

TRIBUNALE DI TERAMO SEZIONE CIVILE

Procedura R.G.E. 95/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Parti in causa

- ⇒ **Agenzia delle entrate-Riscossione**
- ⇒ **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A**
- ⇒

Giudice

- ⇒ "dott.ssa Ninetta D'Ignazio"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. GEOM. ANTONIO CROCE



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. ANTONIO CROCE, via Rocco Rubini, 6 Cellino Attanasio (TE)
tel. 347.6658038 -- 0861.57444 -- email geom.antonicroce65@gmail.com PEC antonio.croce@geopec.it

1



SOMMARIO



--	<i>PREMESSA</i>	PAGINA	3
--	<i>CRITERI E METODI DI STIMA</i>	PAGINA	5
--	<i>IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI</i>		
----	<i>ESTREMI PER L'IDENTIFICAZIONE</i>	PAGINA	9
----	<i>DESCRIZIONE</i>	PAGINA	16
----	<i>VALUTAZIONE</i>	PAGINA	19
--	<i>CONCLUSIONI</i>	PAGINA	19
----	<i>ALLEGATI :</i>		
	- <i>VERBALE DI PRIMO ACCESSO;</i>		
	- <i>DOCUMENTAZIONE URBANISTICA (ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI MARTINSICURO);</i>		
	- <i>ISPEZIONI IPOTECARIE – AGGIORNAMENTO A TUTTO IL 06.05.2022;</i>		



Geometra ANTONIO CROCE, via Rocco Rubini, 6 Cellino Attanasio (TE)
tel. 347.6658038 -- 0861.57444 -- email geom.antoniocroce65@gmail.com PEC antonio.croce@geopec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Antonio Croce, nato a Cellino Attanasio il 16.05.1965 ed ivi residente alla via Rocco Rubini, 6, iscritto *all'Albo dei Geometri della provincia di Teramo con il n. 999 e all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio di questo Tribunale con il n. 429*, è stato nominato C.T.U. nel procedimento R.G.E. 95/2020, verbale di giuramento in data 17.09.2020 ed ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Ninetta D'Ignazio, l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. e Custode.

Per adempiere al mandato affidatomi, ho proceduto al riscontro dei beni oggetto della presente e nel contempo ho reperito i dati necessari per effettuare le indagini di mercato, che ho successivamente esperito.

Il giorno 12.10.2020 alle ore 10.20, insieme al mio collaboratore Geom. LUCA DE SANCTIS, mi sono recato sul posto, via Nenni n. 4 alla frazione Villa Rosa del comune di Martinsicuro, erano presenti i sig.ri

ho proceduto ad ispezionare il fabbricato, dove ho verificato la disposizione interna, la forma e le dimensioni dei locali, ho riscontrato le finiture, gli impianti e quant'altro necessario al fine di poter stimare il giusto valore di mercato.

Per poter stimare il valore di mercato più probabile dell'intero bene immobile, ho effettuato anche indagini di mercato riguardanti compravendite avvenute nella zona interessata, nonché indagini urbanistiche circa la posizione e destinazione del bene.

A conclusione ho redatto la presente relazione che, per maggiore chiarezza, ho diviso nei seguenti paragrafi:

- ***Criteri e metodi di stima;***
- ***Identificazione, descrizione e valutazione dei beni immobili;***
- ***Conclusioni.***



