

Dott. arch. Sergio Procaccini

Via F. Turati n°4 - 64100 TERAMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA

**Immobili in comune di Tortoreto,
Via del Bersagliere n° 4**

1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Teramo, li: 29/10/2020

Il Tecnico

Arch. Sergio Procaccini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*****	PERIZIA DI STIMA	<i>Immobili in comune di Tortoreto, Via del Bersagliere</i>
-------	-------------------------	---

Indice:

A) Premesso che:	3
B) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima	3
C) Proprietà	4
D) Provenienza	4
E) Dati catastali.....	4
F) Situazione edilizia.....	6
G) Descrizioni degli immobili	6
H) Misurazione.....	8
I) Metodo di stima	8
L) Stima degli immobili e riepilogo	9
M) Stato di occupazione	9
N) Conclusioni	10



*****	PERIZIA DI STIMA	Immobili in comune di Tortoreto, Via del Bersagliere
-------	-------------------------	---

A) Premesso che:

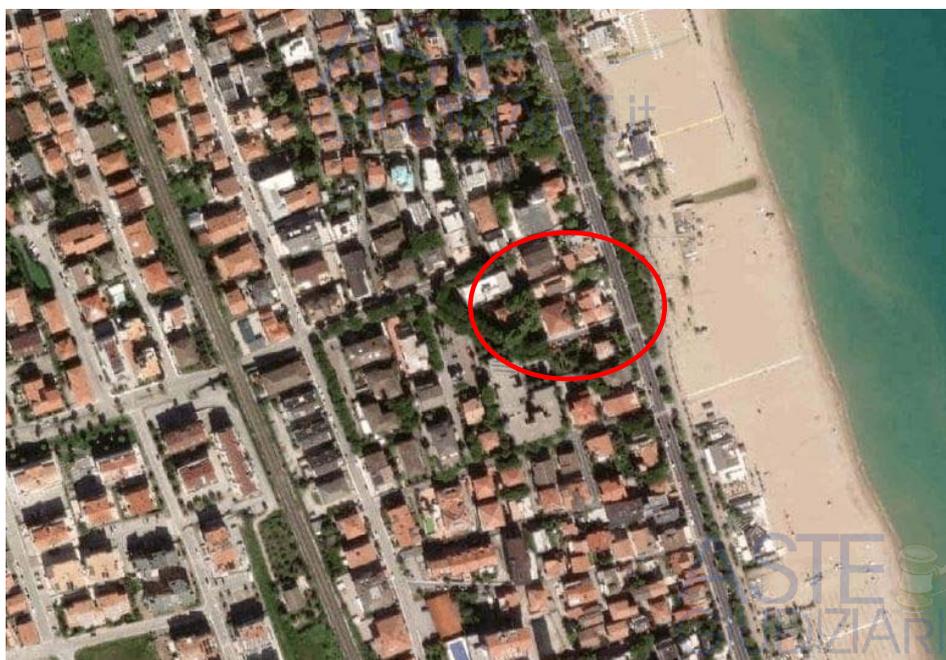
Lo scrivente Arch. Sergio Procaccini, con studio tecnico in Teramo, Via F. Turati n° 4, iscritto all'Albo degli Architetti, P., P. e C. della Provincia di Teramo, al n° 462, è stato incaricato dalla sig.ra ******, nata a Teramo, il ******, codice fiscale ******, di redigere la perizia di stima degli immobili di proprietà della stessa siti in comune di Tortoreto, Via del Bersagliere.

Tutto ciò premesso, lo scrivente:

- ha dato corso alle indagini di indole informativa;
- ha effettuato verifiche ed ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo (Uffici del Territorio e Conservatoria RR.II.);
- ha effettuato sopralluoghi all'esterno degli immobili;
- ha redatto l'elaborato tecnico-estimativo che segue anche sulla base delle informazioni fornite dalla committente.

B) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima

Gli immobili oggetto di stima siti in comune di Tortoreto (TE), Via del Bersagliere n° 4 e sono composti da locali al piano terra attualmente adibiti ad ingresso/disimpegno, sala, camera, bagno, oltre a n° 3 corti esclusive con ulteriore corpo di fabbrica distaccato adibito a magazzino. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte costituente, è sito a poche decine di metri dal Lungomare Sirena.



Vista aerea – Fuori scala grafica

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
Tel/fax: 0861/242330
Web: studioproccaccini.it
E mail: info@studioproccaccini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti
Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti
Elenco del Ministero dell'interno L.07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047
Elenco dei Tecnici Competenti in Acustica Ambientale Abruzzo: D.D. DA13/108

C) Proprietà

Gli immobili sono di proprietà della sig.ra ***** , nata a Teramo, il ***** , codice fiscale *****.

