

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Procedure Concorsuali

Procedimento Iscritto al n. 7/2022 R.G.

PERIZIA DI STIMA IMMOBILE

Proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXX

Data:05/06/2023

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Procedure Concorsuali

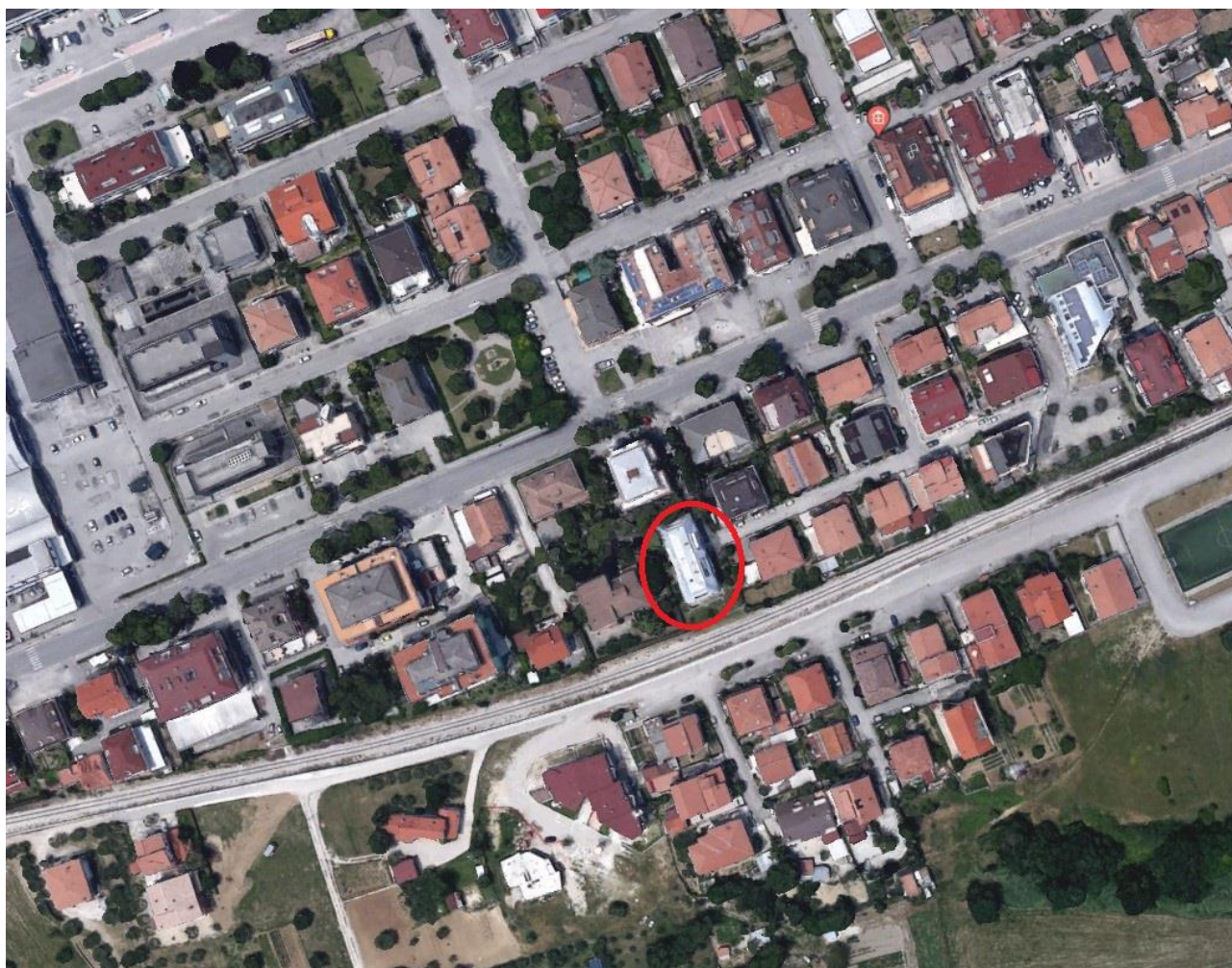
Procedimento Iscritto al n. 7/2022 R.G.

Oggetto: Perizia di stima su porzione immobiliare sita nel Comune di Teramo, Via Cameli, frazione San Nicolò a Tordino, di proprietà per i diritti di 1/8 indivisi del **XXXXXXXXXXXXXX**.