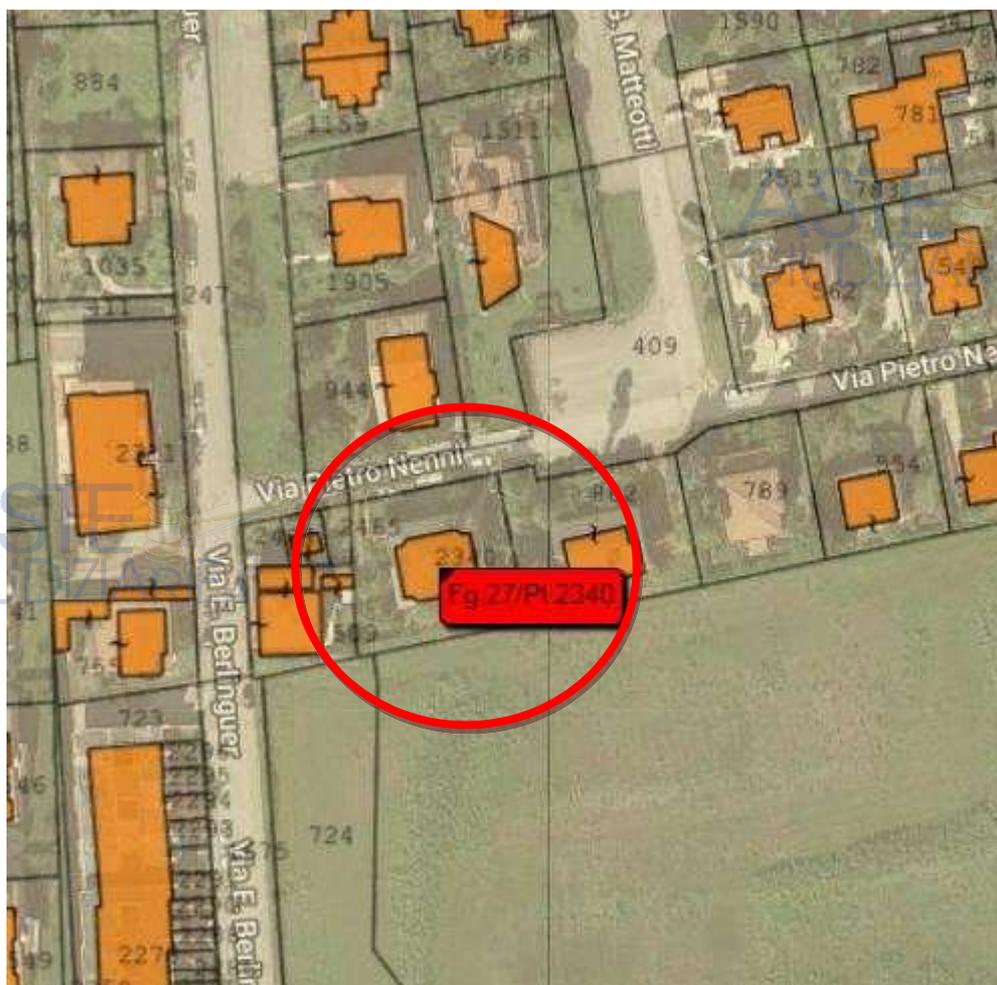
Ubicazione Immobile

Comune di Martinsicuro – Frazione Villa Rosa , via Pietro Nenni n. 4



Foto satellitare





Comune di Martinsicuro – via Pietro Nenni n. 4
 Catasto edilizio urbano – foglio di mappa n. 27 particella 2340

CRITERI E METODI DI STIMA

Lo scopo della stima richiestami, è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale, che ha attualmente i beni di proprietà della sig.ra

Il bene in esame, sito nel comune di Martinsicuro, frazione Villa Rosa alla via P. Nenni, civico 4, consiste essenzialmente nel fabbricato di civile abitazione con annesso locale garage ed area esterna pertinenziale.

In linea generale, sotto il profilo estimativo si osserva che, mentre il valore dei terreni è influenzato soprattutto dalle caratteristiche estrinseche, cioè dalla ubicazione ed accessibilità oltre che dalle colture in esso praticate o praticabili, il valore dei fabbricati è condizionato dalla combinazione delle caratteristiche *estrinseche*, *intrinseche*, oltre che dagli *aspetti legali e catastali*.