D) Provenienza

La proprietà dell'unità immobiliare è pervenuta alla sig.ra ***** , in forza dell'atto di donazione a rog. Not. E. Gianella dell'8//07/2011, rep. 44482, trascritto in data 1/08/2011, al n° 7583 di formalità, dal sig. *****.

E) Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto di stima, alla data del 23/10/2020, al Catasto Fabbricati del comune di Tortoreto, intesta a:

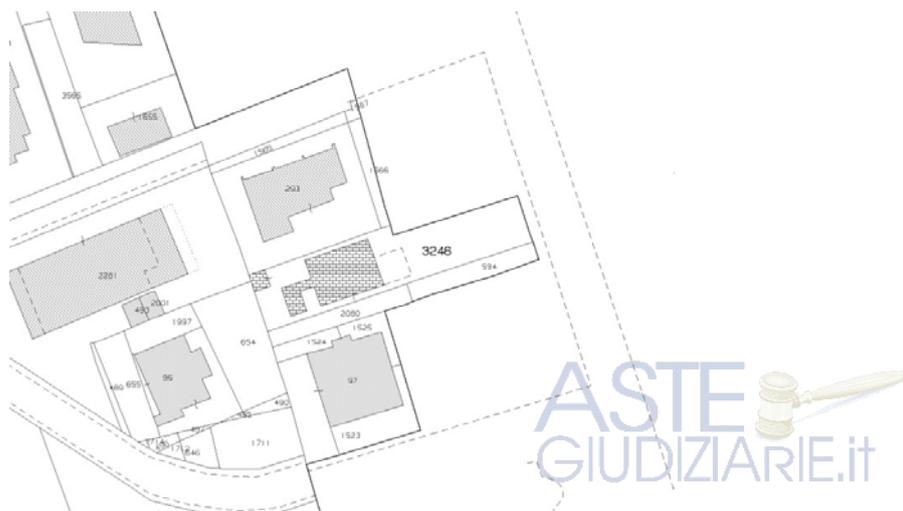
- ***** , nata a ***** , il ***** , codice fiscale ***** , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni,

con i seguenti dati:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		26	3246	9	1		A/2	2	4 vani	Totale: 66 m ² Totale escluse aree scoperte*: 60 m ²	Euro 351,19	VIA DEL BERSAGLIERE n. 4 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione

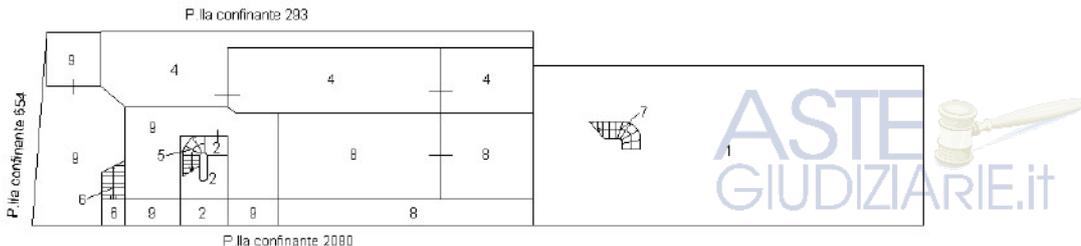
Si precisa che Via del Bersagliere, catastalmente intesta, parte al comune di Tortoreto, e parte a soggetti privati (particella 2080).

Si riportano, a seguire, l'estratto del foglio di mappa catastale, un estratto dell'elaborato planimetrico del fabbricato e la planimetria catastale dell'unità immobiliare (fuori scala grafica).



