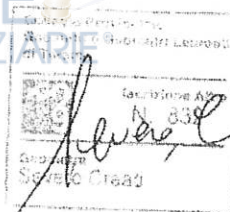


PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati
nei Comuni di Arsita (Te) e Bisenti (Te)

Sig.ra _____
Committente

Arsita, 29 febbraio 2024



Geometra Severo Creati

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di Arsita (TE) e in Comune di Bisenti (TE)

COMMITTENTE

CONSULENTE TECNICO

- Geometra Creati Severo, nato ad Arsita (TE) il giorno 22 aprile 1959, residente in Arsita (TE) Viale San Francesco, 40 codice fiscale CRT SVR 59D22 A445N, con studio in Arsita (TE), Viale San Francesco 48, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 832.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse..

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Severo Creati** con studio in Arsita (Te), Viale San Francesco 48, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Teramo al n.832, a seguito dell'incarico ricevuto in data 21 febbraio 2024 da

li redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Arsita (Te) e Comune di Bisenti (Te), si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 23 febbraio 2024.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in Arsita (Te) Via Vittorio Veneto n.37 e in Bisenti, località Chioviano II

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluoghi all'immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

- ✓ 1) Immobile sito in Arsita (TE), Via Vittorio Veneto 37 P.T., censito al foglio 2, particella 210, Catg. A2 Classe 2 Consistenza Vani 9, foglio 2, fabbricato di abitazione con annesso di piccolo edificio in uso a fondaco e deposito; particella 226 di terreno di mq. 150 seminativo arborato; proprietaria la Sig.ra per 2/18.
- 2) Immobile sito in Comune di Bisenti (TE), Località Chioviano II, censito al foglio 30, particella 207 piccolo fabbricato in stato di rudere, classificato F2; proprietaria I. per 2/18; terreno agricolo censito al foglio 30 particelle 208, 426, 439 di mq 608 proprietaria la per 1/9

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: ARSITA (TE)
Frazione:
Indirizzo: Via Vittorio Veneto 37

Quote di proprietà:

(2/18 di proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 2 particella 210 sub. 1, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 9,0, rendita € 557,77

Descrizione dell'immobile:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato ad uso civile abitazione, costruito negli anni ottanta. Il tetto è del tipo a capanna con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole di cotto.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento ad uso civile abitazione, posto al piani terra con sottotetto accessibile dall'esterno ma non abitabile, di superficie lorda pari a mq 170,00 circa, oltre a corte pertinenziale estesa a mq 150,00 circa e annesso utilizzato a fondaco e magazzino di superficie lorda mq. 55 per una superficie commerciale complessiva pari a mq 202,00 circa.

L'abitazione è composto da:

- al piano terra: cucina con camino, retro cucina, soggiorno, tre camere da letto, bagno e disimpegno;

L'annesso è composto da;

- edificio utilizzato a fondaco e magazzino con bagno e piccolo forno

Le pareti sono in parte intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, i pavimenti sono in mattonelle di marmette, di buona fattura. La corte è utilizzata a giardino e orto padronale.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'appartamento in oggetto è in normali condizioni di conservazione e manutenzione,

Gli infissi in legno, dotati di vetro semplice, presentano persiane esterne anch'esse in legno. Il fabbricato risulta perfettamente tinteggiato.

Impianti tecnologici:

Attualmente l'appartamento è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia, rispondenti alle vigenti normative.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 2/18 della piena proprietà, dichiarazione di successione in morte di.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

Comune: BISENTI (TE)
Frazione: località Chioviano II

Quote di proprietà:**Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati foglio 30, particella 207 sub 2, fabbricato diruto classificato F/2 (fatiscente non abitabile),
- Catasto Terreni, foglio 30, particella 208, qualità seminativo, mq 73, classe 2, reddito dominicale € 0,25
- Catasto Terreni, foglio 30, particella 426, qualità seminativo, mq 510, classe 2, reddito dominicale € 1,71
- Catasto Terreni, foglio 30, particella 439, qualità seminativo, mq 25, classe 3, reddito dominicale € 0,06

Descrizione dell'immobile :

Gli immobili in oggetto sono alcuni terreni agricoli coltivati a seminativo, attualmente in produzione.

