

COMUNE DI ATRI
Provincia di Teramo

OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica per accertamento valori di mercato di n. 3 unità immobiliari

UBICAZIONE: V,le Del Risorgimento,80-Atri-fig. 67 part. 141sub. 18

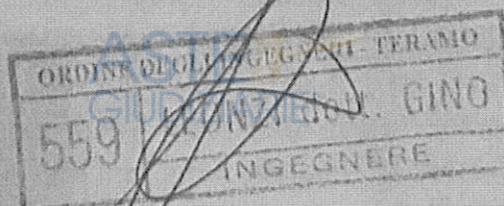
“ “ “ “ -Atri-fig. 67 part. 141 sub. 19

“ “ “ “ -Atri-fig. 67 part. 141 sub. 20

COMMITTENTE: [REDACTED]

RELATORE: Ing. Gino LEONZI - Via Alfieri, 4 - 64025 -Pineto
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Teramo n. 559

Data: Pineto li 21.06.2024



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ACCERTAMENTO
VALORI DI MERCATO DI N. 3 UNITA' IMMOBILIARI**

Io, sottoscritto, ingegnere Gino LEONZI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo, col n. 559, su incarico del sig. [REDACTED], ho redatto la presente relazione tecnica per l'accertamento del più probabile valore di mercato di n. 3 unità immobiliari.

A tal fine ho eseguito i seguenti adempimenti:

- Ricerche presso l'Agenzia della Entrate di Teramo;
- Sopralluoghi presso l'immobile;
- Indagini di mercato;
- Stesura della relazione.

PREMESSA

La stima è stata stabilita secondo le circostanze ed i valori di mercato attuali..

Sulla base dei citati presupposti ho ritenuto opportuno elaborare la perizia con i seguenti capitoli:

1. GENERALITA' DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA
2. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA
3. METODO DI STIMA ADOTTATO E ANALISI CARATTERISTICHE
4. VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

1) GENERALITA' DEI BENI

(Dati Catastali - Cronistoria Catastale - Corrispondenza Catastale)

Dalle attuali visure gli immobili sono individuabili nel Comune di Atri e all'Agenzia del territorio sono così distinti:

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Subalterno</u>	<u>Classamento</u>	<u>Classe</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Rendita</u>
67	141	18	cat. A/3	3	4,5 vani	€ 244,03
67	141	19	cat. C/2	1	12 mq.	€ 20,45
67	531	20	cat. C/6	2	14 mq.	€ 22,41

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Le elencate unità immobiliari derivano dall'ultima variazione catastale dichiarata il 17/06/2024, dell'originaria unità immobiliare distinta al fg 75 part. 141 sub. 1.

Tali dati sono desumibili dalle visure catastali storiche aggiornate ed allegate alla presente relazione, che insieme alla mappa catastale, foto, e agli accertamenti esterni in loco, fanno parte integrale della presente relazione.

2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

(Ubicazione - Confini - Destinazione e Regolarità Urbanistica - Provenienza Ventennale - Formalità Pregiudizievoli - Consistenza)

Seppur vengono descritte singolarmente le 3 unità immobiliari, identificate con gli estremi catastali, derivano catastalmente da un'unica unità immobiliare distinta col subalterno n. 1, e fanno parte di un fabbricato costruito nella prima metà degli anni '60 ubicato in Viale Del Risorgimento, 80, e situato in zona a densità media, nelle immediate vicinanze dell'ospedale civile di Atri. Tale edificio si eleva da cielo a terra per n. 4 piani di diversa altezza, e si sviluppa pressoché con pianta rettangolare, confinante a nord con viale Del Risorgimento, mentre a Est, Ovest, e Sud con area di parcheggio e manovra. Le strutture portanti verticali sono in mattoni pieni, rifinite con intonaco civile tintecciato mentre gli orizzontamenti sono composti da solai in latero-cemento.

Il tutto concluso da una copertura a due falde con pendenze a nord e a sud.

Il PRG vigente classifica il manufatto in zona "Ambita misti consolidati", regolata dall'art. 7 delle N.T.A., come meglio si evince dall'allegato "Dati Urbanistici". In data 13/06/2024, prot. 13306 del 14/04/2024 è stata presentata una SCIA per accertamento di conformità per lievi modifiche distributive interne a seguito di un abbattimento di un divisorio non portante, pertanto attualmente l'unità immobiliare risulta urbanisticamente regolare.

Quest'ultima, come da visura catastale, risulta intestata, oltre al committente per la quota di 1/9, anche alle [redacted] per la quota di 6/9, ed a [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE

ciascuna per una quota di 1/9. I sig.ri [redacted] sono a seguito di diventati comproprietari con la [redacted] che, insieme denuncia di successione del 30/04/2015, *de cuius* [redacted] che, insieme alla consorte, aveva acquistato l'unità residenziale con atto del 18/01/1983. Le specifiche dei citati atti sono reperibili nell'allegata visura storica del subalterno n. 18, uguali agli altri due subalterni 19 e 20, che, si ribadisce, derivano dalla citata ultima variazione catastale.

Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli si rimanda alle allegate visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo.

2.1) Foglio n. 75 – Particella n. 141 – Subalterno n. 18

ASTE GIUDIZIARIE

A questa prima unità immobiliare si accede da Viale Del Risorgimento, n. 80, mediante una scalinata interna condominiale. Essa è posta al piano rialzato e consiste in un appartamento composto da un ingresso/soggiorno, tinello/cucina, un disimpegno da cui si distribuiscono due camere da letto (matrimoniale e doppia) ed il servizio igienico. Per una superficie totale netta di 88,00 mq. ed altezza di 3,00 m.. Inoltre sono presenti tre balconi (due a sud uno a nord) per complessivi 21 mq.. Le rifiniture sono in discreto stato, così come gli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico.

2.2) Foglio n. 75 – Particella n. 141 – Subalterno n. 19

ASTE GIUDIZIARIE

Dall'ingresso principale di Viale Del Risorgimento si può raggiungere il piano seminterrato dove mediante un disimpegno si accede al locale destinato a fondaco, avente una superficie netta di 12,00 mq. ed altezza di 2,45m..

2.3) Foglio n. 75 – Particella n. 141 – Subalterno n. 20

ASTE GIUDIZIARIE

Di fronte al fondaco è posto l'ingresso a questo altro locale destinato a garage il cui accesso carrabile prospetta a sud l'area di manovra. La sua superficie è di netta corrisponde a 14,00 mq e l'altezza sempre a 2,45 m..

METODO DI STIMA ADOTTATO E ANALISI CARATTERISTICHE

ASTE GIUDIZIARIE

Per quanto concerne il valore degli immobili, ovvero il più probabile valore che gli verrebbe attribuito oggi in caso lo si alienasse; ritengo che il metodo più attendibile per la sua determinazione sia quello sintetico, mediante raffronto, dato che attualmente difficilmente esiste come corrispondenza fra rendita e valore.

ASTE GIUDIZIARIE

Ovvero mediante indagini tendenti ad una raccolta dati di beni immobili simili alienati, il più possibile vicini a quelli oggetto di stima, che opportunamente elaborati e soppesati secondo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche conducono alla precisazione dei relativi importi unitari. Tra questi le condizioni strutturali degli edifici esistenti, l'esposizione, ubicazione, i vincoli derivanti dall'attuale P.R.G., ecc..

Le indagini sono state svolte acquisendo atti notarili di compravendita, informazioni e notizie presso agenzie immobiliari di compravendita.

Infine, tutti gli elementi reperiti sono stati ulteriormente calibrati in virtù dell'attuale contrazione delle compravendite immobiliari e dalle proprie esperienze professionali acquisite nel settore.

3) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

Le predette analisi mi conducono a valutare gli immobili considerandoli per la loro vocazione e destinazione urbanistica principale, ovvero quella residenziale, per la classificazione da parte del P.R.G. di Atri come "Ambiti Misti Consolidati, regolato dall'art. 7 delle NTA ed a seguito dei recenti sopralluoghi esterni ed interni di quelli interni effettuati, nonché alla stregua degli edifici ubicati nella medesima zona aventi caratteristiche simili.

Dalle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari operanti in loco e secondo le mie personali valutazioni il vero valore di mercato corrisponde ad € 1.000,00/mq (Euro Mille).

Quindi il più probabile valore di mercato viene determinato considerando la superficie totale netta della residenza eguagliando a quest'ultima mediante i parametri catastali le superficie netta delle due pertinenze, secondo il seguente calcolo:

CALCOLO VALORE DI MERCATO

Unità Immobiliari Foglio n. 75 - Particella n. 141 - Subalterni nn. 18-19-20:

- Superficie netta residenza 87,00 mq X € 1000,00/mq =€ 88.000,00
- Superficie netta balconi 21,00 mq x 0,25 X € 1.000,00/mq =€ 5.250,00
- Superficie netta fondaco 12,00 mq x 0,25 X € 1000,00/mq =€ 3.000,00
- Superficie netta garage 14,00 mq x 0,50 X € 1000,00/mq =€ 7.000,00

VALORE TOTALE.....€ 94.250,00

ed in cifra tonda.....€ 94.000,00

(Diconsi Euro Novantaquattromila).

- Mappa catastali con stralcio PRG;
- Foto aerea e dati urbanistici;
- Visure e planimetrie catastali.

Pineto li 24/06/2024.

In fede

Ing. Gino LEONZI.