Estratto del foglio di mappa – Fuori scala grafica

PIANTA PIANO TERRA

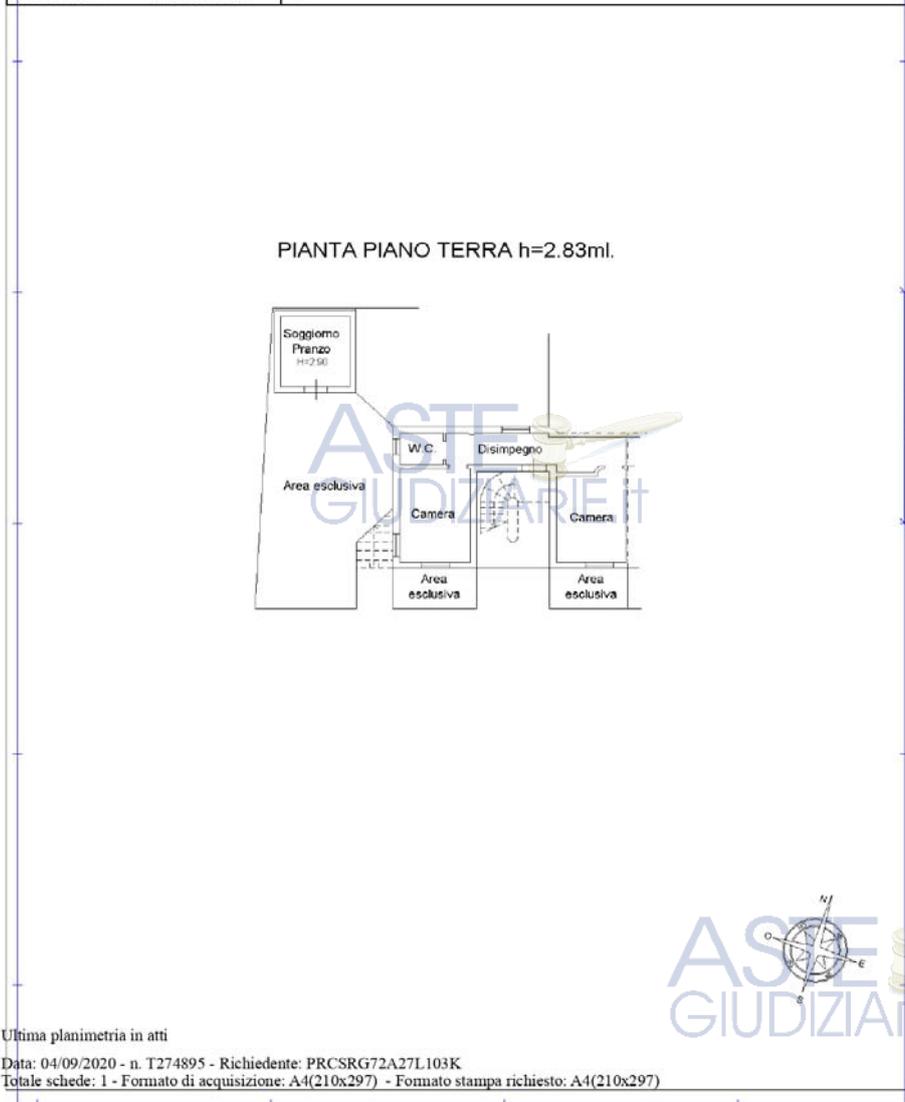


Estratto dell'elaborato peritale (piano terra) – Fuori scala grafica

Data: 04/09/2020 - n. T274895 - Richiedente: PRCSR72A27L103K

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Teramo	Dichiarazione protocollo n. TE0142057 del 13/06/2011 ¹	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Tortoreto	
Via Del Bersagliere		civ. 4
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	Cimini Valter	
Foglio: 26	Iscritto all'albo:	
Particella: 3246	Ingegneri	
Subalterno: 9	Prov. Teramo	N. 684

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 04/09/2020 - n. T274895 - Richiedente: PRCSR72A27L103K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale – Fuori scala grafica

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
Tel/fax: 0861/242330
Web: studioproccaccini.it
E mail: info@studioproccaccini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti
Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti
Elenco del Ministero dell'interno L.07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047
Elenco dei Tecnici Competenti in Acustica Ambientale Abruzzo: D.D. DA13/108

*****	PERIZIA DI STIMA	Immobili in comune di Tortoreto, Via del Bersagliere
-------	-------------------------	---

F) Situazione edilizia

Sulla base della documentazione fornita/reperita dalla committente e di quanto riportato nell'atto di provenienza degli immobili:

- il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, è stato realizzato in data antecedente a quella dell'1/09/1967;
- per i lavori di ristrutturazione, sono state rilasciate la Concessione Edilizia n° 192, prot. 1198 del 27/09/1982 e la successiva variante e copertura fabbricato e costruzione scala di accesso al piano primo, n° 102/85, prot. 3249, del 16/05/1985.

Sono state accertate difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato.

G) Descrizioni degli immobili

Gli immobili oggetto di stima sono composti da una porzione di fabbricato, sito in comune di Tortoreto, Via del Bersagliere n° 4 (strada non asfaltata). Il fabbricato, di vecchia edificazione, è sito a poche decine di metri dal Lungomare Sirena.

