE IMMOBILE

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



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

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

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

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

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

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CALCOLO

Prezzo al mq a media OMI € 1.925,00

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

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

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

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

CONCLUSIONI ED ATTESTAZIONE

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

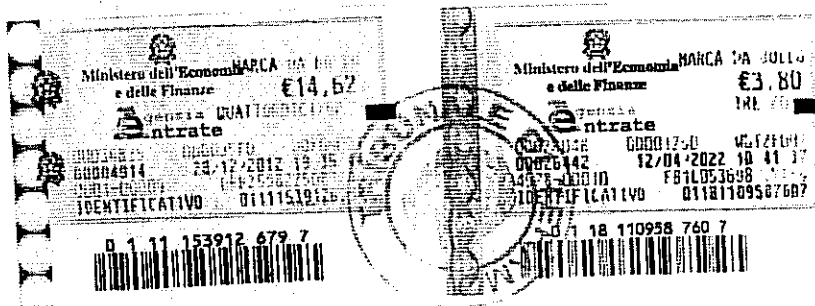
€ 16.800,00 (Euro Sedicimilaottocento/00).

Pineto 26 marzo 2025

Dott. Giuseppe BALDUCCI

Allegati

Visura Catastale
Piantina Catastale
Tariffe OMI
Foto



Verbale di Giuramento

N. CRON 1218/25

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

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

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

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

Il Funzionario
Dott.ssa Alessandra Miccolini

Il Revisore Dei Conti

Dott. Giuseppe Balducci

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione Anno 2024 - Semestre 2

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità dei servizi che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Il 2° semestre 2024 nella nostra banca dati sono stati inseriti tutti i dati relativi ai contratti di compravendita e di locazione di immobili, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi climatici del 24 agosto e del 10 ottobre 2024

Procedimento TEJAMMO

Esponenti IMMOBILIARE

Fascia/Zone: Centro/PIAZZA DELLA LIBERTÀ, PIAZZA MARCONI, LUNGOMARE DEI PINI VIALE D'ARMANDO VIALE SETTEMBRE

Codice di zona: 127

Mezzogiorno Calabria P.A.

Tipologia: residenziali abitazioni rurali

Destinazione: Residenza

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)
			Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2300 L	5,3	7,9 N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1600 L	3,8	5,5 N
Autotimesse	NORMALE	680	1000 L	3,4	5 N
Box	NORMALE	800	1200 L	3,9	5,8 N

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)
			Min	Max	
Posti auto coperti	NORMALE	460	680 L	2,3	3,4 N
Posti auto scoperti	NORMALE	310	450 L	1,5	2,2 L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2500 L	5,8	8,6 N

- Legenda
- Lo STATO CONSERVATIVO indica un livello qualitativo di riferimento a quello più frequente di TUTTA l'area di mercato e espresso in termini di superficie Netta (N) ovvero Loca (L).
 - Il Valore di Mercato è espresso in termini di superficie Netta (N) ovvero Loca (L).
 - La superficie di Locazione è espressa in termini di superficie Netta (N) ovvero Loca (L).
 - Per la tipologia Box, Posti auto ed Autotimesse non media le quotazioni del mercato ma le quotazioni del mercato di riferimento.
 - Per la tipologia Ville e Villini di Loca (L) si è da intendere il prezzo di locazione e non il prezzo di acquisto.

- Legenda
- Il Valore di Mercato è espresso in termini di superficie Netta (N) ovvero Loca (L).
 - Il Valore di Locazione è espresso in termini di superficie Netta (N) ovvero Loca (L).

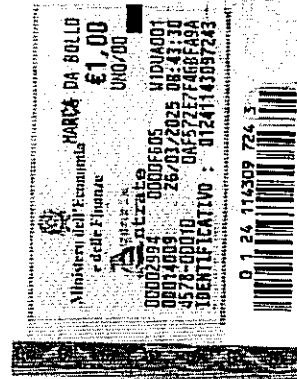
Nota: la tipologia è indicata in base al tipo di costruzione e manutenzione che può assumere il seguente valore:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nota: la tipologia è indicata in base al tipo di costruzione e manutenzione che può assumere il seguente valore:

Per maggiori dettagli vedi la scheda di dettaglio

Torna alla pagina di ricerca



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

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

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

Dati catastali:

Rendita Euro 426,08

Zona censuaria 1

Categoria A/2^a Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 7 Piano T. 3

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

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

> Dati identificativi

Comune di PINETO (FB31) (TE)

Foglio 26 Particella 426 Subalterno 11

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PINETO (FB31) (TE)

Foglio 26 Particella 426

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> Indirizzo

VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 7 Piano T. 3

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

> Dati di classamento

Rendita Euro 426,08

Zona censuaria 1

Categoria A/2^a Classe 2, Consistenza 5,5 vani

VARIAZIONE del 16/10/2015 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

> Dati di superficie

Totale 87 m²

Totale esclusa area scoperta n. 81 m²

Superficie di impianto peroleodotto al 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria data di pianificazione 26/06/1973, prot. n. 926

