

Dott. arch. Sergio Procaccini

Via F. Turati n°4 - 64100 TERAMO

PERIZIA DI STIMA

***Immobili in comune di Teramo,
Via dei Mosaici n° 16 e Vico dell'Ariete n° 11***

1



Teramo, lì: 29/10/2020

Il Tecnico

Arch. Sergio Procaccini

*****	PERIZIA DI STIMA	<i>Immobili in comune di Teramo, Via dei Mosaici – Vico dell'Ariete</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	7
G) Descrizioni degli immobili.....	7
H) Misurazione	9
I) Metodo di stima	10
L) Stima degli immobili e riepilogo	11
M) Stato di occupazione	11
N) Conclusioni	11

*****	PERIZIA DI STIMA	Immobili in comune di Teramo, Via dei Mosaici – Vico dell'Ariete
-------	-------------------------	---

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 Teramo, Via dei Mosaici n° 16 e Vico dell'Ariete n° 11.

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 e della documentazione fornite dalla committente.

B) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima

Gli immobili oggetto di stima, siti in comune di Teramo (TE), Via dei Mosaici n° 16 e Vico dell'Ariete n° 11, sono composti da:

- locali adibiti ad ingresso (accesso da Via dei Mosaici), magazzino, ufficio con servizio igienico (con accesso da Vico dell'Ariete), al piano terra e corte esterna accessibile dal balcone dei locali al piano primo;
- locali adibiti ad appartamento di civile abitazione al piano primo.

Si riporta, a seguire, una vista area degli immobili oggetto di valutazione.



Vista aerea – Fuori scala grafica

C) Proprietà

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

D) Provenienza

La proprietà delle unità immobiliari è pervenuta alla sig.ra ***** , in forza dell'atto di vendita, a rog. Not. E. Gianella, del 13/06/2008, rep. 42063, trascritto in data 18/06/2008, al n° 6176 di formalità, dal sig. ***** .

E) Dati catastali

Le unità immobiliari oggetto di stima, alla data del 23/10/2020, al Catasto Fabbricati del comune di Teramo, intestano 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		147	209	3	1		A/3	2	4,5 vani	Totale: 118 m ² Totale escluse aree scoperte** : 111 m ²	Euro 278,89	VIA DEI MOSAICI n. 16 piano: T-1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie	Annotazione
2		147	209	4	1		A/3	1	4 vani	Totale: 101 m ² Totale escluse aree scoperte** : 101 m ²	Euro 206,58	VICO DELL' ARIETE n. 11 piano: T, VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2015 protocollo n. TE0143153 in atti dal 23/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 66632.1/2015)	Annotazione
		147	221										

