

OGGETTO: Descrizione e stima degl'immobili di proprietà dei signori

*******, siti in comune di Teramo, fraz.**

Colleatterrato Alto.

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico estimatore - **Geom. Vanarelli Michelangelo**

Lo scrivente, geom. Vanarelli Michelangelo, con studio in Campi (TE) fraz. Campovalano, iscritto all'Albo dei geometri della provincia di Teramo col n° 669 su incarico del signor *****, presenta la relazione tecnico-estimativa, degl'immobili di sua proprietà siti in comune di Teramo - fraz. Colleatterrato-

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, divisa nelle seguenti parti:

- 1) **PREMESSA**
- 2) **INDIVIDUAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI**
 - a) **UBICAZIONE E DATI CATASTALI**
 - b) **PROPRIETA' E CONFINI**
 - c) **PROVENIENZA**
 - d) **SITUAZIONE URBANISTICA**
 - e) **CONFIGURAZIONE DEI BENI E STATO MANUTENTIVO**
 - f) **MISURAZIONI**
 - g) **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**
 - h) **METODO DI STIMA**
 - i) **ANALISI DELLE CARATTERISTICHE**
 - l) **REGIME FISCALE**
 - m) **VALORE ATTRIBUIBILE AL BENE**
- 3) **RIEPILOGO FINALE**



1) PREMESSO

- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare gl'immobili in oggetto, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione catastale e comunale;
- che più volte si è recato presso i bene oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;
- che, raccolti i documenti necessari, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnica-descrittiva;
- che ha proceduto alla valutazione dei beni e formando due lotti;

Tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico-estimativo.

Parte seconda: INDIVIDUAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Lotto n° 1 Beni siti nel comune di Teramo via G. Marsilii

1.a) UBICAZIONE E DATI CATASTALI

Trattasi di quattro unità immobiliari ad uso commerciale, che in passato erano destinate a Ristorante "La Scaletta" siti in Teramo fraz. Colleatterrato - via G. Marsilii e precisamente:

- Prima unità immobiliare sita al piano primo, della superficie coperta di circa mq 213,00, con sala ristorazione, cucina, dietro cucina, disimpegno, servizi igienici per clienti e personale, con annesso ampio terrazzo della superficie di circa mq 518,55, su cui sono stati realizzati abusivamente due cabbiotti in alluminio della superficie di mq 6,00, ad uso ripostiglio ed atrio dell'ingresso principale.

Fa parte della stessa unità immobiliare una centrale termica, al piano terra della superficie di circa mq 15,00 e la scalinata esterna di mq 19,00, per accedere al piano primo.

Il tutto si riporta al N.C.E.U. al fog. 56 part.lla 609 sub 26 - z.c. 2 - P.T e 1° - cat. C/1 - cl 3 - mq 160 - R.C. € 2.512,05.

- Seconda unità immobiliare ubicata al piano secondo della superficie coperta di circa mq 144,00, con un'unica sala ristorazione, a cui è annessa una terrazza della superficie di circa mq 35,00.

Si riporta al N.C.E.U. al fog. 56 part.lla 609 sub 38 - z.c. 2 - P. 2° - cat. C/1 - cl 3 - mq 123 - R.C. € 1.931,14.

- Terza unità immobiliare, locale ad uso magazzino, sito al piano primo della superficie coperta di circa mq 22,50.

Si riporta al N.C.E.U. al fog. 56 part.lla 609 sub 28 - z.c. 2 - P. 1° - cat. C/2 - cl 2 - mq 24 - R.C. € 50,82.

Quarta unità immobiliare, due lastrici solari, ubicati al piano quinto e sesto della superficie coperta di circa mq 153,00.

Si riporta al N.C.E.U. al fog. 56 part.lla 609 sub 23, graffata alla part.lla 610 sub 17 - senza redditi.

1.b) PROPRIETA' E CONFINI

La piena proprietà delle unità immobiliare, è intestata per ½ al signor **
*****, nato a ***** e per
1/2 ***** (in regime di comunione dei beni), nata a Castelli il
***** entrambi residenti in Comune di Teramo.

Il tutto confina a due lati (ovest e sud) con la strada privata, a nord con la strada pubblica G. Marconi, ad est con scala e accesso condominiale, salvo altri.

1.c) PROVENIENZA

Gl'immobili sono pervenuti ai signori ***** con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Teramo in data 15.04.2009 rep. 154.

1.d) SITUAZIONE URBANISTICA

Da visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Teramo il fabbricato è stato realizzato con Concessione edilizia n° 2340 del 13.03.78 e successiva Concessione di Variante in corso d'opera n° 1983 del 18.11.82.