Geometra ANTONIO CROCE, via Rocco Rubini, 6 Cellino Attanasio (TE)
 tel. 347.6658038 – 0861.57444 -- email geom.antoniocroce65@gmail.com PEC atonio.croce@geopec.it

5



Per **caratteristiche estrinseche** si intendono tutte quelle caratteristiche che dipendono da aspetti esterni, ovvero relative all'ambiente nel quale è ubicato l'immobile, e queste sono:
- *ubicazione, vie di comunicazione, servizi, qualità urbanistico-sociale e ambientale.*

Per **caratteristiche intrinseche** si intendono tutte quelle caratteristiche che dipendono dalle modalità e dagli scopi per cui il fabbricato è stato costruito, e queste sono:
- *destinazione d'uso, tipologie edilizie, tipologie costruttive, ubicazione nel contesto del fabbricato, qualità edilizia, dimensione dell'appartamento* : a) piccolo (monolocale): inferiore a 45 mq; b) medio-piccolo (bilocale): da 45 a 70 mq; c) medio (3-4 locali): da 70 a 120 mq; d) medio-grande (4-5 locali): da 120 a 150 mq; e) grande: oltre 150 mq

Gli **aspetti legali e catastali** possono influenzare il valore di un fabbricato; questi si riferiscono non solo al presente, ma anche al passato e sono: *regolarità della costruzione, regolarità degli impianti, regolarità catastali, diritti reali contratti di locazione in corso, ipoteche, diritto di usufrutto o abitazione.*

Altra importante considerazione, per la stima immobiliare di un fabbricato, è senza dubbio quella dell'andamento del mercato edilizio in generale, ovvero la domanda e l'offerta di abitazioni.

Negli ultimi anni, il mercato immobiliare, sia a livello nazionale che locale, ha subito un innegabile arresto, si osserva da una parte, che ci sono diversi immobili in vendita e quindi una forte offerta, dall'altra, consequenziale all'incremento dell'offerta, una importante diminuzione dei prezzi di mercato e quindi del valore degli immobili in generale.

In riferimento alle caratteristiche ed agli aspetti sopra citati, per il fabbricato in questione si osserva:

caratteristiche estrinseche

- *ubicazione*: in zona residenziale, nelle immediate vicinanze del mare;
- *vie di comunicazione*: sono presenti strade comunali e provinciali;
- *servizi*: ci sono scuole, parcheggi, esercizi commerciali, edifici per il culto;
- *qualità urbanistico-sociale e ambientale*: non sono presenti aree residenziali pregiate, sono presenti zone di nuova espansione, non ci sono aree degradate.

caratteristiche intrinseche

- *destinazione d'uso*: civile abitazione;
- *tipologie edilizie*: palazzina con quattro unità abitative ed altrettanti accessori (garages) con aree esterne pertinenziali.;
- *tipologie costruttive*: muratura portante;



- *ubicazione nel contesto del fabbricato*: piani seminterrato, terra e primo, esposizione NORD-EST;
- *qualità edilizia*: media;
- *dimensione dell'appartamento*: medio-grande (4-5 locali): da 120 a 150 mq;

aspetti legali e catastali

- *regolarità della costruzione*: è stata verificata la regolarità urbanistica con la consultazione degli atti autorizzativi consegnati dal comune di Martinsicuro dietro regolare richiesta di accesso agli atti e l'immobile è risultato regolare e conforme alle autorizzazioni rilasciate, (si veda gli allegati rilasciati dal comune di Martinsicuro);
- *regolarità degli impianti*: la conformità degli impianti, elettrico, termico, idrico e scarico, risulta essere quella dell'epoca di costruzione, rispetto alle attuali normative almeno l'impianto elettrico andrebbe sicuramente adeguato;
- *regolarità catastali*: il fabbricato è censito al NCEU, risulta esserci regolarità tra le piantine catastali e lo stato di fatto;
- *diritti reali contratti di locazione in corso, ipoteche, diritto di usufrutto o abitazione*: il fabbricato risulta in proprietà alla sig.ra intestataria catastale, non ci sono diritti di usufrutto o abitazione. Sono stati verificati i profili della provenienza ventennale del compendio pignorato oltre alle necessarie verifiche di eventuali pesi e gravami, atl proposito si riportano in allegato le ispezioni fatte presso l'ufficio della conservatoria di Teramo.

