

Geom. Biagio Grazietti

Via Getulio n. 29 - 64100 Teramo

Cell. 3475862642

Mail: bgrazietti@yahoo.it

PEC: biagio.grazietti@geopec.it

P.IVA 01621710670

Procedura Tribunale di Teramo n. 723/2018

1

PERIZIA DI STIMA

Teramo, lì 20/09/2024

Il Tecnico

Geom. Biagio Grazietti



Indice:

A) Premesso che:.....	3
B) Sopralluoghi	3
C) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima	3
LOTTO N° 1	3
D-L1) Proprietà	3
E-L1) Provenienza e relazione storica ventennale - ultraventennale.....	3
F-L1) Diritti di godimento personale sul bene	4
G-L1) Dati catastali.....	4
H-L1) Confini	5
I-L1) Situazione edilizia.....	5
L-L1) Conformità urbanistica	6
M-L1) Atti pregiudizievoli.....	6
N-L1) Descrizioni degli immobili	7
O-L1) Misurazione.....	12
P-L1) Situazione occupazionale	13
Q-L1) Frazionabilità del bene	13
R-L1) Vincoli ed oneri condominiali.....	13
S-L1) Metodo di stima	13
T-L1) Stima degli immobili e riepilogo	14
U) Conclusioni	14



A) Premesso che:

Lo scrivente Geom. Biagio Grazietti, con studio tecnico in Teramo, via Getulio n. 29, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Teramo al n° 1408, è stato incaricato dal dott. Zitti Roberto, nato a Teramo (TE) il 15/12/1968, codice fiscale ZTTRRT68T15L103N, in qualità di Liquidatore, di redigere la perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Teramo alla via Getulio n. 2.

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 verifiche presso gli Uffici Tecnici del Comune di Teramo e l'archivio esternalizzato della Cisia Progetti

e, successivamente, ha redatto l'elaborato tecnico-estimativo che segue.

B) Sopralluoghi

Il sopralluogo presso l'unità immobiliare residenziale è stato effettuato, alla presenza del proprietario sig. [REDACTED], residente presso l'immobile stesso.

C) Ubicazione e natura dell'immobile oggetto di stima

CESPITE N. 1: Unità immobiliare, appartamento in condominio, oggetto di stima è sito in Comune di Teramo (TE) alla via Getulio n. 2 piano primo.

LOTTO N° 1**D-L1) Proprietà**

L'immobile è di proprietà dei sig.ri

- [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED];

E-L1) Provenienza e relazione storica ventennale

La proprietà dell'unità immobiliare (descritta nell'atto di provenienza come "...porzione di fabbricato urbano ... omissis...") distinta al C.F. foglio 147, particella 105, sub. 45, è pervenuta, per le quote appresso descritte, al sig. [REDACTED]

- Atto di trasferimento dei diritti di comproprietà pari a 1/12 dell'intero dal Sig. [REDACTED] al Sig. [REDACTED], per Dott. Notaio [REDACTED]

Repertorio n. 36465 Raccolta 10082 del 14/03/2005 registrato a Teramo al n. 456 Mod.

1T il 01/04/2005;



- Legato testamentario del padre [REDACTED] e deceduto a [REDACTED], a disposto delle proprie volontà presso il Dott. Notaio [REDACTED], Repertorio degli atti di ultima volontà n. 228 del 12/07/2007, registrato a Teramo il 14/10/2016 al n. 3013 serie 1T, trascritto in data 17/10/2016 Registro Particolare 9040 Registro Generale 13342;

- Atto per causa di morte, certificato di denunciata successione Registro Particolare 1622 Registro Generale 2094 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 981/9990 del 17/10/2016.

L'eredità è stata accettata dal sig. [REDACTED] giusto atto per Notaio [REDACTED] del 12/06/2024 rep. 17151 racc. 12736 registrato a Giulianova il 13/06/2024 al numero 321 serie 1T.

