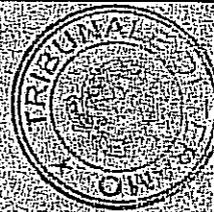


COMUNE DI PINETO (Prov. di TERAMO)



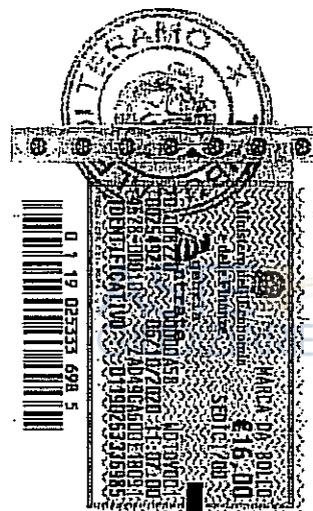
OGGETTO INTERVENTO:

PERIZIA GIURATA.

DITTA:

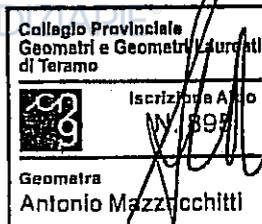
UBICAZIONE:

VIA PIEMONTE



06 OTTOBRE 2020

STUDIO TECNICO GEOM. MAZZOCCHITTI ANTONIO
VIA NAZIONALE ADRIATICA,3 - 64025 PINETO (TE)
C.f. MZZNTN55M01A488W P.I. 00404120677
Tel. 085/9492001 Fax 085/9492001
email: antonio.mazzocchitti@gmail.com
pec. antonio.mazzocchitti@geopec.it



PERIZIA GIURATA**- PREMESSA**

Per incarico conferitomi dal [REDACTED] al fine di redigere una perizia di stima sugli immobili siti in Pineto (TE) Via Piemonte e Via D'Annunzio, io sottoscritto Geom. Antonio Mazzocchitti con studio in Pineto (TE) alla Via Nazionale Adriatica, iscritto presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Teramo al n. 895, ho proceduto alla redazione della seguente relazione al fine di assolvere al mandato ricevuto, in cui mi veniva chiesto di "accertare il valore di mercato delle unità immobiliari site in Pineto (TE) Via Piemonte e Via D'Annunzio".

Per poter adempiere al mandato ricevuto, ho effettuato sopralluogo in data 15/09/2020 per ispezionare i luoghi nonché verificare tutte le caratteristiche qualitative del fabbricato.

- DESCRIZIONE**FABBRICATO DI VIA PIEMONTE- PINETO (TE)**

Piano Terra: destinato ad abitazione, composto da n. 5 vani ed accessori della superficie di mq. 145,00 distinto nel Catasto Fabbricato del Comune di Pineto al foglio 20, particella 316, Sub 1, zona censuaria 1, categoria catastale A/2, classe 2, consistenza vani 7,5, rendita catastale € 581,01.

Piano Primo: destinato ad abitazione composto da n. 6 vani ed accessori della superficie di mq. 145,00 oltre a mq. 24,00 di balconi, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Pineto al foglio 20, particella 316, sub 2, consistenza vani 8, zona censuaria 1, categoria catastale A/2. Classe 2, rendita catastale € 619,75.

UNITÀ IMMOBILIARE DI VIA G. D'ANNUNZIO-PINETO (TE)

Piano Terra: destinato ad ufficio composta da n. 5 uffici, sala d'attesa e servizi della superficie di mq. 147,00, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Pineto al foglio 26, particella 372, sub 51, zona censuaria 1, categoria catastale A/10, classe 2, consistenza vani 9, rendita catastale € 2.692,94.

- STIMA DEL BENE

È molto opportuno stabilire quale debba essere il criterio di stima da attribuire all'immobile in esame onde evitare equivoci e false interpretazioni. Sappiamo che un bene economico, può avere un valore diverso a seconda del motivo della stima; in altri termini, ad un bene economico si

possono attribuire valori diversi a secondo del criterio e dell'aspetto che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima.

Si deve pertanto insistere ancora su di un concetto fondamentale del valore venale, che non ha nulla a che vedere con il valore di trasformazione, di surrogazione e con il costo di costruzione. Il valore venale è un criterio di aspetto economico che, come gli altri, risponde ad un giudizio di equivalenza tra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè è quel valore che il bene assume sul mercato.