Altro importante fattore per la determinazione del valore dell'immobile in questione è quello di considerare la circostanza che trattasi di vendita forzata e non di vendita al libero mercato, conseguenza questa che porterà un deprezzamento del valore stimato in ragione della natura della vendita coattiva.

Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Occorre, peraltro, evidenziare come sia del tutto congruo che l'esperto effettui sul valore di mercato stimato un abbattimento in ragione della natura della vendita coattiva, infatti come può constatarsi, la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica"; la vendita coattiva non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze, così che essa non può avvalersi di parametri tipici della vendita tra privati.



Il valore di vendita forzata è dunque l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato, la vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie, come nel caso di specie, di conseguenza il valore di vendita è atteso essere minore del prezzo di mercato.



Sotto il profilo vincolistico, la zona non è interessata da particolari vincoli ad eccezione di quello Sismico di 3° grado, che ricomprende l'intero comune di Martinsicuro.

Fatte le sopracitate premesse ed osservazioni sull'immobile oggetto della presente perizia, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato e quindi il valore di vendita forzata, si procederà utilizzando un metodo di stima sintetico, mediante confronto diretto con i valori di altri beni comparabili ubicati nella stessa zona e oggetti di recenti compravendite, ai fini della valutazione finale, si terrà conto anche della banca dati relativa alle quotazioni immobiliari pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate, che di seguito si allega oltre che al deprezzamento per vendita forzata.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Provincia: TERAMO
 Comune: MARTINSICURO
 Fascia/zona: SUBURBANA /FRAZ VILLAROSA
 Codice di zona: E2
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia Prevalente: ABITAZIONI CIVILI
 Destinazione: RESIDENZIALE



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	3,4	5,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	1000	L	2,3	3,4	N
Autorimesse	NORMALE	440	640	L	2,1	3,1	N
Box	NORMALE	530	780	L	2,6	3,8	N
Posti auto coperti	NORMALE	320	460	L	1,5	2,2	N
Posti auto scoperti	NORMALE	230	330	L	1,1	1,6	N
Ville e Villini	NORMALE	1150	1650	L	3,9	5,6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della ZONA OMOGENEA, è in generale indicata la Microzona Catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal comune ai sensi del DPR n. 138 del 23/03/1998.



Geom. ANTONIO CROCE, via Rocco Rubini, 6 Cellino Attanasio (TE)
 tel. 347.6658038 -- 0861.57444 -- email geom.antoniocroce65@gmail.com PEC antonio.croce@geopec.it

9



IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE

- Estremi per l'identificazione

Il bene in esame, come accennato sopra, è ubicato nel comune di Martinsicuro alla frazione di Villa Rosa in via P. Nenni civico 4, consiste essenzialmente nel fabbricato ad uso civile abitazione con il locale garage annesso ed area esterna pertinenziale adibita a giardino.

Identificazione Catastale:

al NCEU - Comune di Martinsicuro, foglio di mappa n. 27 particella 2340 subalterni 11 e 12;

- Il sub 11 identifica l'abitazione, piani seminterrato, terra e primo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale mq 120, superficie Totale escluse aree scoperte mq 102, Rendita € 336,99;
- Il sub 12 identifica il locale garage al Piano Seminterrato, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 24, superficie Totale mq 33, Rendita € 61,97;

Si allegano di seguito gli identificativi catastali : elaborato planimetrico, piantine e visure:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra ANTONIO CROCE, via Rocco Rubini, 6 Cellino Attanasio (TE)
tel. 347.6658038 -- 0861.57444 -- email geom.antoniocroce65@gmail.com PEC antonio.croce@geopec.it

