

## ***PERIZIA DI STIMA***

***CESPITE N° 1: locali adibiti ad officina/magazzini al piano seminterrato ed area esterna, il tutto sito in comune di Teramo, Via Ivangrad***

***CESPITE N° 2: appartamento di civile abitazione al piano terra, annessa area esterna (giardino) e terreno della superficie catastale di mq 630, il tutto sito in comune di Teramo, Via Insorti di Bosco Martese.***

Teramo, lì: 28/04/2022

**Il Tecnico**

*Arch. Sergio Procaccini*

***** ***** *****	<b>PERIZIA DI STIMA</b>	Immobili in comune di Teramo Via Ivangrad Via Insorti di Bosco Martese
-------------------------	-------------------------	--

### Indice:

A) Premesso che: .....	3
B) Sopralluoghi .....	3
C) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima .....	3
<b>CESPITE N° 1</b> .....	3
D-L1) Proprietà .....	3
E-L1) Provenienza .....	4
F-L1) Dati catastali .....	4
G-L1) Confini .....	5
H-L1) Situazione edilizia .....	5
I-L1) Convenzione .....	5
L-L1) Atti pregiudizievoli .....	6
M-L1) Descrizioni degli immobili .....	6
N-L1) Misurazione .....	9
O-L1) Situazione occupazionale .....	9
P-L1) Metodo di stima .....	9
Q-L1) Stima degli immobili .....	10
<b>CESPITE N° 2</b> .....	10
D-L2) Proprietà .....	10
E-L2) Provenienza .....	10
F-L2) Dati catastali .....	10
G-L2) Confini .....	12
H-L2) Situazioni edilizia ed urbanistica .....	12
I-L2) Atti pregiudizievoli .....	13
L-L2) Descrizioni degli immobili .....	13
M-L2) Misurazione .....	16
N-L2) Situazione occupazionale .....	17
O-L2) Metodo di stima .....	17
P-L2) Stima degli immobili .....	18
Conclusioni .....	18

***** ***** *****	<b>PERIZIA DI STIMA</b>	Immobili in comune di Teramo Via Ivangrad Via Insorti di Bosco Martese
-------------------------	-------------------------	--

### 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 dai sigg.ri:

- \*\*\*\*\* , nato in \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* ,
- \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* ,
- \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* ,

di redigere la perizia di stima degli immobili di loro proprietà, siti nel comune di Teramo, Via Ivangrad e Via Insorti di Bosco Martese.

Gli immobili oggetto della valutazione che segue, sono stati indicati dai committenti.

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 SPI;
- ha effettuato verifiche presso l'ufficio tecnico del comune di Teramo, e, successivamente, ha redatto l'elaborato tecnico-estimativo che segue.

### B) Sopralluoghi

I sopralluoghi presso gli immobili sono stati effettuati alla presenza dei proprietari degli immobili che hanno consentito l'accesso all'interno degli stessi.

### C) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima

Gli immobili oggetto di stima sono composti da:

- locali adibiti ad officina/magazzini al piano seminterrato ed area esterna, il tutto sito in comune di Teramo, Via Ivangrad;
- appartamento di civile abitazione al piano terra, annessa area esterna (giardino) e terreno della superficie catastale di mq 630, il tutto sito in comune di Teramo, Via Insorti di Bosco Martese.

Viste la natura e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si propone la parcellazione degli stessi in n° 3 distinti cespiti, come di seguito descritti:

- CESPITE N° 1: *locali adibiti ad officina/magazzini al piano seminterrato ed area esterna, il tutto sito in comune di Teramo, Via Ivangrad;*
- CESPITE N° 2: *appartamento di civile abitazione al piano terra, annessa area esterna (giardino) e terreno della superficie catastale di mq 630, il tutto sito in comune di Teramo, Via Insorti di Bosco Martese.*

## CESPITE N° 1

### D-L1) Proprietà

Gli immobili sono di proprietà dei sig.ri:

***** ***** *****	<b>PERIZIA DI STIMA</b>	<i>Immobili in comune di Teramo Via Ivangrad Via Insorti di Bosco Martese</i>
-------------------------	-------------------------	---

- \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\*.
- \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\*.

### E-L1) Provenienza

La proprietà degli immobili oggetto di stima, oltre a maggiore consistenza (*area edificabile della superficie di mq 1.111 – C.T. foglio 50, particelle 72/b*), è pervenuta ai sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , come sopra generalizzati, in forza dell'atto di vendita, a rog. Not. M. Angeloni, del 25/07/1968, rep. 3792, trascritto il **6/08/1968**, al n° **7110** di formalità, dalla sig.ra \*\*\*\*\* , nata negli \*\*\*\*\*(\*\*), il \*\*\*\*\*.