Anteriormente al ventennio e storicamente:

- Atto di vendita per Dott. Notaio [REDACTED] Repertorio n. 62465/9345 del 03.06.1976 registrato a Teramo al n. 1126 Mod. I Vol. 30 il 21/06/1976 tra la Sig.ra [REDACTED] che vende ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], coniugi;

- Successione per causa di morte della Signora [REDACTED] deceduta a [REDACTED] registrata a Teramo al n 26, Vol. 497 il 29/08/2002;

- Atto per causa di morte, certificato di denunciata successione Registro Particolare 9135 Registro Generale 13504 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 26/497 del 29/08/2002.

F-L1) Diritti di godimento personale sul bene

Nel legato testamentario disposto dal de cuius sig. [REDACTED] è stato inserito, a favore del figlio sig. [REDACTED] il diritto di abitazione per 8/12 di proprietà. Il diritto di abitazione è stato costituito in data successiva (14/10/2016) alle iscrizioni ipotecarie e per tale diritto non viene indicato un termine di decadenza.

G-L1) Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto di stima, alla data del 20/09/2024, al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo, foglio 147, particella 105, sub. 45 Cat. Catastale A/3-3 vani 4,5, intestano a:

- [REDACTED] proprietario per 1/12;

- [REDACTED] proprietario per 3/4;

- [REDACTED] proprietario per 2/12;



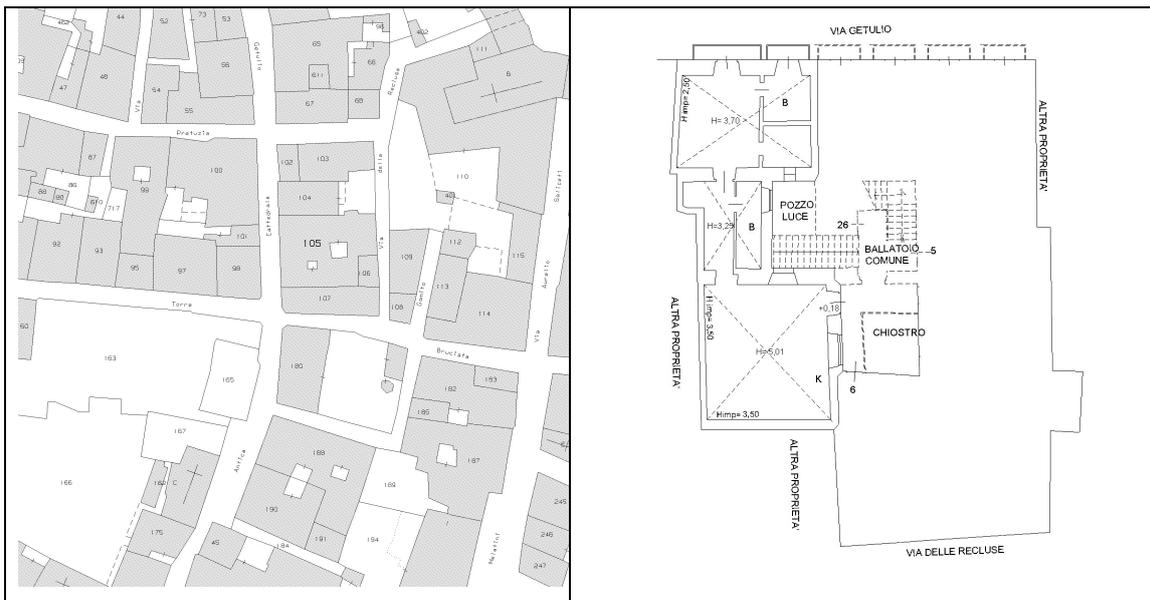
- [REDACTED]
diritto di abitazione per 8/12.

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

E' stata verificata la corrispondenza tra quanto riportato sulla scheda catastale e lo stato di fatto.