10



Data: 30/09/2020 - n. T249000 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Teramo	
Compilato da: Mattioli Andrea Iscritto all'albo: Geometri Prov. Teramo N. 1247		Protocollo n. TE0024788 del 10/03/2005 Tipo Mappale n. del	
Comune di Martinsicuro Sezione: Foglio: 27 Particella: 2340		Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 400	
Ultima planimetria in atti Data: 30/09/2020 - n. T249000 - Richiedente: Telematico Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile			

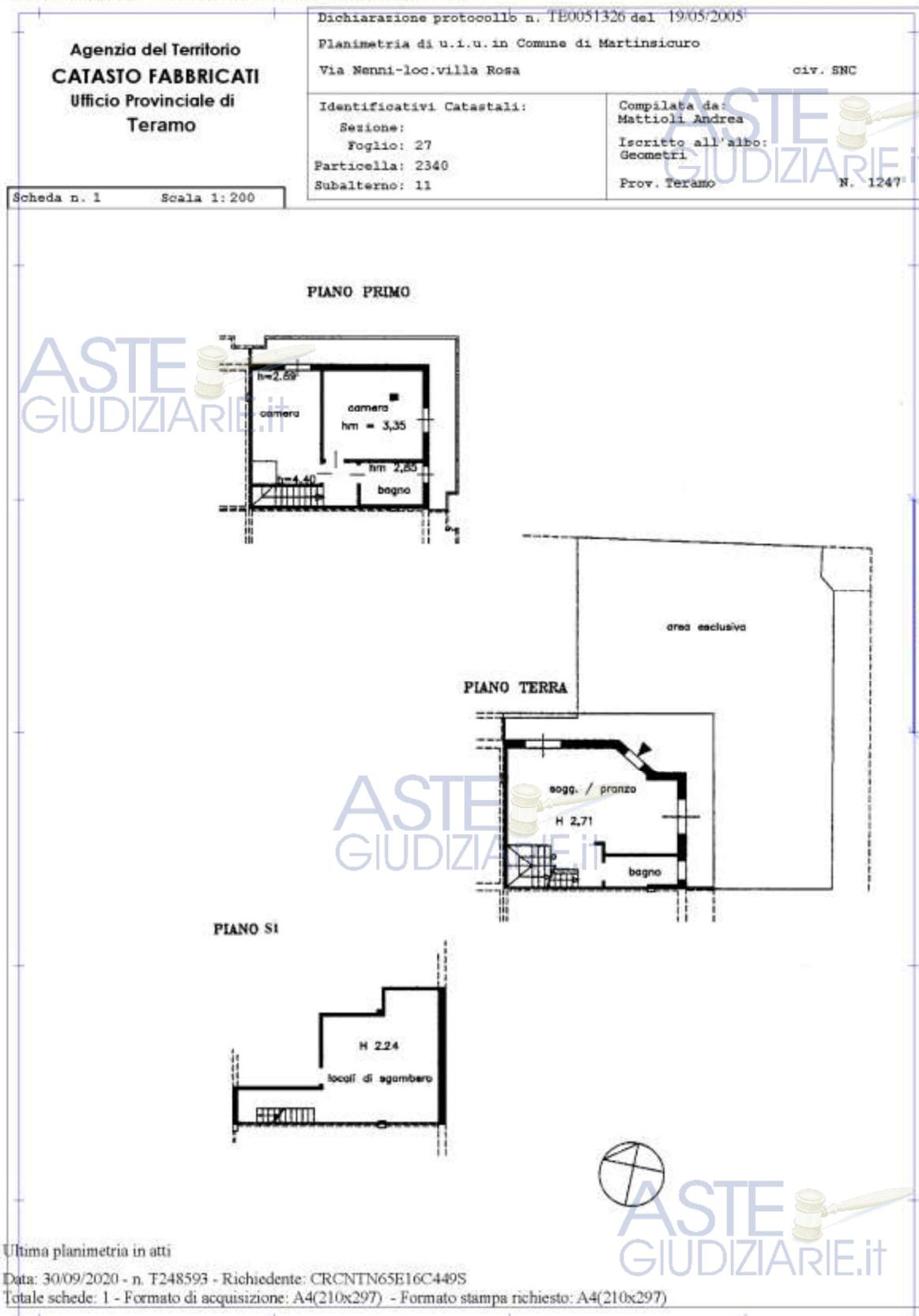
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/09/2020 - Comune di MARTINSICURO (E9889) - < Foglio: 27 - Particella: 2340 - Elaborato planimetrico

