



TRIBUNALE DI TERAMO

Procedure N°55/2024 Reg.

Liquidazioni Controllate

Comune di Notaresco

Provincia di Teramo

PERIZIA DI STIMA IMMOBILE

Beni immobili di proprietà



*Il Tecnico Stimatore
Geom. Antonio Pettinaro*

Oggetto: Perizia di stima su immobili siti nel Comune di Notaresco (TE), Via Guglielmo Marconi n. 5 di proprietà [REDACTED]

Il sottoscritto **Geom. Antonio Pettinaro**, con studio in Campli (TE) località Sant'Onofrio, Via Fonte A Collina n. 95, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°925, su incarico del liquidatore **Dott. Paolo Di Sabatino**, ha redatto la presente relazione di stima dei beni immobili di proprietà [REDACTED] per i diritti della piena proprietà di un piccolo negozio, sito nel Comune di Notaresco (TE), Via Guglielmo Marconi n. 5.

Sulla base di quanto sopra premesso, il sottoscritto procedeva alla ricognizione degli immobili interessati al fine di rendersi conto dello stato di fatto e della consistenza, acquisendo la documentazione ipocatastale necessaria, per redigere la seguente perizia che, per la chiarezza di esposizione, si divide nelle seguenti capitoli:

1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PROVENIENZA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1.2 - SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

1.3 - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

1.4 - DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

1.5 - VALUTAZIONE

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PROVENIENZA - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Inquadramento territoriale - Rilievo satellitare



L'immobile oggetto di stima è costituito da un piccolo negozio facente parte di un fabbricato di maggior consistenza in discrete condizioni di manutenzione.

Identificazione Catastale

Le unità in oggetto sono distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Notaresco (TE) come di seguito riportato:

Foglio n. 22 Particella 594 Sub 8 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 18 mq, Superficie totale 30 mq, Rendita Euro 278,89, Piano T, Via Guglielmo Marconi n. 5

Intestate nel seguente modo:

Si precisa l'immobile è stato oggetto di variazione del 03/12/2015 Pratica n. TE0132517 in atti dal 03/12/2015 Protocollo NSD n. Aggiornamento Planimetrico (n. 61271.1/2015).

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/12/1939, prot. n. 537.

Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica N. 534/1939.

Dati catastali precedenti: **Foglio n. 22 Particella 176 Sub 8**

Provenienza Ventennale

Il bene sopra descritto è pervenuto [redacted] in forza dell'atto di compravendita per Notaio Teresa De Rosa notaio in Notaresco, del 16/04/2023, registrato ad Atri (TE) il 02/05/2023 al N. 505 e trascritto a Teramo il 13/05/2023 ai n.ri 7453-4997; [redacted]

[redacted] dell'atto si possono attingere i nominativi dei confinanti all'epoca della compravendita.

Si ravvisa la continuità delle trascrizioni.

Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

dalla ricerca sui dati catastali precedenti: **Foglio n. 22 Particella 176 Sub 8** non sono presenti note pregiudizievoli;

dalla ricerca sui dati catastali attuali: **Foglio n. 22 Particella 594 Sub 8** è presente il seguente gravame pregiudizievole;

Trascrizione contro

Nota di trascrizione del 05/02/2025 – Registro Particolare 1608 Registro Generale 2102

Tribunale di Teramo Rep. 111/2024 del 30/12/2024

Atto Giudiziario - Sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

Descrizione degli immobili

Il piccolo negozio si trova ubicato nel centro storico di Notaresco (TE) in Via Guglielmo Marconi n. 5 e fa parte di un fabbricato in muratura portante di vecchia costruzione di maggior consistenza, esternamente gode di una modesta area esterna di pertinenza esclusiva pavimentata, al locale si accede mediante una vetrina in alluminio di colore nero, su apertura delimitata da muratura in mattoni pieni a faccia vista, la restante porzione della parete fronte strada è intonacata e pitturata. Internamente il piccolo locale è pavimentato con parquet laminato di colore chiaro, le pareti intonacate e pitturate, vi è una parete in cartongesso con piccola scalinata nascosta per accedere ad un ridotto soppalco, al solaio di copertura è presente una controsoffittatura con applicazioni di faretti per l'illuminazione interna, è presente un malnesso piccolissimo w.c.

Sono presenti gli impianti elettrico ed idrico, non verificati se funzionanti e se a norma.

Nel complesso il locale si presenta in discreto stato di conservazione,

Da quanto riferito risulta l'assenza della certificazione energetica.

1.2 SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Situazione Edilizia

A seguito dell'Art. n. 2 riportato nell'atto di provenienza per Notaio Teresa De Rosa notaio in Notaresco, del 16/04/2023, registrato ad Atri (TE) il 02/05/2023 al N. 505 e trascritto a Teramo il 13/05/2023 ai n.ri 7453-4997; la parte alienante ha dichiarato che la costruzione del fabbricato è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Situazione Urbanistica

La Particella n. 594 del Fg. 22 Comune di Notaresco in cui è ubicata la porzione immobiliare oggetto di stima, ricade al 100% nello strumento urbanistico vigente in Zona A1a - Art. 39 N.T.A. - ricade al 100% strumento: CA - Centri Antichi - Descrizione: Centro Antico di Notaresco.

1.3 STATO OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile è nella disponibilità della proprietà.

1.4 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

Sulla base delle planimetrie catastali degli immobili e del sopralluogo effettuato, è stata computata la superficie commerciale, applicando congrui coefficienti di riduzione per la determinazione della superficie commerciale dei locali accessori e dei balconi, come risulta dal seguente prospetto:

Destinazione	Superficie catastale	Coeff. Riduzi.	Superficie commerciale
Negozi P.T.	30,00 mq. circa	1,00	30,00 mq. circa
Totale Superficie commerciale			30,00 mq. circa

1.5 VALUTAZIONE

Il sottoscritto tecnico, alla luce delle considerazioni esposte nei precedenti capitoli, per la determinazione del valore commerciale dei beni immobili oggetto di stima, ha tenuto in considerazione i seguenti parametri valutativi: l'ubicazione, la consistenza superficiale, la vetustà, le situazioni urbanistico/edilizio/catastale, le finiture, lo stato manutentivo, l'esposizione, il grado di rifinitura, della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella eventuale vendita giudiziaria, con un valore commerciale inferiore rispetto ad una libera contrattazione di mercato, oltre a tener conto anche dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate del Comune di Martinsicuro (sul sito web / OMI: Osservatorio del Mercato Immobiliare). Determinata la "Superficie Commerciale", parametro di riferimento utilizzato nel procedimento di stima, ed alla luce delle superfici sopra determinate, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, tenendo anche conto dell'ubicazione nella zona si può determinare il valore di stima degli immobili in trattazione, comprese le aree comuni condominiali.

Destinazione	Superficie Catastale	Valore €/mq.	Valore commerciale
Negozio	30,00 mq circa	500,00	€ 15.000,00

Lo scrivente rassegna la presente relazione composta da 5 pagine, ad evasione dell'incarico ricevuto restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con osservanza.

Data: 28/04/2025

Il Tecnico

Geom. Antonio Pettinaro

(apposta firma digitale)

Firmato digitalmente da

antonio pettinaro

CN = pettinaro

antonio

O = Collegio dei

Geometri di Teramo

C = IT

ELENCO ALLEGATI:

- Atto di provenienza
- Documentazione ipo-catastale
- Documentazione fotografica