



Indice:



| | |
|---|---|
| A) Premesso..... | 3 |
| B) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima..... | 3 |
| C) Proprietà..... | 3 |
| D) Provenienza..... | 3 |
| E) Dati catastali..... | 4 |
| F) Confini..... | 4 |
| G) Situazione edilizio-urbanistica..... | 5 |
| H) Atti pregiudizievoli..... | 5 |
| I) Descrizioni degli immobili..... | 5 |
| L) Misurazione..... | 6 |
| M) Metodo di stima..... | 7 |
| N) Stima..... | 7 |



Arch. Sergio Procaccini
 Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
 Tel/fax:0861/242330
 Web: studioprocaccini.it
 E mail: info@studioprocaccini.it
 PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462
 Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti
 Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti
 Elenco del Ministero dell'interno L.07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047
 Elenco dei Tecnici Competenti in Acustica Ambientale Abruzzo: D.D. DA13/108



A) Premesso

Lo scrivente Arch. Sergio Procaccini, con studio tecnico in Teramo, Via F. Turati n° 4, iscritto all'Albo degli Architetti, P., P. e C. della Provincia di Teramo, al n° 462, è stato incaricato, dal G.D., in data 20/05/2024, di redigere la perizia tecno-estimativa degli immobili siti in comune di **Torricella Sicura (TE)**, nei pressi della località "Morricone", distinti al C.T. al foglio **43**, particelle **721** e **723**.

Ricevuto l'incarico 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 ipotecaria, catastale;
- più volte si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;
- ha raccolto i documenti necessari, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione;
- ha proceduto alla valutazione dei beni, rassegnando il seguente elaborato tecnico estimativo.

B) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima

Gli immobili oggetto di stima sono composti da n° 2 terreni della superficie catastale complessiva di mq 860, siti in comune di Torricella Sicura, nei pressi della località "Morricone".

C) Proprietà

Gli immobili sono di proprietà del sig. ***** , nato a ***** (**), il ***** , codice fiscale *****.

D) Provenienza

Gli immobili sono pervenuti in proprietà al sig. ***** (celibe), in forza dell'atto di donazione, a rog. Not. G.B. Bracone, del 4/10/2010, rep. 123406, trascritto il 7/01/2010, al n° 9489 di formalità (donante sig.ra ***** , nata a ***** , il *****).

Alla sig.ra ***** la proprietà degli immobili (terreno distinto al C.T. foglio 43, particelle 564/467, di mq 1.180/2.000) era pervenuta in forza di:

- atto di donazione e divisione, a rog. Not. G.B. Bracone, del 19/07/1988, rep. 33657, trascritto il 18/08/1988, ai nn° 5985 e 5986 di formalità (condividenti/donanti sigg.ri ***** , nata a ***** , il ***** - ***** come sopra generalizzata - ***** , nata a ***** , il ***** - ***** , nato a ***** , *****);

- certificato di denunciata successione in morte del sig. ***** , nato a ***** , il ***** , apertasi il 20/06/1979, trascritto l'1/02/1980, al n° 1075 di formalità (chiamati sigg.ri ***** , ***** e *****).

Ai sigg.ri ***** (nuda proprietà), ***** (1/2 usufrutto) e ***** (1/2 usufrutto), la proprietà degli immobili (C.T. foglio 43, particella 467 di mq 2.000), oltre a maggiore consistenza, era pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. E. Bracone, del 26/02/1975, rep. 75786, trascritto il 17/03/1975, al n° 1454 di formalità.

Per quanto sopra accertato, non è stata trascritta alcuna forma di accettazione dell'eredità del sig. [REDACTED] da parte dei chiamati.

E) Dati catastali

Gli immobili intestano, al **Catasto Terreni** del comune di **Torricella Sicura**, alla data del 17/07/2024, a:

- ***** , nato a ***** (**), il ***** , codice fiscale ***** , proprietà,

con i seguenti riferimenti:

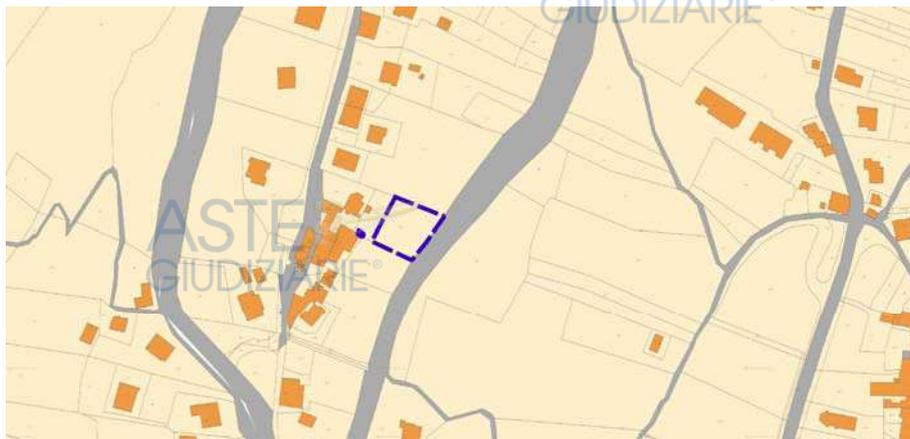
- foglio **43**, particella **721**, semin. arbor., cl. **2**, cons. **852 mq**, r.d. € 3,30, r.a. 3,08;
- foglio **43**, particella **723**, semin. arbor., cl. **2**, cons. **8 mq**, r.d. € 0,03, r.a. 0,03.

Le particelle 721 e 723 derivano dalla soppressione della particella 564 (di mq 1.180), già particella 467 (di mq 2.000).

Per maggiori dettagli di faccia riferimento agli specifici allegati.