ELABORATO PLANIMETRICO

Geometra ANTONIO CROCE, via Rocco Rubini, 6 Cellino Attanasio (TE)
 tel. 347.6658038 -- 0861.57444 -- email geom.antoniocroce65@gmail.com PEC atonio.croce@geopec.it

11

Data: 30/09/2020 - n. T248593 - Richiedente: CRCNTN65E16C449S



PIANTINA CATASTALE SUBALTERNO 11


 Geometra ANTONIO CROCE, via Rocco Rubini, 6 Cellino Attanasio (TE)
 tel. 347.6658038 -- 0861.57444 -- email geom.antoniocroce65@gmail.com PEC atonio.croce@geopec.it

12

Data: 30/09/2020 - n. T248595 - Richiedente: CRCNTN65E16C449S

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Teramo	Dichiarazione protocollo n. TE0051326 del 19/05/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Martinsicuro Via Nenni-loc.villa Rosa civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 27 Particella: 2340 Subalterno: 12	Compilata da: Mattioli Andrea Iscritto all'albo: Geometri Prov. Teramo N. 1247
Scheda n. 1 Scala 1:200		

PIANO SI

garage
H 2.24

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/09/2020 - Comune di MARTINSICURO (E9889) - < Foglio: 27 - Particella: 2340 - Subalterno: 12 >
 VIA PIETRO NENNI SNC piano: SI;

Ultima planimetria in atti
 Data: 30/09/2020 - n. T248595 - Richiedente: CRCNTN65E16C449S
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANTINA CATASTALE SUBALTERNO 12

ASTE
 GIUDIZIARIE.IT

Geometra ANTONIO CROCE, via Rocco Rubini, 6 Cellino Attanasio (TE)
 tel. 347.6658038 -- 0861.57444 -- email geom.antoniocroce65@gmail.com PEC atonio.croce@geopec.it

13





Direzione Provinciale di Teramo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/11/2021
Ora: 15:56:56
Numero Pratica: T73837/2021
Pag: 1 - Segue



Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2021

Dati della richiesta
Fabbricati siti nel comune di MARTINSICURO (E989) provincia TERAMO



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 2



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MARTINSICURO (E989) (TE)**
• Foglio **27** Particella **2340** Subalterno **11**

VARIAZIONE del 10/03/2005 Pratica n. TE0024788 in atti dal 10/03/2005 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 1372.1/2005)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MARTINSICURO (E989) (TE)**
Foglio **27** Particella **2340**

> Indirizzo

VIA PIETRO NENNI n. SNC Piano S1 - T-1

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/01/2006 Pratica n. TE0002556 in atti dal 10/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 190.1/2006)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 336,99**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/2^a**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/01/2006 Pratica n. TE0002556 in atti dal 10/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 190.1/2006)
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)



Geometra ANTONIO CROCE, via Rocco Rubini, 6 Cellino Attanasio (TE)
tel. 347.6658038 -- 0861.57444 -- email geom.antoniocroce65@gmail.com PEC atonio.croce@geopec.it

14





Direzione Provinciale di Teramo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/11/2021
Ora: 15:56:56
Numero Pratica: T73837/2021
Pag: 2 - Segue



> Dati di superficie

Totale: **120 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **102 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
19/05/2005, prot. n. TE0051326