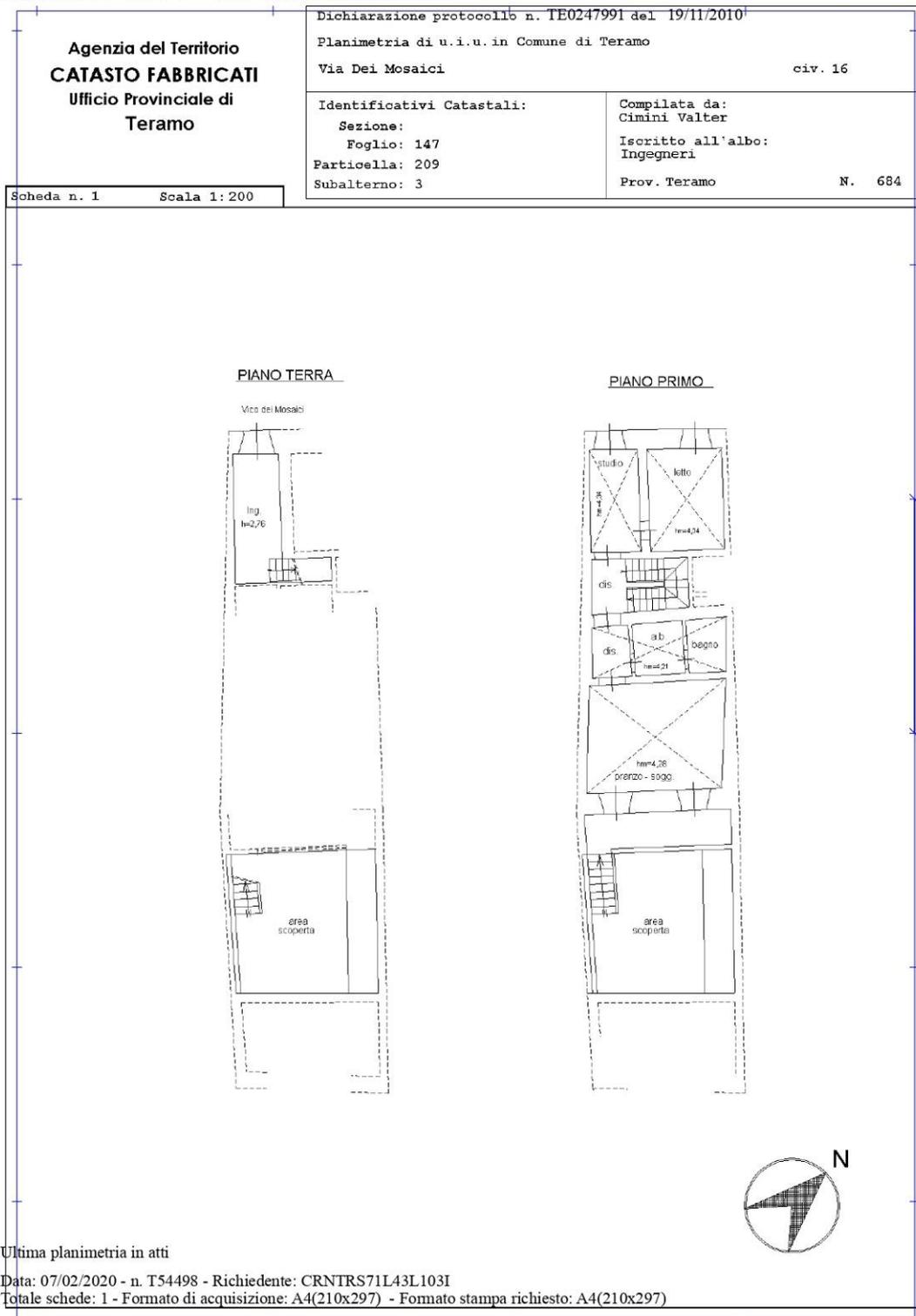
Le unità immobiliari derivano dalla soppressione dell'unità immobiliare di cui alla particella 209, sub. 1 graffata con la particella 221 (acquistata con atto, a rog. Not. E. Gianella, del 13/06/2008, rep. 42063).

Si riportano, a seguire, l'estratto del foglio di mappa catastale e le planimetrie catastali delle unità immobiliari (fuori scala grafica).



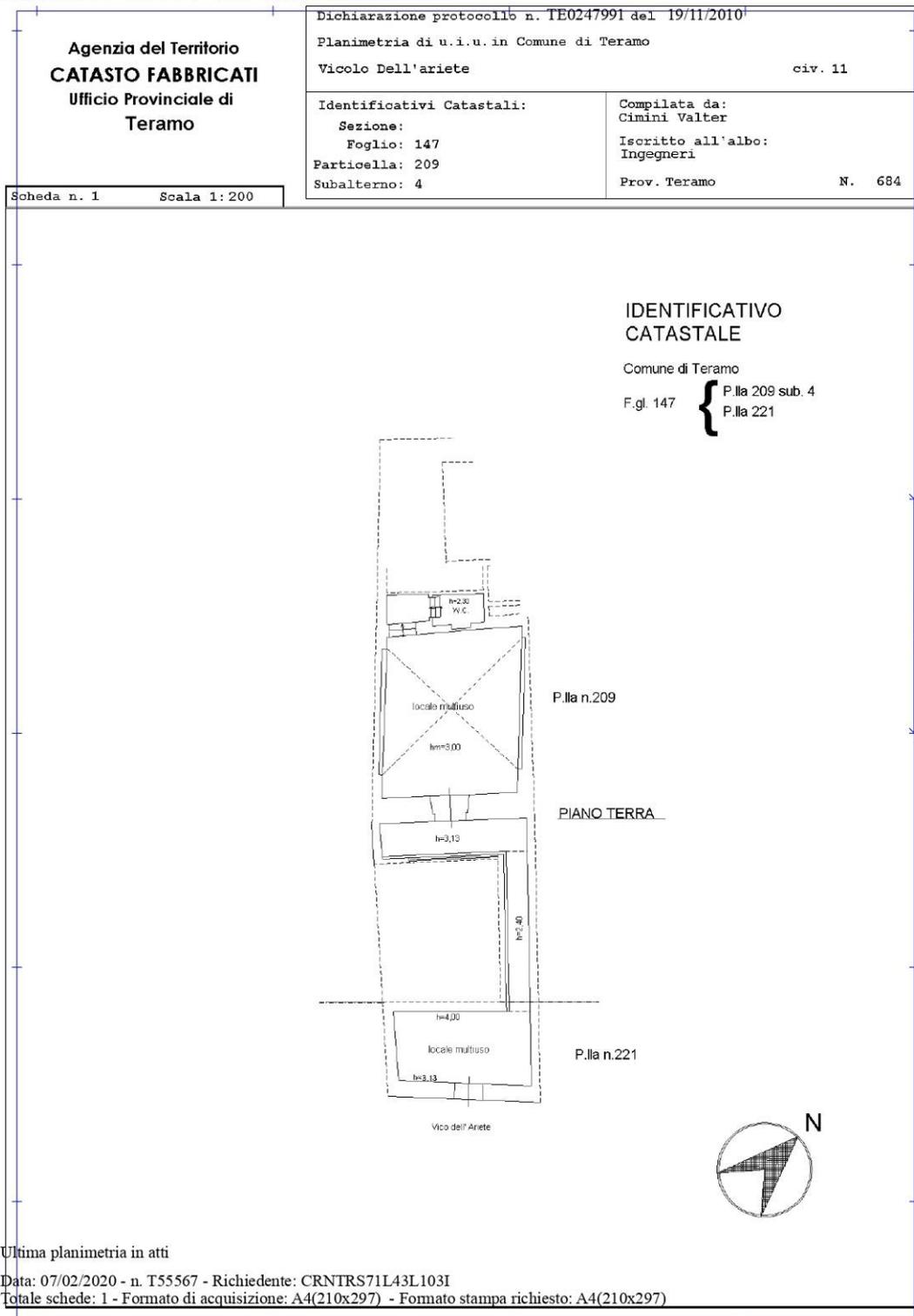
Estratto del foglio di mappa catastale – Fuori scala grafica