Non è stato rilasciato il certificato di abitabilità

Si riscontrano difformità in base a quanto autorizzato nella prima unità immobiliare sopra descritta:

a) per creare il vano cucina ed i bagni, sono stati eseguiti lavori di tramezzatura interna,

b) è stato demolito una porzione di solaio calpestabile per poggiare una scala in ferro, al fine di intercomunicare con il vano del piano sottostante;

c) sul terrazzo, sono stati realizzati abusivamente due cabbiotti in alluminio della superficie di mq 6,00, ad uso ripostiglio ed atrio dell'ingresso principale.

1.e) CONFIGURAZIONE DEI BENI E STATO MANUTENTIVO

La struttura portante dell'intero fabbricato, composto da cinque piani oltre il lastrico solare, è stata realizzata in cemento armato poggiante su fondazione in calcestruzzo armato, i solai di piano e di pendenza sono in c.a. e laterizi, le tamponature a camera d'aria costituite da forati in laterizi da cm 8 e 12, le pareti esterne sono intonacate con malta cementizia e rivestite con materiale plastificato (raffiato)

La copertura è in piano, protetta da guaina catramata e in parte pavimentata.

Le rifiniture interne sono di qualità economiche e popolari in particolare:

- i pavimenti sono in ceramica, posti in opera su sottofondo in malta cementizia;
- le pareti sono intonacate a "scagliola" e rivestite con tinta lavabile;
- gl'infissi esterni (finestre), sono in alluminio anodizzato, completi di vetri, privi di cassonetti ed avvolgibili;
- gl'infissi interni (porte) sono in legno tamburato, completi di maniglie, cerniere e fasce;
- l'accesso principale è composto da vetrate in alluminio anodizzato;
- i bagni si trovano in pessime condizioni di manutenzione, in quanto sono stati oggetto di atti vandalici;
- i balconi sono protetti da velette in cemento armato e ringhiera in ferro verniciato;
- l'impianto idrico dell'acqua fredda, è stato eseguito con tubi in acciaio zincato, del tipo "Mannesmann", che partono dal contatore principale ed alimentano i punti idrici dei bagni;
- l'impianto elettrico è del tipo tradizionale con conduttori in rame, rivestiti con tubi di polivinile posti sottotraccia, completo di quadri, prese di corrente, interruttori, impianto di terra, ecc...
- Gl'immobili sono privi di impianto termico;

- il fondaco è pavimentato con gettata in calcestruzzo, le pareti intonacate, la porta basculante in lamiera di ferro zincato.

- L'intero fabbricato oltre a presentare mediocri rifiniture esterne ed interne, si trova in pessime condizioni di manutenzione (vedasi: infiltrazioni di acqua piovana dei locali sottostanti le terrazze, i servizi igienici e le vetrate, sono state oggetto di atti vandalici).

1.f) MISURAZIONI

Sono state calcolate le superfici coperte di ogni unità immobiliari, compreso le murature di pertinenza.

A) Prima unità immobiliare:

a/1 piano primo	mq 213,00
" " gabbioni abusivi.....	6,00
" " terrazza	518,55
a/2 piano terra scalinata d'accesso.....	19,00
" " centrale termica.....	15,00

B) Seconda unità immobiliare:

b/1 piano secondo.....	144,00
" " terrazza	35,00

C) Terza unità immobiliare:

c/1 piano primo magazzino.....	22,50
--------------------------------	-------

D) Prima unità immobiliare:

d/1 piano quinto lastrico solare.....	83,00
d/2 " sesto " " 	75,00

Totale superficie mq 1.131,05

1.g) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Le unità immobiliari interessate dalla presente relazione di stima, non risultano occupate.

1.h) METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima 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 quello in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di rifiniture, lo stato di conservazione, la locazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici di superficie dei beni oggetto della presente stima.

1.i) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

estrinseche

- 1) Ambiente economico sociale: buono, zona periferica;
- 2) Collegamenti stradali: sufficienti strada privata in parte non asfaltata;
- 3) Condizioni climatiche: ottime, tipiche delle zone collinari, con clima caldo d'estate e non eccessivamente freddo d'inverno;
- 4) Servizi sociali e commerciali: non presenti;

intrinseche

- 1) Accessibilità : buona;
- 2) Funzionalità generale: buona, per la funzionalità distributiva degli spazi;
- 3) Funzionalità impianti: non funzionanti;
- 4) Grado di rifinitura: scadente;
- 5) Stato di manutenzione: scadente;
- 6) Esposizione: Buona
- 7) Salubrità: Buona;
- 8) Panoramicità: buona;
- 9) Dotazione di area scoperta circostante;
- 10) Dotazione di scalinata esterna a confine con la strada privata;
- 11) Certificato di Abitabilità: non rintracciato;
- 12) Disponibilità: non occupato.