 **Immobile di catasto fabbricati - n.2**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MARTINSICURO (E989) (TE)**
• Foglio **27** Particella **2340** Subalterno **12**

VARIAZIONE del 10/03/2005 Pratica n. TE0024788 in atti dal 10/03/2005 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 1372.1/2005)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MARTINSICURO (E989) (TE)**
Foglio **27** Particella **2340**

> Indirizzo

VIA PIETRO NENNI n. SNC Piano S1

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/01/2006 Pratica n. TE0002556 in atti dal 10/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 190.1/2006)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 61,97**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/6³**, Classe **1**, Consistenza **24 m²**



VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/01/2006 Pratica n. TE0002556 in atti dal 10/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 190.1/2006)

Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **33 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
19/05/2005, prot. n. TE0051326

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

>

Diritto di: Proprietà' 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 11/07/2005 Pubblico ufficiale CAMPITELLI FRANCO Sede GIULIANOVA (TE) Repertorio n. 17314 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6709.1/2005 Reparto PI di TERAMO in atti dal 18/07/2005



Geometra ANTONIO CROCE, via Rocco Rubini, 6 Cellino Attanasio (TE)
tel. 347.6658038 -- 0861.57444 -- email geom.antoniocroce65@gmail.com PEC atonio.croce@geopec.it





Direzione Provinciale di Teramo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/11/2021
Ora: 15:56:56
Numero Pratica: T73837/2021
Pag: 3 - Fine



> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MARTINSICURO (E989)
Numero immobili: 2 Rendita: euro 398,96 Vani: 4,5 Superficie: 24 m²



> Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 2 Rendita: euro 398,96 Vani: 4,5 Superficie: 24 m²

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- *cf.* Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse



Geometra ANTONIO CROCE, via Rocco Rubini, 6 Cellino Attanasio (TE)
tel. 347.6658038 -- 0861.57444 -- email geom.antoniocroce65@gmail.com PEC atonio.croce@geopec.it



- Descrizione

Trattasi di immobile ad uso abitazione, facente parte di una palazzina composta da quattro unità immobiliari adibite ad abitazioni ed annessi garage oltre alle aree esterne pertinenziali, la palazzina nel suo complesso risulta essere di forma regolare.

L'appartamento oggetto della presente è posta in direzione NORD-EST, si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato; il piano seminterrato con altezza utile interna pari a cm 224 è in parte adibito a locali accessori diretti dell'abitazione sub 11 ed in parte a garage il sub 12, i piani terra e primo sono quelli adibiti ad abitazione con ingresso/soggiorno/angolo cottura e wc al piano terra e due camere da letto con bagno al piano primo. Il piano terra ha un'altezza utile interna pari a cm 271, il piano primo con diverse altezze, la minima di cm 269 e la massima di cm 335. La scala interna collega i tre piani, il garage ha accesso carrabile dalla rampa esterna. Al piano primo è presente un balcone oltre all'area esterna pertinenziale adibita a giardino.

L'accesso avviene dal giardino esterno pertinenziale, l'intera area è recintata con muretto in cls, rete metallica e siepe, ci sono due accessi dalla via pubblica Via Nenni, uno quello carrabile dove si accede tramite la rampa esterna al garage e l'altro pedonale dotato di pensilina e cancello in ferro.

La struttura portante è in muratura, gli orizzontamenti sono formati da solaio in laterocemento, le finiture sono quelle di un'abitazione civile, di medio pregio e di caratteristiche simili ad altre abitazioni del luogo, esternamente è tinteggiata. Tutte le finiture interne oltre agli impianti e gli infissi, allo stato attuale si trovano in buone condizioni di manutenzione, l'immobile nel suo insieme risulta essere in buone condizioni sotto il profilo igienico-statico.