Sul terreno di cui alla particella 723 insiste un tettoia non inserita in mappa e non denunciata all'urbano.

Si riporta, a seguire, un estratto del foglio di mappa catastale con l'individuazione dei terreni.



Estratto del foglio di mappa catastale (fuori scala grafica)

F) Confini

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
Tel/fax:0861/242330
Web: studioproccaccini.it
E mail: info@studioproccaccini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti
Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti
Elenco del Ministero dell'interno L.07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047
Elenco dei Tecnici Competenti in Acustica Ambientale Abruzzo: D.D. DA13/108

Gli immobili, nel loro complesso, confinano con proprietà ***** , proprietà ***** , proprietà ***** , S.P. n° 48, salvo altri e/o variati.

G) Situazione edilizio-urbanistica

Sulla base di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica del 20/03/2024, n° 06/24, i terreni oggetto di valutazione ricadono, in:

particella 723:

- zona B urbanizzate: B 1.2 - zone parzialmente sature di completamento semintensivo aree urbane ai sensi dell'Art. IX.4 delle N.T.A. del P.R.E. vigente;

particella 721:

- parte di circa 675 mq, zona B Urbanizzate: B.1.2 - zone parzialmente sature di completamento semintensivo aree urbane ai sensi dell'Art. IX.4 delle N.T.A. del P.R.E. vigente;

- parte di circa 177 mq, zona G: G.1.7 - zone a verde privato ai sensi dell'art. XIV.9 delle N.T.A. del P.R.E. vigente.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento allo specifico allegato.

Sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato (non sanabili).

H) Atti pregiudizievoli

Alla data del 17/07/2024, gli immobili sono gravati da:

- **sentenza di apertura di liquidazione controllata** trascritta il **27/02/2024**, al n° **2475** di formalità.

I) Descrizioni degli immobili

Gli immobili oggetto di stima sono composti da n° 2 terreni della superficie catastale complessiva di mq 860, siti in comune di Torricella Sicura (TE), nei pressi della località "Morricone", lungo la S.P. n° 48.

Si riporta, a seguire, una vista aerea con l'individuazione degli immobili.



Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
Tel/fax:0861/242330
Web: studioproccaccini.it
E mail: info@studioproccaccini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti
Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti
Elenco del Ministero dell'interno L.07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047
Elenco dei Tecnici Competenti in Acustica Ambientale Abruzzo: D.D. DA13/108

Vista area (fuori scala grafica).

Gli immobili sorgono a circa un chilometro di distanza, in linea d'aria, dal centro storico di Torricella Sicura, in area scarsamente edificata.

Si riporta, a seguire, una vista aerea con l'individuazione degli immobili.



Vista aerea (fuori scala grafica)

I terreni sono composti da n° 2 distinti corpi.

Il primo, della superficie catastale di mq 852, di forma pressoché regolare, confinante con la S.P. n° 48 (lato Est), acclive, declinante verso Est, presenta vegetazione spontanea ed alberi di piccolo fusto.

Il secondo, della superficie catastale di mq 8, di forma rettangolare, è intercluso tra altre proprietà private; è stata realizzata una tettoia.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica che segue.

| | |
|---|--|
|  |  |
| Particella 721 | Particella 721 |
|  |  |
| Particella 721 | Particella 723 |

L) Misurazione

Non sono state effettuate indagini ambientali per la verifica della presenza di eventuali inquinanti/rifiuti nel sottosuolo e sui terreni e pratiche di riconfinamento che restano a carico dell'acquirente.

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
Tel/fax: 0861/242330
Web: studioproccaccini.it
E mail: info@studioproccaccini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti
Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti
Elenco del Ministero dell'interno L.07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047
Elenco dei Tecnici Competenti in Acustica Ambientale Abruzzo: D.D. DA13/108

Per la determinazione della superficie commerciale degli immobili si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale degli stessi.

La stima è effettuata a corpo e non a misura.

La superficie commerciale è pari a mq 860.

M) Metodo di stima

Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo 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 quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la forma, l'esposizione, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, la situazione occupazionale, gli oneri e le spese per la sanatorie delle difformità accertate/ripristino dello stato dei luoghi, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, ecc..

Sono stati presi in debita considerazione avvisi di vendita di terreni edificabili ubicati in comune di Torricella Sicura (es. in Via A. Moro, della superficie di mq 700, al prezzo di € 35.000,00), bandi di vendita di terreni oggetto di procedure esecutive immobiliari (es. E.I. n° 142/2022), i valori commerciali pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, i valori venali delle aree edificabili determinati ai fini della tassazione comunale.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima; sono state effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

N) Stima

In base a quanto sopra riportato, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si è poi proceduti alla determinazione del valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come già detto, le necessarie le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

Pertanto, il valore degli immobili sarà pari a:

mq 860 x € 14,00/ mq = € **12.000,00** in cifra tonda.

RIEPILOGO

Il valore in procedura degli immobili, stimati a corpo e non a misura, è pari ad € **12.000,00** in cifra tonda.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto rassegna il presente elaborato e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allegati:

- *documentazione catastale;*
- *documentazione comunale;*
- *ispezioni presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.*

Teramo, lì: 18/07/2024

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
Tel/fax:0861/242330
Web: studioproccaccini.it
E mail: info@studioproccaccini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti
Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti
Elenco del Ministero dell'interno L.07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047
Elenco dei Tecnici Competenti in Acustica Ambientale Abruzzo: D.D. DA13/108



Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
Tel/fax:0861/242330
Web: studioprocaccini.it
E mail: info@studioprocaccini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti
Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti
Elenco del Ministero dell'interno L.07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047
Elenco dei Tecnici Competenti in Acustica Ambientale Abruzzo: D.D. DA13/108