Data: 07/02/2020 - n. T54498 - Richiedente: CRNTRS71L43L103I



Planimetria catastale C.F. 147 part. 209 sub. 3 – Fuori scala grafica

Data: 07/02/2020 - n. T55567 - Richiedente: CRNTRS71L43L103I



Planimetria catastale C.F. 147 part. 209 sub. 4 graffata 221 – Fuori scala grafica

F) Situazione edilizia

Sulla base della documentazione fornita dalla committente:

- 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 dell'unità immobiliare, è stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 8996, del 29/04/2005, ultimati in data 15/11/2010;
- in data 25/11/2010, è stata presentata istanza per l'ottenimento del certificato di agibilità (prot. 64165) con successive richieste di integrazione.

Sono state accertate difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato.

7

G) Descrizioni degli immobili

Gli immobili oggetto di stima sono composti da porzioni di fabbricato, sito in comune di Teramo, con accessi da Via dei Mosaici n° 18 e Vico dell'Ariete n° 11.

Il fabbricato, di vecchia edificazione, realizzato con struttura portante in mutatura/pietrame, ricade tra Via dei Mosaici (strada di ridotta sezione, percorribile prevalentemente a piedi e, con molto disagio, anche con autovettura di ridotte dimensioni), Via del Baluardo, Via Dei Mille (strade ad unico senso di marcia, con minima disponibilità di spazi per il parcheggio di autovetture) e Vico dell'Ariete.

A seguire, si riporta una vista aerea degli immobili.



Vista aerea – Fuori scala grafica

*****	PERIZIA DI STIMA	<i>Immobili in comune di Teramo, Via dei Mosaici – Vico dell'Ariete</i>
-------	-------------------------	---

Le unità immobiliare oggetto di valutazione, nel loro complesso, si compongono di:

- locale ingresso al piano terra con accesso da Via dei Mosaici;
- locali al piano terra con accesso da Vico dell'Ariete;
- locali adibiti ad appartamento di civile abitazione al piano primo con balcone sul lato Sud del fabbricato dal quale si accede alla corte esterna mediante scala.

La connessione tra i locali al piano primo ed il piano terra, per quanto attiene all'unità immobiliare di cui al subalterno 3, è garantita da una scalinata interna.

Gli immobili al piano primo sono adibiti a disimpegno, sala con angolo cottura, bagno, studio e camera e presentano finiture di ordinaria qualità: pavimentazione prevalentemente in cotto, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica (servizio igienico), infissi interni in legno, infissi esterni con persiane. Il cortile esterno è pavimentato ed è accessibile dal balcone dei locali al piano primo, mediante scala esterna.

I locali con accesso da Vico dell'Ariete, al piano terra, presentano pavimentazione prevalentemente in cotto, rivestimento delle murature con intonaco civile, copertura in legno e con volte.

Gli impianti elettrici, del tipo sottotraccia, presentano un sufficiente numero di punti luce, interruttori e prese di corrente. L'impianto di riscaldamento dell'appartamento, ove presente, è attivato da caldaia ed è dotato di corpi radianti a colonna.