Si riportano, a seguire, un estratto del foglio di mappa catastale e le planimetrie catastali degli immobili.

Estratto del foglio di mappa catastale – Fuori scala grafica



Planimetria catastale sub. 45 – Fuori scala grafica

H-L1) Confini

L'unità immobiliare, confina con:

- [REDACTED], [REDACTED] vano scala e pozzi luce condominiali, via Getulio salvo altri e/o variati;

I-L1) Situazione edilizia

Per quanto riportato nell'atto di provenienza degli immobili e di quanto è stato possibile accertare presso gli Uffici Tecnici del Comune di Teramo, per la realizzazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte costituente, è stato rilasciato il seguente titolo edilizio abilitativo:

- CILA SUPERBONUS (Comune di Teramo Prot. 25875 del 19.04.2022);
- AGIBILITÀ dell'unità immobiliare (SCAGI) è stata rilasciata dal Comune di Teramo a seguito di richiesta prot. 52311 del 13/07/2023, pratica 124/2023.

L-L1) Conformità Urbanistica



Dalla documentazione visionata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Teramo, e visionata l'esito Istruttorio sulla conformità edilizia dell'immobile (Comune di Teramo prot. 29732 del 04/06/2020) si dichiara che l'immobile è conforme urbanisticamente;

M-L1) Atti pregiudizievoli

A seguito di ispezioni effettuate presso il SPI limitatamente al sig. [REDACTED], è stato accertato che, gli immobili sono gravati, alla data del 20/09/2024, da:

Iscrizioni

- **ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2006** - Registro Particolare 680 Registro Generale 3318

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 96/100 del 10/02/2006

IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99.

Immobili siti in TERAMO (TE)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

- **ISCRIZIONE CONTRO del 28/05/2008** - Registro Particolare 1819 Registro Generale 9211

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 400420/1 del 16/05/2008

IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99.

Immobili siti in TERAMO (TE)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2464 del 14/08/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2008** - Registro Particolare 2017 Registro Generale 10005

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8457/2008 del 11/06/2008

IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 D.LGS N. 46 DEL 26.2.99

Immobili siti in TERAMO (TE)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

- **ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2009** - Registro Particolare 3100 Registro Generale 12972



Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 526/2009 del 28/07/2009
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR.
DALL'ART. 16 D.LGS N. 46 DEL 26.2.99

Immobili siti in TERAMO (TE)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

- **ISCRIZIONE CONTRO del 16/03/2010** - Registro Particolare 1093 Registro Generale
4253

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 255/2010 del 15/03/2010
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR.
DALL'ART. 16 D.LGS N. 46 DEL 26.2.99

Immobili siti in TERAMO (TE)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Trascrizioni

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 16/04/2019** - Registro Particolare 4095 Registro
Generale 5813

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4061/2019 del 05/03/2019
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI
LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Immobili siti in TERAMO (TE)

Nota disponibile in formato elettronico

N-L1) Descrizioni degli immobili

L'unità immobiliare oggetto di stima è composto da un appartamento di civile
abitazione al piano primo di fabbricato condominiale sito in Comune di Teramo, Via
Getulio n. 2.

Si riporta, a seguire, una vista aerea dell'area (fuori scala grafica) ove sorge la
palazzina.





Vista aerea - Fuori scala grafica

Il fabbricato e l'appartamento oggetto di perizia sono stati ristrutturati tra il 2022 ed il 2023.

Ricade in zona urbanistica del Comune di Teramo individuata come Piano Particolareggiato del Centro Storico con categoria di intervento: Restauro e risanamento conservativo A.