### F-L1) Dati catastali

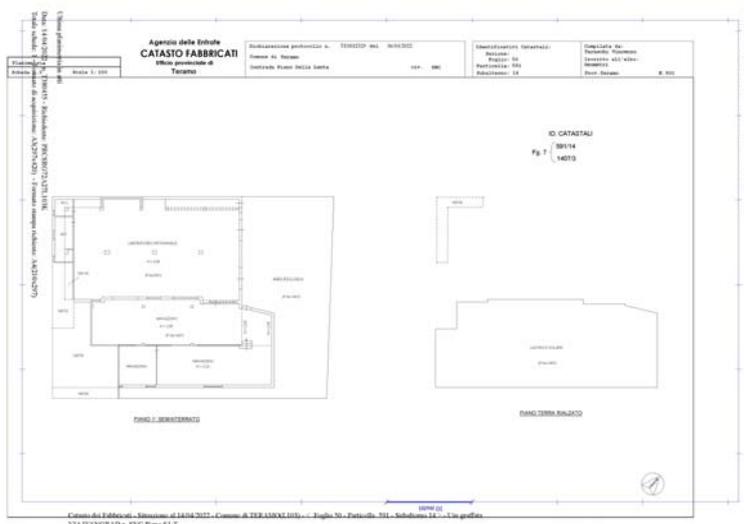
L'unità immobiliare oggetto di stima, alla data del 14/04/2022, intesta, al Catasto Fabbricati del comune di Teramo, a:

- sig. \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , proprietà per 1/2;
- sig.ra \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , proprietà per 1/2;

con i seguenti dati:

- foglio **50**, particella **591**, sub. **14** graffata con la particella **1407**, sub. **3**, categoria **D7**, z. c. **2**, R. **€ 2.408,08**, Via Ivangrad snc, piani S1 -T.

Si riportano, a seguire, gli estratti della planimetria e del foglio di mappa catastale.



*Estratto della planimetria catastale – Fuori scala grafica*



*Estratto del foglio di mappa catastale – Fuori scala grafica*

### **G-L1) Confini**

L'unità immobiliare confina con Via Ivangrad, proprietà \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* su più lati, salvo se altri e/o variati.

### **H-L1) Situazione edilizia**

A seguito di verifiche effettuate presso gli uffici tecnici del comune di Teramo, è stato accertato, per quanto possibile, che per il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- licenza di costruzione prot. 42643, del 12/02/1974, per costruzione di fabbricato di civile abitazione;
- concessione edilizia n° 975 del 23/09/1980, per ampliamento fabbricato di civile abitazione;
- autorizzazione di abitabilità del 6/06/1980, n° 856;
- concessione edilizia n° 1116 del 6/01/1981, per lavori in variante per la modifica di destinazione d'uso di locali al piano seminterrato;
- D.I.A. a sanatoria, n° 525 dell'11/07/2005, per modifiche interne, variazione di destinazione d'uso, sanatoria per piccolo locale uso ripostiglio.

In occasione del sopralluogo effettuato sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato.

Gli immobili sono sprovvisti dell'attestato di prestazione energetica.

### **I-L1) Convenzione**

**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

***** ***** *****	<b>PERIZIA DI STIMA</b>	<i>Immobili in comune di Teramo Via Ivangrad Via Insorti di Bosco Martese</i>
-------------------------	-------------------------	---

Con atto a rog. Not. G.B. Bracone del 12/05/1988, rep. 32222, trascritto in data 11/06/1988, al n° 4142 di formalità, è stata stipulata una convenzione tra i sigg.ri \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* (immobili al C.F. foglio 50, particelle 513 e 541) e \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* (immobili al C.F. foglio 50, particelle 561, 562 e 673), con la quale:

- è stato definito il confine tra le loro proprietà (muretto di recinzione in blocchi di cemento riportato nella planimetria allegata all'atto);
- i sigg.ri \*\*\*\*\* hanno costituito a carico del fondo di loro proprietà ed a favore di quello dei sigg.ri \*\*\*\*\*, al fine di consentire l'edificazione ai proprietari, loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, sul terreno di proprietà fino al confine con il predetto fondo e per tutta la lunghezza del confine della loro proprietà e per un'altezza pari a quella della copertura della rampa del garage attualmente esistente. I sigg.ri \*\*\*\*\*, si sono obbligati, ad estendere la loro costruzione, relativamente al solo lato Sud-Ovest e prospiciente la proprietà \*\*\*\*\* della copertura della rampa del garage, fino al confine con la proprietà \*\*\*\*\*, ove fosse stato necessario per consentire a questi ultimi di edificare sul loro suolo.