A seguire, si riporta una vista aerea degli immobili.



Vista aerea – Fuori scala grafica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, posta sul lato Ovest di fabbricato di maggiore consistenza (tra Lungomare Sirena e Via del Bersagliere), si compone di locali al piano terra attualmente adibiti ad abitazione ed annessi corpo di fabbrica distaccato e n° 3 aree esterne esclusive.

*****	PERIZIA DI STIMA	Immobili in comune di Tortoreto, Via del Bersagliere
-------	-------------------------	---

Le finiture rispecchiano la vetustà del fabbricato: pavimenti in ceramica, rivestimento delle murature con intonaco (ceramica nel bagno), infissi interni in legno, infissi esterni con persiane.

L'impianto elettrico presenta un sufficiente numero di punti luce, interruttori e prese di corrente e necessita di lavori di manutenzione.

La ventilazione e l'illuminazione dei locali adibiti ad appartamento è appena sufficiente.

Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica di seguito riportata (fornita della committente).



Vista esterna – Via del Bersagliere

Vista interna

Vista interna

Vista interna

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
Tel/fax: 0861/242330
Web: studioproccaccini.it
E mail: info@studioproccaccini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti
Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti
Elenco del Ministero dell'interno L.07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047
Elenco dei Tecnici Competenti in Acustica Ambientale Abruzzo: D.D. DA13/108

*****	PERIZIA DI STIMA	Immobili in comune di Tortoreto, Via del Bersagliere
-------	-------------------------	---

	
Vista interna	Vista interna

H) Misurazione

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale e fotografica allegate.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della superficie al lordo delle murature e delle tramezzature e di metà di quelle in comune con altre unità immobiliari.

Per la determinazione della superficie commerciale delle aree di pertinenza esterne, è stato applicato un congruo coefficiente di riduzione.

La superficie commerciale, pertanto, è la seguente:

- locali al piano terra: mq 47 circa;
- area esterna: mq 69 circa x 0,20 = mq 13,80 circa;
- **superficie commerciale complessiva: mq 60,80 circa.**

I) Metodo di stima

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo comparativo.

Tale metodo costituisce la sintesi 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 presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, il persistente periodo di crisi economica, ecc..

*****	PERIZIA DI STIMA	Immobili in comune di Tortoreto, Via del Bersagliere
-------	-------------------------	---

Sono state effettuate le necessarie aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili, sono stati presi in buon conto anche i valori commerciali (con destinazione residenziale – abitazioni civili e di tipo economico -, in un normale stato di manutenzione) pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per immobili simili a quelli oggetto di valutazione, pubblica i valori commerciali riportati nella tabella che segue.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: **TERAMO**

Comune: **TORTORETO**

Fascia/zona: **Centrale/LIDO: LUNGOMARE SIRENA, VIA PASCOLI, PIAZZALE DEL MARINAI, VIA BIXIO, VIA FIRENZE, VIA GENOVA, VIA NAPOLI, VIA ROSSINI**

Codice zona: **B4**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2300	L	5,2	7,8	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1550	L	3,5	5,2	N

L) Stima degli immobili e riepilogo

In base a quanto sopra riportato, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si è poi proceduto alla determinazione del più probabile valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi.

Pertanto, il più probabile valore commerciale degli immobili in oggetto, stimati a corpo e non a misura, sarà pari ad **€ 128.000,00 in cifra tonda**, come di seguito determinato:

$$\text{mq } 60,80 \text{ circa} \times \text{€ } 2.100,00/\text{mq} = \text{€ } 128.000,00 \text{ in cifra tonda.}$$

M) Stato di occupazione

Sulla base di quanto riferito dalla committente, l'unità immobiliare oggetto di valutazione è occupata da terzo senza titolo (contratto di comodato/locazione), in forza di accordi verbali.

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
Tel/fax: 0861/242330
Web: studioproccaccini.it
E mail: info@studioproccaccini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti
Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti
Elenco del Ministero dell'interno L.07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047
Elenco dei Tecnici Competenti in Acustica Ambientale Abruzzo: D.D. DA13/108

*****	PERIZIA DI STIMA	Immobili in comune di Tortoreto, Via del Bersagliere
-------	-------------------------	---

N) Conclusioni

Il più probabile valore commerciale degli immobili è pari ad **€ 128.000,00 in cifra tonda.**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto rassegna il presente elaborato e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Teramo, lì: 29/10/2020

Il Tecnico

Arch. Sergio Procaccini