Il fabbricato (realizzato con struttura portante in muratura e volte in mattoni) è situato nel centro storico della Città di Teramo di complessivi netti mq. 85,22 circa ed è composto da:

- ampio ingresso soggiorno e cucina a vista con esposizione interna sul chiostro condominiale, l'ampio ambiente di circa 42,00 mq. viene utilizzato come open-space per il pranzo-soggiorno e la cucina a vista. Vi sono 2 finestre, una più grande a lato della porta di ingresso all'appartamento ed una più piccola sulla destra rispetto all'ingresso che si affaccia sulla scalinata condominiale. L'ambiente ha il soffitto a volta a crociera con un'altezza interna massima di 5,00 ml. e sulle pareti perimetrali di ml. 3,50;
- corridoio senza finestre di circa 6,96 mq. avente altezza di ml. 3,25;
- bagno principale di circa 5,48 mq., con ingresso dal corridoio, con lavabo e tazza, senza bidet usato anche come lavanderia che è alto ml. 3,25. Nel bagno è presente la caldaia per il riscaldamento e acqua calda sanitaria. Vi è una finestra che si affaccia sul più piccolo pozzo luce del fabbricato condominiale.

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Teramo
Società Professionale
N. 1408
Geometra:
Sofia Grazioli

- ripostiglio di circa 1,36 mq. abbastanza grande per ospitare un comodo armadio guardaroba;
- camera da letto ampia circa 19,01 mq. avente altezza di ml. 3,70 con porta finestra che si affaccia sull'ampio balcone di circa 2,52 mq. con vista diretta su via Getulio e laterale, verso destra, sulla piazza Sant'Anna;
- bagno a servizio della camera da letto (bagno in camera), della superficie di circa 4,89 mq., bagno dotato di lavabo, tazza, bidet e doccia con porta finestra avente affaccio nell'ampio balcone di circa 1,50 mq. prospiciente via Getulio;
- ripostiglio in camera di circa 5,52 mq. adibito a guardaroba con finestra che si affaccia sul piccolo pozzo luce condominiale.

Gli infissi interni sono nuovi, del tipo tamburato bianco e ferramenta colore acciaio; gli infissi esterni, anch'essi nuovi, sono in PVC, doppio vetro e persiane anch'esse in PVC con alette regolabili.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento con caldaia posizionata nel bagno lungo il corridoio. Anche l'impianto elettrico e quello idrico sanitario sono nuovi.

L'immobile abitativo non è dotato di fondaco, garage o posto macchina e l'accesso al piano avviene solo tramite le scale condominiali, non è presente l'ascensore né privato né condominiale.



Ingresso condominiale da via Getulio n. 2



Androne condominiale



Ingresso appartamento al primo piano



Ingresso-Soggiorno-Cucina



Ingresso-Soggiorno-Cucina



Corridoio



Ripostiglio sul corridoio



Bagno principale

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Teramo
S. Graziotti
N. 1408
Geometri:
Urgio Graziotti



Bagno principale



Camera da letto



Camera da letto



Balcone camera



Bagno in camera



Balcone bagno

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Teramo
So. prof. Grazietti
N. 1408
Geometra
Ennio Grazietti



Documentazione fotografica

O-L1) Misurazione

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

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

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

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.

Per la determinazione delle superfici commerciali dei balconi sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione.

La superficie commerciale, pertanto, è la seguente:

- appartamento al piano primo: **mq 110,00 circa**;
- balconi appartamento piano primo: $mq\ 2,50 + 1,50 = 4,00 \times 0,10 =$ **mq 0,40 circa**;
- **superficie commerciale complessiva: mq 110,40 circa in cifra tonda.**



P-L1) Situazione occupazionale

Sulla base della documentazione fornita allo scrivente, gli immobili non sono soggetti a contratto di affitto/comodato d'uso gratuito e sono utilizzati direttamente dal comproprietario proprietario sig. [REDACTED] avente il diritto di abitazione per una quota pari 8/12 così come disposto dal de cuius in virtù del testamento Repertorio degli atti di ultima volontà n. 228 del 12/07/2007 Dott. Notaio [REDACTED], registrato a Teramo il 14/10/2016 al n. 3013 serie 1T, trascritto in data 17/10/2016 Registro Particolare 9040 Registro Generale 13342.