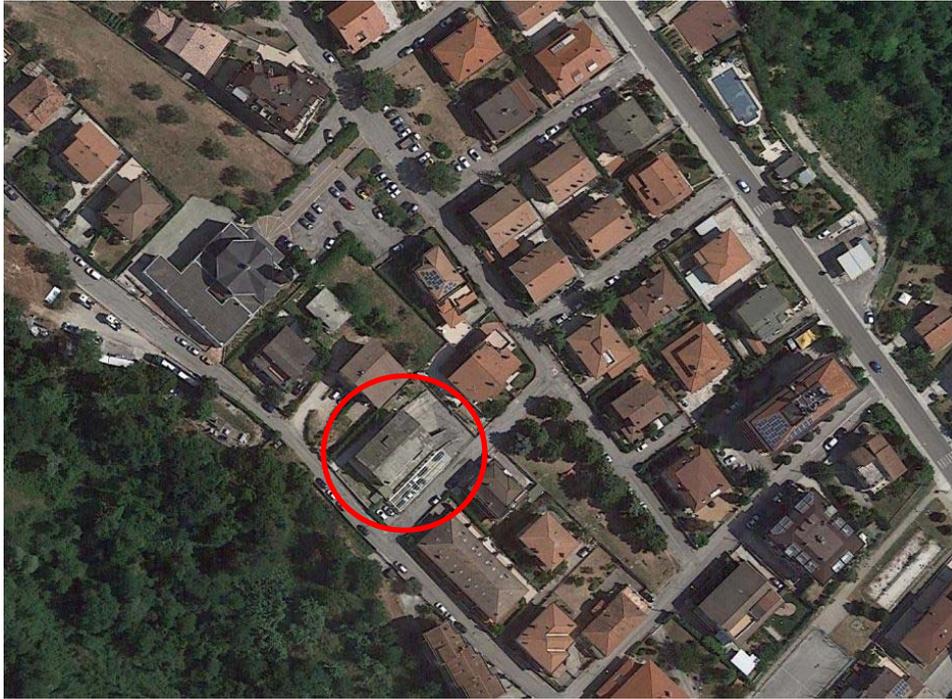
#### **L-L1) Atti pregiudizievoli**

A seguito di ispezioni presso il SPI di Teramo, limitatamente ai sigg.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, è stato accertato che, l'unità immobiliare è gravata, alla data del 14/04/2022, da:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il **22/04/2016**, al n° **791** di formalità, per totali **€ 240.000,00**, a favore della \*\*\*\*\* e contro i sigg.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (terzi datori di ipoteca) e il sig. \*\*\*\*\* (debitore non datore). L'ipoteca grava su maggiore consistenza (C.F. foglio 50, particella 591, sub. 9 graffata con la particella 1407, sub. 1).  
L'ipoteca è annotata da formalità per modifica ed integrazione delle condizioni di mutuo, n° 1669/18.

#### **M-L1) Descrizioni degli immobili**

Gli immobili oggetto di valutazione sono composti da locali al piano seminterrato adibiti ad officina/magazzini/ecc. ed aree esterne, il tutto in comune di Teramo, Via Ivangrad. Si riporta, a seguire una vista aerea dell'area ove insiste il fabbricato.



*Vista aerea – Fuori scala grafica*

Il fabbricato, nel suo complesso, di non recente edificazione, realizzato con struttura portante in c.a., solai in laterocemento, tetto a falde e tamponature e tramezzature in laterizio, è posto in zona periferica (quartiere “Piano della Lenta”), nei pressi della “Strada Statale 81”.

Gli immobili oggetto di valutazione di forma irregolare, che godono di accesso da Via Ivangrad, sono composti da:

- piano seminterrato: locali adibiti ad officina, magazzini, servizi igienici, ecc. con area esclusiva di pertinenza;
- al piano terra: area esterna adibita prevalentemente a parcheggio/deposito.

Le finiture degli immobili rispecchiano la vetustà del fabbricato: pavimentazioni prevalentemente in ceramica, rivestimento delle murature prevalentemente con intonaco civile, infissi esterni in metallo (non a taglio termico), infissi interni in legno.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.





Vista esterna



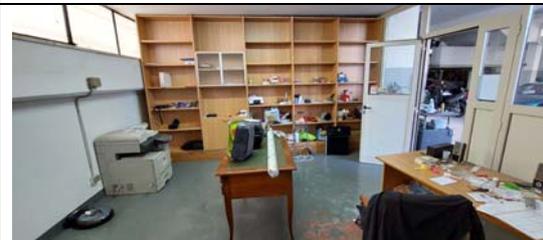
Vista esterna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna

***** ***** *****	<b>PERIZIA DI STIMA</b>	Immobili in comune di Teramo Via Ivangrad Via Insorti di Bosco Martese
-------------------------	-------------------------	--

### **N-L1) Misurazione**

Per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica degli immobili, si rimanda alle documentazioni catastale e fotografica allegate.