Lo scrivente **Geom. Antonio Pettinaro**, con studio in Campli (TE) località Sant'Onofrio, Via Fonte A Collina n. 95, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°925, su incarico del **XXXXXXXXXXXXXX** ha redatto la presente relazione di stima di bene immobile di sua proprietà consistente per i diritti pari ad 1/8 di un posto auto coperto ubicato in una autorimessa condominiale, sito nel Comune di Teramo, località San Nicolò a Tordino Via Guglielmo Cameli, al quale si è eseguito l'accesso favorito dal **XXXXXXXXXXXXXX** per il sopralluogo di rito in data 17/05/2023. Sulla base di quanto sopra premesso, il sottoscritto **Geom. Antonio Pettinaro**, procedeva alla ricognizione degli immobili interessati al fine di rendersi conto dello stato di fatto e della consistenza, effettuando anche un servizio fotografico, acquisendo la documentazione Ipo-catastale necessaria, ed ha redatto la seguente perizia che, per la chiarezza di esposizione, si divide nelle seguenti parti:

- 1 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**
- 2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- 3 - PROVENIENZA**
- 4 - SITUAZIONE IPOTECARIA**
- 5 - SITUAZIONE EDILIZIA URBANISTICA CONDOMINIALE**
- 6 - STATO OCCUPAZIONALE**
- 7 - VALUTAZIONE**

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Inquadramento territoriale - Rilievo satellitare

L'immobile oggetto di stima è costituito da un posto auto coperto ubicato in una autorimessa condominiale al piano seminterrato di una palazzina condominiale sita in via Guglielmo Cameli alla frazione San Nicolò a Tordinone nel Comune di Teramo.

Il posto auto coperto è individuato nella scheda catastale con il n. 1, il tutto confinate con spazi condominiali a più lati ed il posto auto coperto individuato con il n. 2.

Il posto auto coperto è accessibile da una modesta rampa carrabile, accesso carrabile è delimitata da serranda metallica con chiusura motorizzata elettrica, internamente la pavimentazione è realizzato in cemento e le pareti intonacate, l'impianto elettrico è al momento funzionante non verificato se a norma.

Complessivamente l'autorimessa è suddivisa in n. 8 posti auto oltre all'area di manovra.

2. SITUAZIONE CATASTALE

In Catasto Fabbricati del Comune di Teramo il bene oggetto di stima è distinto al foglio n. 44 particella 162 subalterno 9 categoria C/6 Classe 2 - Consistenza 142 mq - Rendita € 278,68 - Piano 1S ed intesta al soggetto XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà pari ad 1/8 dell'intero.

3. PROVENIENZA

Il bene è pervenuto al soggetto XXXXXX in forza dell'atto di compravendita per notaio Biagio Ciampini Rep. 202855/34385 del 24/09/2003 trascritto a Teramo il 25/09/2003 al n. 10029 di Registro Particolare.

Dalla lettura dell'atto, si rileva che la compravendita comprende al punto b) i diritti pari ad 1/8 della piena proprietà su locale garage comune posto auto al piano sottostrada, i diritti in oggetto si concretizzano nell'uso esclusivo del posto auto indicato con il numero uno (1) nella planimetria che trovasi allegata, quale inserto di lettera A all'atto di rogito Notaio Angeloni di Teramo in data 26/02/1977 Rep. N. 28315/5972, Registrato a Teramo il 04/03/1977 al n. 580 di cui la parte acquirente dichiara di aver preso visione.

Ai precedenti proprietari che hanno venduto al soggetto XXXXXXXXXXX, l'immobile oggetto di stima è pervenuto per Denuncia di Successione registrata a Teramo al n. 74 Vol. 466 del 13/09/1999 e trascritta a Teramo in data 17/04/2001 al n. 3180 di formalità; si segnala che dall'ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di stima non compare la nota di trascrizione dell'avvenuta accettazione dell'eredità ed al soggetto defunto era pervenuto per atti antecedenti al ventennio dalla data di trascrizione del Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del soggetto XXXXXXXXXXXXXXXX.