Q-L1) Frazionabilità del bene

L'unità immobiliare, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non è comodamente divisibile in più unità immobiliari.

R-L1) Vincoli ed oneri condominiali

Gli immobili sono soggetti a regolamento di condominio approvato dai condomini nel 1986 ma non registrato. Da accertamenti fatti presso l'attuale Amministratore di Condominio, non risultano debiti a carico dell'unità immobiliare oggetti di Perizia né a carico del Condominio.

S-L1) 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, l'incidenza delle parti comuni, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri e spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/definizione delle pratiche edilizie sospese o per il ripristino dello stato dei luoghi assentito, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, da atti d'obbligo, da convenzioni edilizie/urbanistiche e dal regolamento di condominio, la regolarità nel versamento delle rate condominiali, ecc..

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile, sono stati presi in buon conto anche i valori commerciali (con destinazione residenziale) pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

L'immobile ricade in fascia/zona "B5/Centrale" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per immobili simili a quelli oggetto di valutazione pubblica valori commerciali, al metro quadrato lordo,



per abitazioni di tipo economico, compresi tra un minimo di € 680,00 ed un massimo di € 1.000,00.

Per quanto possibile, a seguito di verifiche, è stato accertato che, nell'ultimo periodo, sono stati stipulati i seguenti atti di compravendita inerenti ad immobili residenziali, ubicati nelle vicinanze di quelli oggetto di stima:

I°) Atto di compravendita rep. n. 6.376 del 26/10/2022 Notaio [REDACTED] Nota di Trascrizione - Titolo telematico Reg. gen. 17324 Reg. Part. 12807, Comune di Teramo al foglio 147, part. 67 sub 3, Cat. Catastale A/3 mq. 133,00: €. 90.000; Valore di vendita €. 90.000/133,00 mq. = 676,69 €/mq.

II°) Atto compravendita rep. n. 140 del 11/10/2022 Notaio [REDACTED], Nota di Trascrizione - Titolo telematico Reg. gen. 16643 Reg. Part. 12309, Comune di Teramo al foglio 147, part. 103 sub 17 Cat. Catastale A/3 mq. 75,00: €. 77.500; Valore di vendita €. 77.500/75,00 mq. = 1.033,33 €/mq.

T-L1) Stima degli immobili e riepilogo

In base a quanto sopra riportato, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si è poi proceduti alla determinazione del valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche pari a 1.150,00 €/mq..

Apportando, come già detto, le necessarie ed opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà viene applicato un fattore riduttivo pari al 25% del valore unitario: €/mq. 1.150,00 x 0,75 = €/mq. 862,50.

Pertanto, il più probabile valore dell'immobile oggetto di stima sarà pari ad **€. 95.220,00 in cifra tonda**, come di seguito determinato:

$$\text{mq. } 110,40 \times \text{€ } 862,50/\text{mq.} = \text{€ } 95.220,00 \text{ in cifra tonda.}$$

Per i diritti di proprietà della quota indivisa pari ad 2/12 dell'intero il più probabile valore sarà pari a:

$$\text{€. } 95.220,00 \times 2/12 = \text{€. } 15.870,00 \text{ in cifra tonda.}$$

U) Conclusioni

Il valore commerciale dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

<p>CESPITE N° 1: <i>quota indivisa dei diritti di proprietà pari a 2/12 su appartamento di civile abitazione al piano primo del fabbricato condominiale sito in Comune di Teramo, Via Getulio n. 2</i></p>	<p>€. 15.870,00 in c.t.</p>
--	--



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;*
- 3) *atto di provenienza CESPITE N° 1;*
- 4) *ispezioni presso il SPI;*
- 5) *dichiarazione Amministratore su oneri condominiali*

Teramo, lì 20/09/2024

Il Tecnico

Geom. Biagio Grazietti