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3

1. SUCESSIONE EX LEGE n. 108/10/2024 Suddetti (TE) registrato in data 22/10/2025 B8888 n. 22/10/2025 registrato in data 22/10/2025 Trascrizione n. 2246 1/2025 Registro PI di TERAMO m. att. del 19/02/2025

Visura telematica

Legenda

di A/2, Abitazioni di tipo civile

1) Esclusa la superficie di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenze e accessorie comunicanti non comuni, dell' art. 10, Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

MODELLO
F. C. 1. T. 21



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pineto

Via

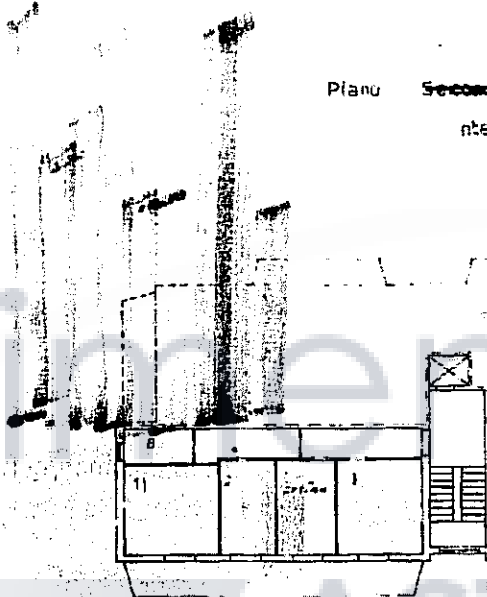
Data

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

Salida 0 N. 035891

Piano Secondo

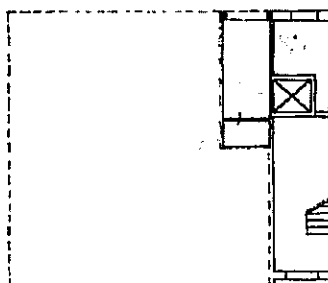
interro 40



VIA

Piano Piano Estrada

garage 1/2



ORIENTAMEN



SCALA DI 1:20

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

26 426 11
(AL. 9)



Campana dal 1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

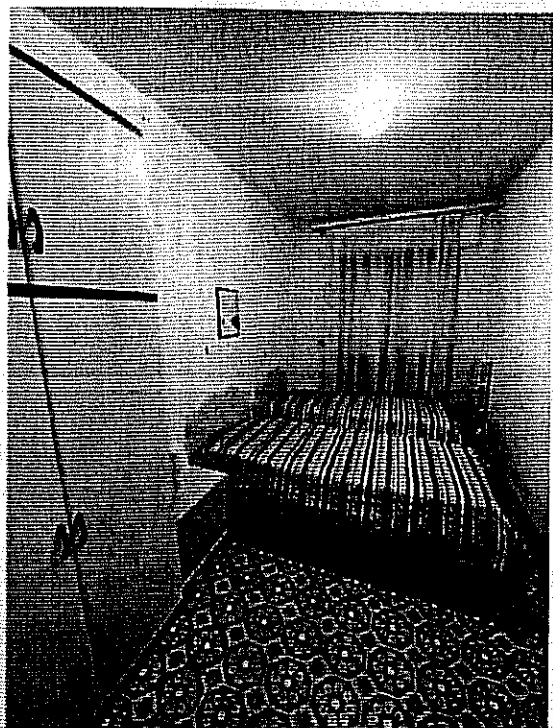
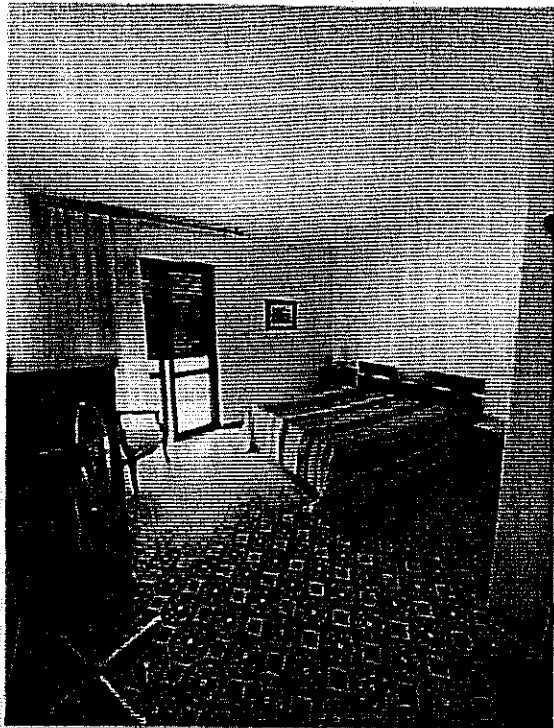
1. met 3

1. met 3

1. met 3

1. met 3

DI L'INTERNO



2