1. I) REGIME FISCALE

In caso di vendita essendo un bene ad uso personale e soggetto a tassa di registro.

1.m) VALORE ATTRIBUIBILE AL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze di indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Le superfici coperte sopra descritte, sono state calcolate e raccordate ad un unico coefficiente di base pari ad 1, a cui è stato dato un valore di € 400,00 (quattrocento) al metro quadrato.

CALCOLO superficie raccordata

A) Prima unità immobiliare:

a/1 piano primo	mq 213,00x0,90=	mq 191,70
“ “ gabbiotti abusivi	“ 6,00 (da demolire)	===
“ “ terrazza	“ 518,55 x 0,25=	129,64
a/2 piano terra scalinata d'accesso	mq 19,00 x 0,20=	3,80
“ “ centrale termica	mq 15,00 x 0,33=	5,00

B) Seconda unità immobiliare:

b/1 piano secondo	mq 144,00x1,00=	mq 144,00
“ “ terrazza	“ 35,00 x 0,25=	8,75

C) Terza unità immobiliare:

c/1 piano primo magazzino	mq 22,50x0,50=	mq 11,25
---------------------------	----------------	----------

D) Quarta unità immobiliare:

d/1 piano quinto lastrico solare	mq 83,00x0,15=	mq 12,45
d/2 “ sesto	“ “ “ 75,00x 0,15=	11,25

Totale superficie raccordata mq 517,84 x € 400,00= **Valore € 207.136,00**

Lo scrivente, pur trattandosi di quattro unità immobiliari ha preferito formare un unico di stima.

Lotto n° 2

Beni siti nel comune di Teramo via via San Benedetto in Chartulis

2.a) UBICAZIONE E DATI CATASTALI

Trattasi di un appartamento, ubicato in comune di Teramo, località Colleatterrato, via San Benedetto in Chartulis, facente parte di un complesso edilizio di nuova costruzione e precisamente:

Unità immobiliare posta al piano terzo della palazzina “A”, costituita da ingresso-soggiorno, angolo cucina, tre camere da letto, corridoio, doppio servizio igienico e portico, con annesso balcone a livello; confina con Vano scala, prop. *****, area condominiale, salvo altri e variati.

Dati catastali si riporta al N.C.E.U. al fog. 56 part.lla 1406 sub 8 - z.c. 2 - categ. A/2 - cl 2 - vani 5 - R.C. € 348,61.

E' annesso a detto appartamento, quale pertinenza, un box auto al piano seminterrato, confinante nel suo insieme con spazio di manovra condominiale, proprietà ***** , salvo altri e variati.

Dati catastali si riporta al N.C.E.U. al fog. 56 part.lla 1406 sub 23 - z.c. 2 - categ. C/6 - cl 2 - mq 25 - R.C. € 49,06.

2.b) PROPRIETA'

La piena proprietà delle unità immobiliare, è intestata al signor ***** , nato a *****

2.c) PROVENIENZA

Gl'immobili sono pervenuti al signor ***** con atto di compravendita del 31.8.2011, rep. 44280/18261, rogito del notaio Teresa De Rosa di Roseto degli Abruzzi.

2.d) SITUAZIONE URBANISTICA

Da visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Teramo il fabbricato è stato realizzato con permesso a costruire n° 10169 del 18.9.2009 e successiva variante n° 10366 del 18.03.10.

Il certificato di abitabilità è stato richiesto in data 29.06.2011 prot. n° 35416 e rilasciato il 26.7.2011 n° 88.

Non si riscontrano difformità in base a quanto autorizzato ed approvato.

2.e) CONFIGURAZIONE DEI BENI E STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato, è stato realizzato:

- struttura portante in cemento armato poggiante su fondazione in calcestruzzo armato;
- solai di piano e di pendenza in c.a. e laterizi;
- tamponature esterne in laterizi termoisolanti, intonacate con malta cementizia e rivestite con materiale plastificato;
- pareti divisorie in forati da cm 10, intonacate e tinteggiate;

Le rifiniture interne sono di buona qualità in particolare:

- i pavimenti sono in ceramica, posti in opera su sottofondo in malta cementizia;
- le pareti sono intonacate e rivestite con tinta lavabile;