La superficie commerciale è stata determinata sulla base della consistenza lorda, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle tramezzature di confine con altre unità immobiliari e delle planimetrie catastali degli immobili.

E' stato applicato un congruo coefficiente di riduzione per la determinazione della superficie commerciale delle aree esterne.

La superficie commerciale, pertanto, è la seguente:

- locali adibiti ad officina/magazzini ecc, al piano seminterrato: mq 460 circa;
  - aree esterne (piani seminterrato e terra): mq 485 circa X 0,15 = mq 72 in c.t. circa;
- per una superficie complessiva di **mq 532 circa**.

9

### **O-L1) Situazione occupazionale**

Sulla base delle informazioni fornite, gli immobili sono nella disponibilità dei proprietari.

### **P-L1) Metodo di stima**

Per la determinazione del valore commerciale è stato 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, l'incidenza delle parti comuni, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli oneri e spese per la sanatoria delle difformità riscontrate (ove e se sanabili)/il ripristino dello stato dei luoghi assentito, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, ecc.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili, sono stati presi in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare). In questa zona del comune di Teramo (zona omogenea D13), i valori degli immobili, aggiornati al II° semestre 2021, sono i seguenti:

- con destinazione "magazzino", tra un minimo di € 380,00/mq ed un massimo di € 540,00/mq;
- con destinazione "laboratorio", tra un minimo di € 420,00/mq ed un massimo di € 620,00/mq.

Si riportano, a seguire, estratti delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

***** ***** *****	<b>PERIZIA DI STIMA</b>	Immobili in comune di Teramo Via Ivangrad Via Insorti di Bosco Martese
-------------------------	-------------------------	--

<p><b>Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2</b>          Provincia: TERAMO          Comune: TERAMO          Fascia/zona: Periferica/PIANO DELLA LENTA, PONTE VEZZOLA: VIA INSORTI BOSCO MARTESE, VIA SILONE, LOC. SCAPRIANO - PALASPORT          Codice zona: D13          Microzona: 0          Tipologia prevalente: Abitazioni civili          Destinazione: Residenziale</p> <p><small>nel 2° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali (zone B2) dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.</small></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Tipologia</th> <th rowspan="2">Stato conservativo</th> <th colspan="2">Valore Mercato (€/mq)</th> <th rowspan="2">Superficie (L/N)</th> <th colspan="2">Valori Locazione (€/mq x mese)</th> <th rowspan="2">Superficie (L/N)</th> </tr> <tr> <th>Min</th> <th>Max</th> <th>Min</th> <th>Max</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Capannoni industriali</td> <td>Normale</td> <td>310</td> <td>450</td> <td>L</td> <td>1,1</td> <td>1,6</td> <td>N</td> </tr> <tr> <td>Capannoni tipici</td> <td>Normale</td> <td>250</td> <td>370</td> <td>L</td> <td>,9</td> <td>1,3</td> <td>N</td> </tr> <tr> <td>Laboratori</td> <td>Normale</td> <td>420</td> <td>620</td> <td>L</td> <td>1,5</td> <td>2,2</td> <td>N</td> </tr> </tbody> </table>	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	Min	Max	Min	Max	Capannoni industriali	Normale	310	450	L	1,1	1,6	N	Capannoni tipici	Normale	250	370	L	,9	1,3	N	Laboratori	Normale	420	620	L	1,5	2,2	N	<p><b>Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2</b>          Provincia: TERAMO          Comune: TERAMO          Fascia/zona: Periferica/PIANO DELLA LENTA, PONTE VEZZOLA: VIA INSORTI BOSCO MARTESE, VIA SILONE, LOC. SCAPRIANO - PALASPORT          Codice zona: D13          Microzona: 0          Tipologia prevalente: Abitazioni civili          Destinazione: Residenziale</p> <p><small>nel 2° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali (zone B2) dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.</small></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Tipologia</th> <th rowspan="2">Stato conservativo</th> <th colspan="2">Valore Mercato (€/mq)</th> <th rowspan="2">Superficie (L/N)</th> <th colspan="2">Valori Locazione (€/mq x mese)</th> <th rowspan="2">Superficie (L/N)</th> </tr> <tr> <th>Min</th> <th>Max</th> <th>Min</th> <th>Max</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Magazzini</td> <td>Normale</td> <td>380</td> <td>540</td> <td>L</td> <td>1,4</td> <td>2</td> <td>N</td> </tr> <tr> <td>Negozi</td> <td>Normale</td> <td>760</td> <td>1200</td> <td>L</td> <td>3,3</td> <td>5,2</td> <td>N</td> </tr> </tbody> </table>	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	Min	Max	Min	Max	Magazzini	Normale	380	540	L	1,4	2	N	Negozi	Normale	760	1200	L	3,3	5,2	N
Tipologia			Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)																																																								
	Min	Max		Min	Max																																																												
Capannoni industriali	Normale	310	450	L	1,1	1,6	N																																																										
Capannoni tipici	Normale	250	370	L	,9	1,3	N																																																										
Laboratori	Normale	420	620	L	1,5	2,2	N																																																										
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)																																																										
		Min	Max		Min	Max																																																											
Magazzini	Normale	380	540	L	1,4	2	N																																																										
Negozi	Normale	760	1200	L	3,3	5,2	N																																																										
<i>Estratto delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate (produttiva)</i>	<i>Estratto delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate (commerciale)</i>																																																																