Visure catastali:

L'immobile risulta catastalmente intestato a
per 3/18 di proprietà e a

per 1/6 ciascuno di proprietà; a
per 2/18 ciascuno di proprietà.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 2/18 della piena proprietà, pervenuta con dichiarazione di successione in morte di

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI

Comune:

Frazione:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quote di proprietà:

Dati catastali:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: ARSITA (TE) via Vittorio Veneto 37
Frazione:
Dati catastali: Fg. 2, num. 210,

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale	170,00	100%	170,00
Logge, patii e porticati	15,00	35%	5,25
Pertinenze	55,00	35%	19,25
Giardino e orto	150,00	15%	22,50
			mq 217,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – casa unifamiliare (posizione centro abitato)	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - buono	1,05
VETUSTÀ - Età da 20 a 40 anni	0,85
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,00
Coefficiente globale	0,89

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	€ 380,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2013)	€ 560,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 470,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 510,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 73.792,97
Valore per capitalizzazione: € 90.909,09 = € 3.500,00 / 3,85%
Valore medio di mercato: € 90.771,10 = € 470,00 x 0,89 x mq 217,00

Valore stimato: € 98.496,30 = € 510,00 x 0,89 x mq 217,00

Valore mediato escluso valore
catastale non ritenuto congruo € 93.392,16

VALORE MEDIATO arrotondato € 93.392,00
(euro novantottomilaquattrocentonovanta/00)

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «2»

Comune: BISENTI (TE)
Frazione: località Chioviano II
Dati catastali: Fg. 30, num. 207 sub. 2 (rudere)

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – fabbricato rurale	0,70
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - pessimo	0,30
VETUSTÀ - Età oltre 40 anni	0,75
ESPOSIZIONE -	0,90
Coefficiente globale	0.14

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	€ 380,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2013)	€ 560,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 470,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 450,00
---------------------------------------	-----------------

Valore medio di mercato: € 12.337,50 = € 470,00 x 0,14 x mq 187,50

Valore stimato: € 11.812,50 = € 450,00 x 0,14 x mq 187,50

Valore mediato € 12.075,00

Comune: BISENTI (TE)
Frazione: località Chioviano II
Dati catastali: Fg. 30, num.208. ; Fg. 30, num. 426 - Terreno agricolo

CALCOLO SUPERFICIE	Sup. catastale
Foglio 30, num. 208	73,00
Foglio 30, num. 426	510,00
Foglio 30, num. 439	25,00
Superficie totale	mq 608,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 2.00
---------------------------------------	---------------

Valore stimato: € 1.216,00 = € 2,00 x mq 608

Valore stimato arrotondato: € 1.216,00

VALORE STIMATO €13.291,00 (euro tredicimilaquacentonovantuno/00)

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Severo**, con studio in Arsita (TE), Viale San Francesco 48, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 832, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

ASTE
GIUDIZIARIE®

DICHIARA

ASTE
GIUDIZIARIE®

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

- 1 valore complessivo € 93.392,00 per quota 2/18 = € 10.376,89
- immobile 2 valore complessivo € 13.291,00 per quota 1/9 = € 1.476,78

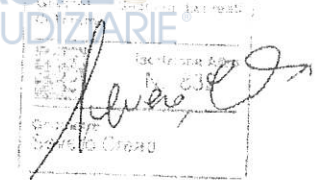
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Collegno, 29.02.2024

IL TECNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®



Geometra Creati Severo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ORISSA

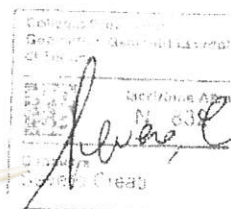
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geometra Severo Creati



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®