- gl'infissi esterni (finestre), sono in alluminio anodizzato, completi di vetri, ed accessori;
- gl'infissi interni (porte) sono in legno tamburato, completi di maniglie, cerniere e fasce;
- Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato;
- i bagni sono rivestiti con ceramiche di buona qualità, completi di sanitari in porcellana e rubinetterie;
- i balconi sono protetti da velette in cemento armato e ringhiere in ferro lavorato;
- l'impianto idrico dell'acqua fredda, è stato eseguito con tubazione sottotraccia, che parte dal contatore principale ed alimenta i punti idrici della cucina e del bagno;
- l'impianto idrico di riscaldamento, il quale produce anche l'acqua calda per i servizi, è completo di caldaia alimentata con gas di città, radiatori in alluminio, e quant'altro necessario;
- l'impianto elettrico è del tipo tradizionale con conduttori in rame, rivestiti con tubi di polivinile posti sottotraccia, completo di quadri, prese di corrente, interruttori, impianto di terra, ecc...
- il fondaco è pavimentato ed ha le pareti intonacate.

2.f) MISURAZIONI

Sono state calcolate le superfici coperte di ogni unità immobiliari, compreso le murature di pertinenza.

A) Piano terzo appartamento.....	mq	105,00
" " " Terrazza.....	"	7,00
" " " Balcone	"	17,00
B) Piano seminterrato garage.....	"	25,00

2.g) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Le unità immobiliari interessate dalla presente relazione di stima, è occupata dal signor***** con la propria famiglia..

2.h) METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima 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 quello in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di rifiniture, lo stato di conservazione, la locazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici di superficie dei beni oggetto della presente stima.

2.1) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

estrinseche

- 5) Ambiente economico sociale: buono, zona periferica;
- 6) Collegamenti stradali: buona dalla strada principale asfaltata;
- 7) Condizioni climatiche: ottime, tipiche delle zone collinari, con clima caldo d'estate e non eccessivamente freddo d'inverno;
- 8) Servizi sociali e commerciali: presenti;

intrinseche

- 10) Accessibilità: buona;
- 11) Funzionalità generale: buona, per la funzionalità distributiva degli spazi;
- 12) Funzionalità impianti: funzionanti;
- 13) Grado di rifinitura: buona;
- 14) Stato di manutenzione: buono;
- 15) Esposizione: Buona
- 16) Salubrità: Buona;
- 17) Panoramicità: buona;
- 18) Dotazione di area scoperta: circostante;
- 11) Certificato di Abitabilità: già rilasciato;
- 12) Disponibilità: occupato.

2.1) REGIME FISCALE

In caso di vendita essendo un bene ad uso personale e soggetto a tassa di registro.

2.2) VALORE ATTRIBUIBILE AL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze di indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del

bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Le superfici coperte sopra descritte, sono state calcolate e raccordate ad un unico coefficiente di base pari ad 1, a cui è stato dato un valore di € 400,00 (quattrocento) al metro quadrato.

CALCOLO superficie raccordata

B) Piano terzo appartamento	mq 105,00 x 1,00=.....	mq 105,00
“ “ “	Terrazza mq 7,00 x 0,50=.....”	3,50
“ “ “	Balcone mq 18,00 x 0,33=.....”	6,00
B) Piano seminterrato garage	mq 25,00 x 0,50=.....”	12,50
Totale superficie raccordata mq 127,00 x € 900,00=		Valore € 114.300,00

2. m) REGIME FISCALE

In caso di vendita essendo un bene ad uso personale e soggetto a tassa di registro.

3) RIEPILOGO FINALE

LOTTO n° 1

Il valore del bene proposto alla vendita, in considerazione dello stato in cui si trova è stato determinato in € **207.136,00** (euro duecetosettemilacentotrentasei).

LOTTO n° 2

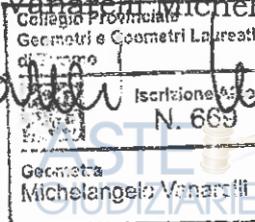
Il valore del bene proposto alla vendita, in considerazione dello stato in cui si trova è stato determinato in € **114.300,00** (euro centoquattordicitrecento).

Con osservanza

Campi il 14.05.2014

Il tecnico

Geom. Vanarelli Michelangelo



13 GIU. 2014

Addi nella Cancelleria del
Tribunale scintestato, avanti al sottoscritto

cancelliere è comparso/a.....

VANARELLI MICHELANGELO

... il quale assevera con giuramento l'acclusa

Perizia

..... difendendo la
sentenza formulata **GIURAMENTO DI AVERE BENE E
FIDELMENTE ADempiuto ALL'incarico
AFFIDATOLI AL SOLO SCOPO DI FAR
CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITA'**
Letto, confermato e sottoscritto.

N° 877/14
Cron

Il Funzionario

Il Funzionario Giudiziario
Antonio Crasti

Il Comparso



Vanarelli