### Q-L1) Stima degli immobili

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 per tipologia e caratteristiche, apportando, come già detto, le necessarie ed opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

Pertanto, il più probabile valore commerciale degli immobili oggetto di valutazione, stimati a corpo e non a misura, sarà pari ad **€ 221.000,00 in c.t.**, come di seguito determinato:

mq 532 (sup. commerciale) circa x € 415,00/mq = **€ 221.000,00 in cifra tonda.**

### CESPITE N° 2

#### D-L2) Proprietà

Gli immobili sono di proprietà del sig. \*\*\*\*\* , nato in \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* .

#### E-L2) Provenienza

La proprietà delle unità immobiliari (*distinte al C.F. foglio 50, particella 1363, sub. 16 ed al C.T. foglio 50, particelle 1421 e 1423 – appartamento al piano terra con annessa zona di terreno contigua e pertinenziale adibita a giardino di mq 78 e n° 2 terreni di mq 155 e mq 630*), è pervenuta al sig. \*\*\*\*\* , come sopra generalizzato, che in occasione della stipula dell'atto, ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni), in forza dell'atto di donazione, a rog. Not. G. B. Bracone, del 26/06/2010, rep. 123084, trascritto il 26/07/2010, al n° 7238 di formalità, dai sigg.ri \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* , il 13/04/194 e \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\* .

#### F-L2) Dati catastali

**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

***** ***** *****	<b>PERIZIA DI STIMA</b>	<i>Immobili in comune di Teramo Via Ivangrad Via Insorti di Bosco Martese</i>
-------------------------	-------------------------	---

Le unità immobiliari oggetto di stima, alla data del 14/04/2022, al Catasto Fabbricati del comune di Teramo, intestano a:

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

con i seguenti dati:

- foglio **50**, particella **1363**, sub. **16**, categoria **A/2**, cl. **1**, consistenza **8** vani, superficie catastale **186 mq**, R. **€ 475,14**, Contrada Piano della Lenta, piano T, mentre, al Catasto Terreni del predetto comune, a:

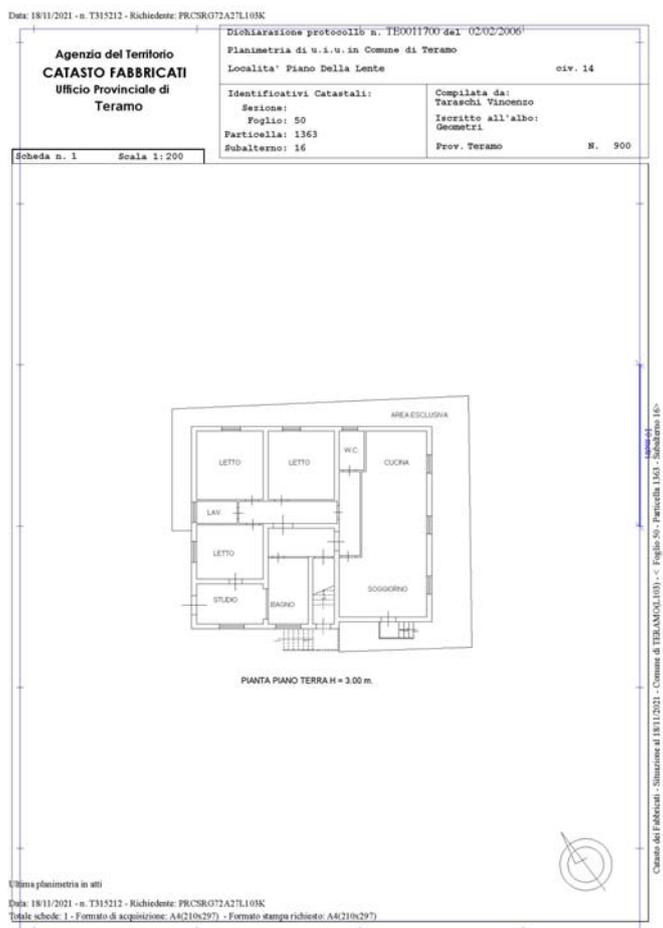
- \*\*\*\*\* , nato in \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni,

con i seguenti dati:

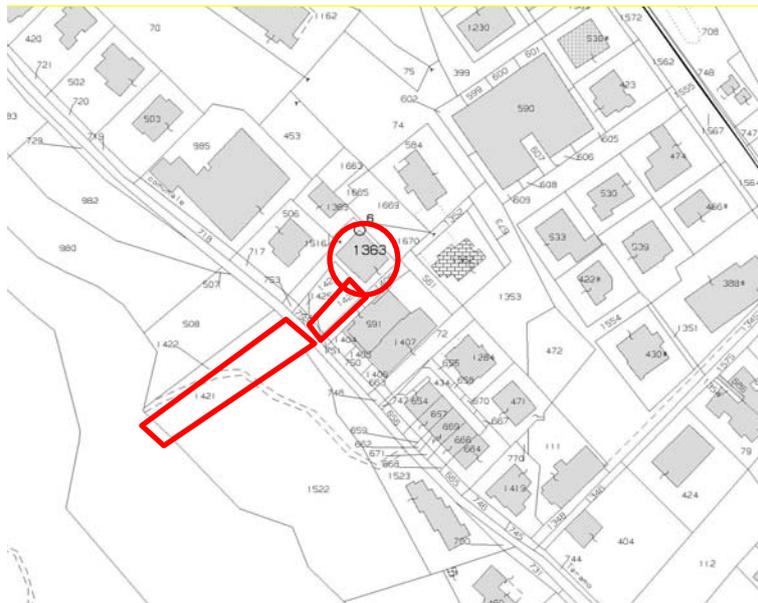
- foglio **50**, particella **1421**, qualità **incolt prod**, cl. **U**, superficie **630 mq**, R.D. **€ 0,07** e R.A. **€ 0,03**;

- foglio **50**, particella **1423**, qualità **seminativo**, cl. **2**, superficie **155 mq**, R.D. **€ 0,64** e R.A. **€ 0,64**.

Si riportano, a seguire, estratti della planimetria catastale e del foglio di mappa catastale. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento anche agli specifici allegati.



Estratto della planimetria catastale, particella 1363 sub. 16 – Fuori scala grafica



*Estratto del foglio di mappa catastale – Fuori scala grafica*

### **G-L2) Confini**

L'appartamento ed il terreno di cui alla particella 1423 confinano, nel loro complesso, con Via Insorti di Bosco Martese, proprietà \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , vano scala, proprietà \*\*\*\*\* , salvo se altri e/o variati.

Il terreno di cui alla particella 1421 confina con proprietà \*\*\*\*\* , proprietà \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , fosso, salvo altri e/o variati.

### **H-L2) Situazioni edilizia ed urbanistica**

A seguito di verifiche effettuate presso gli uffici tecnici del comune di Teramo, è stato accertato, per quanto possibile, che per il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- concessione edilizia prot. 3076, dell'1/02/1986, per costruzione di una scalinata esterna, la ristrutturazione del tetto e la costruzione di due terrazzi;
- concessione edilizia prot. 8371, del 4/11/2002 per ristrutturazione fabbricato;
- D.I.A. prot. 51052 del 24/11/2005, per posizionamento manufatto in legno ed ingresso carrabile (è presente una richiesta di integrazione della documentazione – sospensione istruttoria);
- D.I.A. prot. 50154 del 5/10/2007, per posizionamento manufatto in legno ed ingresso pedonale con relativa copertura;
- comunicazione opere di ordinaria manutenzione, prot. 42656 del 29/07/2010 per riparazione, integrazione ed ammodernamento impianti.

Per quanto accertabile, gli immobili sono sprovvisti del certificato di agibilità/abitabilità e dell'attestato di prestazione energetica.

In occasione del sopralluogo sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato.

***** ***** *****	<b>PERIZIA DI STIMA</b>	Immobili in comune di Teramo Via Ivangrad Via Insorti di Bosco Martese
-------------------------	-------------------------	--

Per quanto desumibile dal SIT del comune di Teramo:

- l'area sulla quale insiste il fabbricato ed il terreno di cui alla particella 1423, ricadono, per il vigente P.R.G. in zona "B", sottozona "B12 - zone edificate sature in area urbana" e sono sottoposti a vincoli sovraordinati a quelli comunali (D. Lgs. N° 42 del 22/01/04 - aree di rispetto, Vincolo idrogeologico forestale).
- il terreno di cui alla particella 1421 ricade, per il vigente P.R.G. in zona "G", sottozona "G7 - di tutela ambientale a verde privato" e sono sottoposti a vincoli sovraordinati a quelli comunali (D. Lgs. N° 42 del 22/01/04 - aree di rispetto dei fiumi, Vincolo idrogeologico forestale, Zona boschiva - Art. 79 L.R. 18/1983, P.A.I. Scarpate fluviali, Aree ed oggetti ad interesse biologico).