4. SITUAZIONE IPOTECARIA

La pozione immobiliare oggetto di stima alla data del 11/05/2023 come risulta dalla ispezione ipotecaria sia sul bene distinto al Catasto fabbricati del Comune di Teramo Fg. 44 P.lla 162 Sub 9 e sia sul nominativo XXXXXXXXXXXX, risulta gravato dalle seguenti note pregiudizievoli:

- Iscrizione del 24/07/2009 Reg. Part. 3029 Ipoteca legale Pubblico Ufficiale Ufficio SOGET SPA Rep. 401340/1 del 03/07/2009 Capitale € 3.257,50 e Totale € 6.515,00 a favore SOGET SPA Codice Fiscale 01807790686 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/8 Contro XXXXXXXXXXX per il diritto di Proprietà per la quota di 1/8.
- Trascrizione del 24/10/2022 Reg. Part. 2525 Atto Giudiziario Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio a favore Massa dei Creditori per il diritto di Proprietà per la quota di 1/8 Contro XXXXXX per il diritto di Proprietà per la quota di 1/8.

5. SITUAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA - CONDOMINIALE

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Teramo, il fabbricato in cui al piano seminterrato è presente il posto auto oggetto di stima, risulta realizzato giusta Licenza di Costruzione Prot. 38625

rilasciata dal Comune di Teramo in data 29/12/1973 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione, per il quale in data 02/10/1976 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità.

Dal raffronto tra lo stato di fatto del piano sottostrada e la relativa tavola grafica resa dal Comune di Teramo a fronte di accesso agli atti non si rilevano difformità.

L'area su cui insiste il fabbricato ricade nel PRG Vigente del Comune di Teramo, nella Zona B12.

Da quanto comunicato in data 30/05/2023 dallo Studio Fonema Sas con sede in San Nicolò a Tordino di Teramo, il quale amministra il Condominio in cui è ubicata la porzione immobiliare oggetto di stima, si accerta che in capo al posto auto nel garage indicato non risultano quote a debito negli ultimi due anni.

6. STATO OCCUPAZIONALE

Attualmente il posto auto è nella disponibilità della proprietà.

7. VALUTAZIONE

Il sottoscritto tecnico, alla luce delle considerazioni esposte nei precedenti capitoli, per la determinazione del valore commerciale dei beni immobili oggetto di stima, ha tenuto in considerazione i seguenti parametri valutativi: l'ubicazione, la consistenza superficiale catastale, la vetustà, le situazioni urbanistico/edilizio/catastale, le finiture, lo stato manutentivo, l'esposizione, il grado di rifinitura, lo stato d'uso, della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella eventuale vendita giudiziaria, con un valore commerciale inferiore rispetto ad una libera contrattazione di mercato, oltre a tener conto anche della media dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate del Comune di Teramo (sul sito web / OMI: Osservatorio del Mercato Immobiliare). Determinata la "Superficie Commerciale", parametro di riferimento utilizzato nel procedimento di stima, ed alla luce delle superfici sopra determinate, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, si può determinare il valore di stima degli immobili in trattazione, comprese le aree comuni condominiali.

Destinazione	Superficie	Valore €/mq	Valore commerciale	Valore quota 1/8	Valore in cifra tonda
Autorimessa	142,00 mq	€ 280,00	€ 39.760,00	€ 4.970,00	€ 5.000,00

In considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella eventuale vendita giudiziaria, con un valore commerciale inferiore rispetto ad una libera contrattazione di mercato, il valore commerciale del bene viene proposto un abbattimento del 20% come di seguito riportato:

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA

Valore commerciale € 5.000,00 a cui applicazione abbattimento 20% = € 4.000,00

Il sottoscritto rassegna la presente relazione composta da 7 pagine, compresa di documentazione fotografica composta da n. 4 foto a colori, ad evasione dell'incarico ricevuto e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con osservanza.

Data: 05/06/2023

Il Tecnico **Geom. Antonio Pettinaro**
(*apposta firma digitale*)

ELENCO ALLEGATI:

1. Visura catastale
2. Scheda catastale
3. Ispezione ipotecaria nominativo
4. Ispezione ipotecaria immobile
5. Trascrizione Compravendita del 25/09/2003 Reg. Part. 10029
6. Iscrizione Ipoteca del 24/07/2009 Reg. Part. 3029
7. Trascrizione Decreto di apertura procedura del 24/10/2022 Reg. Part. 2525
8. Banca dati OMI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto N. 1 Panoramica Palazzina



Foto N. 2 Rampa d'accesso e serranda



Foto N. 3 Accesso ed area di manovra interna



Foto N. 4 Vista posto auto coperto