Sia se si tratta di fabbricati o di terreni si dovrà procedere con opportuno metodo alla determinazione dei rispettivi valori venali che, è bene dire fin d'ora, debbono essere ricercati in regime di ordinarietà. È pacifico, perciò, eseguire un regime economico normale, ove l'equilibrio dei fattori, che occorrono in una stima, è tale da dare garanzia e tranquillità per procedere, per quanto possibile, a delle valutazioni obiettive. Perciò si ritiene opportuno adottare un metodo di stima per accertare gli esatti prezzi stabiliti, quali valori dei beni da stimare.

Si procede ad una serie di accertamenti circa le compravendite di immobili effettivamente avvenute, simili a quelli in esame, riferendo questi valori all'unità di consistenza, che per gli appartamenti di civile abitazione è in vano utile, per i magazzini è il metro quadrato, per i terreni è l'ettaro.

Si hanno quindi tante serie omogenee di prezzi unitari, in questa serie troveranno il loro posto i beni da stimare.

Nella costruzione di questa serie vanno esclusi tutti i valori eccezionali affinché le serie stesse siano l'espressione di mercato ordinario.

Per tutte le condizioni sopra esposte si può stabilire il prezzo degli immobili, oltre che dalla conoscenza personale del mercato, anche da esatte informazioni assunte sul posto e presso i cari uffici finanziari.

Tenendo presente tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, riportate finora, si può stabilire per l'immobile i seguenti prezzi:

Calcolo della superficie convenzionale:

Fabbricato di Pineto (Te) Via Piemonte

Sub 1

- Superficie lorda

Mq. 145,00 x 1,00 = **Mq. 145,00**



Sub 2

- Superficie lorda abitazione Mq. 145,00 x 1,00 = Mq. 145,00
- Superficie balconi Mq. 24,00 x 0,25 = Mq. 6,00

Totale Mq. 151,00

Unità Immobiliare di Pineto (Te) Via D'Annunzio
(Foglio 26, Particella 372, Sub 54)

- superficie lorda Mq. 147,00 x 1,00 = Mq. 147,00

Valore complessivo degli immobili:

Fabbricato di Pineto (Te) Via Piemonte

Piano Terra – Sub 1

Mq. 145,00 x € 1.200,00 = € 174.000,00 proprietà per 1/3 = € 174.000,00 x 1/3 = € 58.000,00

Piano Primo – Sub 2

Mq. 151,00 x € 1.300,00 = € 196.300,00 proprietà per 1/3 = € 196.300,00 x 1/3 = € 65.433,33
arrotondato ad € 65.000,00

Unità Immobiliare di Pineto (Te) Via G.D'Annunzio

Piano Terra – Sub 51

Mq. 147,00 x € 1.800,00 = € 264.600,00 proprietà per 18/100 = € 264.600,00 x 18/100 = € 47.628,00
arrotondato ad € 47.000,00.

Pertanto il valore commerciale complessivo degli immobili sopra descritti è di €. 58.000,00+ €.
65.000,00+€. 47.000,00 = €. 170.000,00 (centosettantamila/00).

Pineto, li 06.10.2020

Si allega alla presente:

- copia visure catastali;
- copie planimetrie delle unità immobiliari

(Geom. Antonio Mazzocchitti)



TRIBUNALE CIRCONDARIALE DI TERAMO

GIURAMENTO DI PERIZIA

ME 1156/2020 Rom.

L'anno duemilaventi il giorno 06 (sei) del mese di Ottobre, presso la Cancelleria del Tribunale di Teramo, dinanzi al sottoscritto Cancelliere si è presentato il Sig. Mazzocchitti Antonio nato in Atri (TE) il 01.08.1955 e residente in Pineto (TE), Via A. Magnani, 1, il quale chiede di asseverare mediante giuramento la perizia che precede.

Il perito, previa ammonizione sull'importanza morale e religiosa del giuramento, se credente, e sulle conseguenze penali previste dalla Legge contro chi dichiara il falso e contro i reticenti, stando in piedi ed a capo scoperto pronuncia il giuramento di rito ripetendo la formula "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".

Del che il presente verbale che previa lettura e conferma, viene sottoscritto come segue.

Il Tecnico
(Geom. Antonio Mazzocchitti)

Il Cancelliere

Il Funzionario Giudiziario
Filomena Angelini