Per quanto riportato nell'atto a rog. Not. G.B. Bracone, del 26/06/2010, rep. 123084, per il terreno di cui alla particella 1423, le potenzialità edificatorie sono state completamente sfruttate.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento agli specifici allegati.

### **I-L2) Atti pregiudizievoli**

A seguito di ispezioni presso il SPI di Teramo, limitatamente al sig. \*\*\*\*\*, è stato accertato che, le unità immobiliari sono gravate, alla data del 14/04/2022, da:

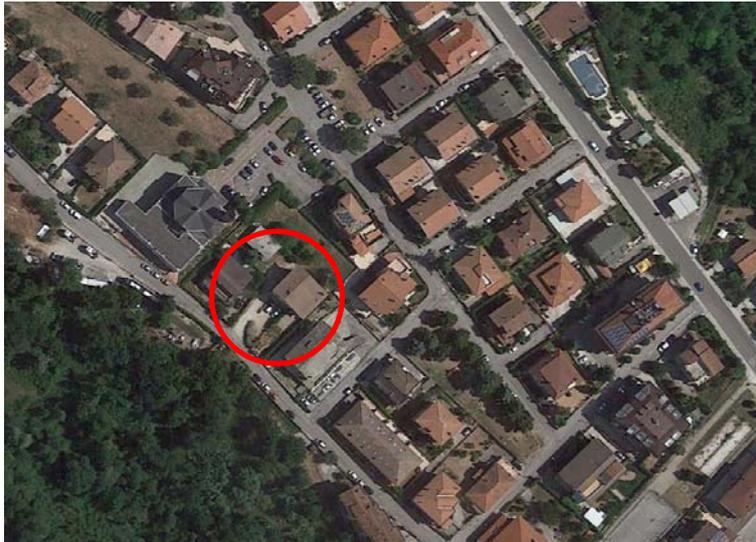
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il **27/08/2010**, al n° **3844** di formalità, per totali **€ 300.000,00**, a favore della \*\*\*\*\*.

### **L-L2) Descrizioni degli immobili**

Gli immobili oggetto di stima sono composti un appartamento di civile abitazione al piano terra, annessa area esterna (giardino) e terreno della superficie catastale di mq 630, il tutto sito in comune di Teramo, Via Insorti di Bosco Martese.

Il fabbricato, nel suo complesso, di non recente edificazione, realizzato con struttura portante in muratura, solai in laterocemento, tetto a falde e tamponature e tramezzature in laterizio, è posto in zona periferica (quartiere "Piano della Lenta"), nei pressi della "Strada Statale 81".

Si riporta, a seguire, una vista aerea dell'area ove insiste il fabbricato.



*Vista aerea del fabbricato – Fuori scala grafica*

L'appartamento al piano terra, si compone di un ingresso/sala, cucina, bagno con antibagno, disimpegno area notte, studio, n° 3 camere, lavatoio, bagno, locale sottoscala.

L'unità immobiliare presenta finiture di ordinaria qualità: pavimentazioni in legno e ceramica, battiscopa in legno, infissi interni in legno, infissi esterni con persiane, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica (servizi igienici e cucina).

L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, presenta un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

L'impianto di riscaldamento/acs è dotato di caldaia a gas. Alcuni locali sono climatizzati (unità esterna e split).

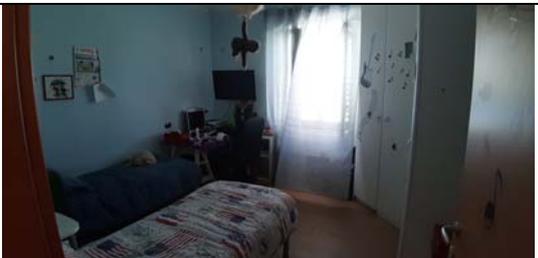
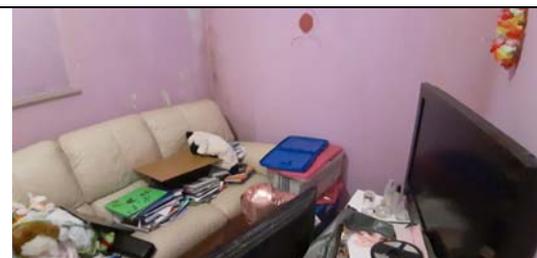
L'area di cui alla particella 1423 è parzialmente pavimentata con materiale lapideo/battuto di cls ed in parte a verde.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è sufficiente (riscontrate muffe e macchie di umidità, ecc.).