La suddivisione planimetrica dei locali è sufficiente seppur il fabbricato, in quanto realizzato con struttura portante in muratura, oltre a ridurre la superficie utile degli immobili generalmente, non consente un'ottimale distribuzione degli ambienti.

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).

	
<i>Vista esterna – Via dei Mosaici</i>	<i>Vista esterna – Vico dell'Ariete</i>

*****	PERIZIA DI STIMA	Immobili in comune di Teramo, Via dei Mosaici – Vico dell'Ariete
-------	-------------------------	---

	
<i>Ingresso piano terra (da Via dei Mosaici)</i>	<i>Appartamento piano primo</i>
	
<i>Appartamento piano primo</i>	<i>Appartamento piano primo</i>
	
<i>Vista della corte</i>	<i>Locale al piano terra (Vico dell'Ariete)</i>
	
<i>Locale al piano terra (Vico dell'Ariete)</i>	<i>Locale al piano terra (Vico dell'Ariete)</i>

H) Misurazione

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

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della superficie utile degli stessi.

*****	PERIZIA DI STIMA	Immobili in comune di Teramo, Via dei Mosaici – Vico dell'Ariete
-------	-------------------------	---

Per la determinazione della superficie commerciale di alcuni locali al piano terra, dell'area esterna e dei balconi, sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione.

La superficie commerciale, pertanto, è la seguente:

- locale ingresso la piano terra (Vico dell'Ariete): mq 18 circa x 0,70 = mq 12,60 circa;
- locale di collegamento al piano terra (Vico dell'Ariete): mq 16 circa x 0,50 = mq 8 circa;
- locale al piano terra con servizio igienico: mq 45 circa;
- corte esterna: mq 29 circa x 0,35 = mq 10,15 circa;
- locale ingresso la piano terra (Via dei Mosaici): mq 15 circa;
- locali al piano primo: mq 73 circa;
- balconi al piano primo: mq 12 x 0,3 = mq 3,60 circa;
- **superficie commerciale complessiva: mq 167,35 circa.**

10

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. 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).

In questa zona del comune di Teramo (*zona omogenea B5 – centrale*, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare), vista anche la tipologia degli immobili oggetto di valutazione, nell'ultimo periodo, i prezzi sono indicativamente stabili (i valori hanno subito un decremento successivamente all'anno 2016) ed il numero delle compravendite non è alto.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per immobili a destinazione abitativa, ricadenti nella predetta zona omogenea, pubblica i valori commerciali riportati nella tabella che segue.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: **TERAMO**

Comune: **TERAMO**

Fascia/zona: **Centrale/VIA N. SAURO, VIA SAVINI, CIRC. SPALATO, CIRC. RAGUSA, VIA CAPUANI, VIA PORTA CARRESE, CORSO PORTA ROMANA, VIA C.FORTI, VIA S**

Codice zona: **B5**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

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	1000	1500	L	3,7	5,4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1000	L	2,6	3,7	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 **€ 201.000,00 in cifra tonda**, come di seguito determinato:

$$\text{mq } 167,35 \text{ circa} \times \text{€ } 1.200,00/\text{mq} = \text{€ } 201.000,00 \text{ in cifra tonda.}$$

M) Stato di occupazione

Sulla base della documentazione fornita e di quanto riferito dalla committente:

- l'unità immobiliare adibita ad appartamento di civile abitazione (distinta al C.F. foglio 147, particella 209, sub. 3) è occupata dai sig.ri *****e *****in forza del contratto di comodato gratuito di immobile del 12/12/2014, della durata di 8 anni dalla data di stipula, registrato in data 15/12/2004, al n° 2109, serie 3°;
- l'unità immobiliare di cui al C.F. foglio 147, particella 209, sub. 4 graffata con la particella 221, è nella disponibilità della proprietaria ma, al suo interno, sono presenti beni mobili di proprietà di soggetto terzo che la ha utilizzata in forza del contratto di comodato gratuito stipulato in data 7/09/2011, della durata di anni 2 (due) dalla data del 10/09/2011, registrato in data 21/09/2011, al n° 9657, serie 3/A.

N) Conclusioni

Il più probabile valore commerciale degli immobili è pari ad **€ 201.000,00 in cifra tonda**.

*****	PERIZIA DI STIMA	<i>Immobili in comune di Teramo, Via dei Mosaici – Vico dell'Ariete</i>
-------	-------------------------	---

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

Teramo, li: 29/10/2020

Il Tecnico

Arch. Sergio Procaccini