Il terreno di cui alla particella 1421, della superficie catastale di mq 630, declinante verso Sud-Est (forte pendenza), presenta vegetazione spontanea.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.



	
<i>Vista interna</i>	<i>Vista interna</i>
	
<i>Vista interna</i>	<i>Vista interna</i>
	
<i>Vista interna</i>	<i>Vista interna</i>
	
<i>Vista interna</i>	<i>Vista interna</i>
	
<i>Vista interna</i>	<i>Vista interna</i>

***** ***** *****	<b>PERIZIA DI STIMA</b>	Immobili in comune di Teramo Via Ivangrad Via Insorti di Bosco Martese
-------------------------	-------------------------	--

	
Vista interna	Vista interna
	
Vista esterna	Vista esterna
	
Vista esterna	Vista del terreno (particella 1421)

### M-L2) Misurazione

Per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica degli immobili, si rimanda alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale della porzione di fabbricato è stata determinata sulla base della consistenza lorda, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni.

La superficie commerciale dei terreni (particelle 1421 e 1423) è stata desunta dalla consistenza catastale degli stessi.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 – Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

La superficie commerciale, pertanto, è la seguente:

- appartamento al piano terra: **mq 180 circa;**
- terreno di cui alla particella 1423: **mq 155;**

***** ***** *****	<b>PERIZIA DI STIMA</b>	Immobili in comune di Teramo Via Ivangrad Via Insorti di Bosco Martese
-------------------------	-------------------------	--

- terreno di cui alla particella 1421: mq 630.

## N-L2) Situazione occupazionale

Per quanto comunicato, gli immobili non sono soggetti a contratti locazione/comodato.

## O-L2) Metodo di stima

Per la determinazione del valore commerciale si è stato 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, l'incidenza delle parti comuni ed esclusive, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli oneri e spese per la sanatoria delle difformità riscontrate (ove e se sanabili)/il ripristino dello stato dei luoghi assentito, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, ecc.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili, sono stati presi in buon conto:

- i valori commerciali pubblicizzati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare). In questa zona del comune di Teramo (zona omogenea D13), i valori degli immobili, aggiornati al II° semestre 2021, sono i seguenti:
  - con destinazione "abitazione civile", tra un minimo di € 780,00/mq ed un massimo di € 1.150,00/mq;
  - con destinazione "abitazione di tipo economico", tra un minimo di € 560,00/mq ed un massimo di € 830,00/mq;
- i valori delle aree edificabili ai fini delle tassazioni comunali deliberate dal comune di Teramo.

Si riportano, a seguire, estratti delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	780	1150	L	2,9	4,2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	560	830	L	2	3	N
Autorimesse	Normale	350	480	L	1,7	2,3	N
Box	Normale	450	580	L	2,2	2,8	N
Posti auto coperti	Normale	270	360	L	1,3	1,7	N
Posti auto scoperti	Normale	200	280	L	,9	1,3	L
Ville e Villini	Normale	920	1300	L	3,3	4,7	N

*Estratto delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate*

***** ***** *****	<b>PERIZIA DI STIMA</b>	Immobili in comune di Teramo Via Ivangrad Via Insorti di Bosco Martese
-------------------------	-------------------------	--

## P-L2) Stima degli immobili

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 per tipologia e caratteristiche, apportando, come già detto, le necessarie ed opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

Pertanto, il più probabile valore commerciale degli immobili oggetto di valutazione, stimati a corpo e non a misura, sarà pari ad **€ 189.000,00 in c.t.**, come di seguito determinato:

$$\text{mq } 180 \text{ circa} \times \text{€ } 1.000,00/\text{mq} + \text{mq } 155 \times \text{€ } 25,00/\text{mq} + \text{mq } 630 \times \text{€ } 8,00/\text{mq} =$$

**€ 189.000,00 in cifra tonda.**

18

## Conclusioni

Pertanto, il più probabile valore commerciale degli immobili oggetti di valutazione è pari a:

- **CESPITE N° 1** **€ 221.000,00**
- **CESPITE N° 2** **€ 189.000,00**

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

Allegati:

- 1) *documentazione catastale CESPITE N° 1;*
- 2) *documentazione comunale CESPITE N° 1 (estratti – fuori scala grafica);*
- 3) *documentazione catastale CESPITE N° 2;*
- 4) *documentazione comunale CESPITE N° 2 (estratti – fuori scala grafica);*
- 5) *atto di provenienza CESPITE N° 2;*
- 6) *ispezioni presso il SPI CESPITI NN° 1-2*

Teramo, lì: 28/04/2022

**Il Tecnico**

Arch. Sergio Procaccini