Di seguito alcune foto dell'immobile



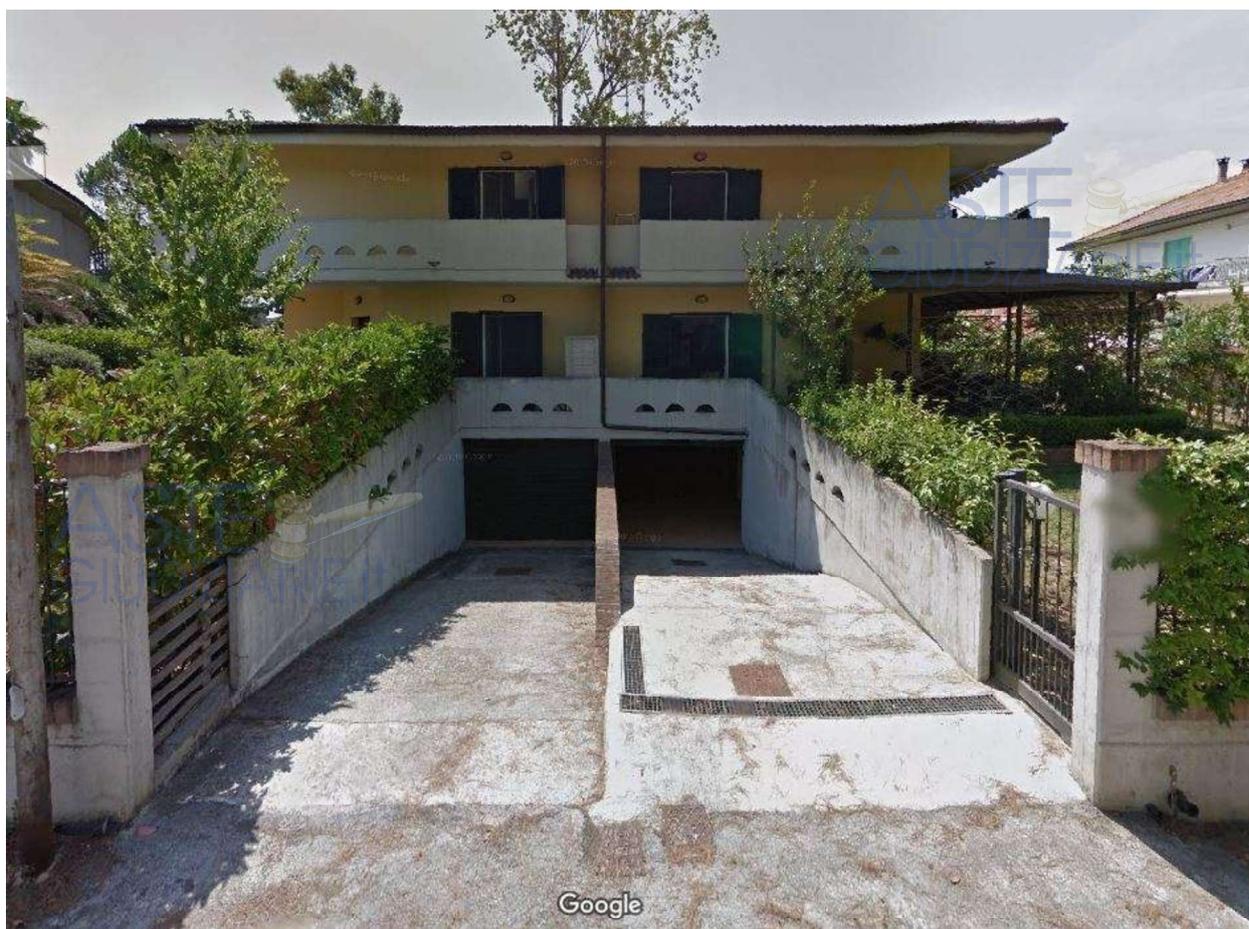


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra ANTONIO CROCE, via Rocco Rubini, 6 Cellino Attanasio (TE)
tel. 347.6658038 -- 0861.57444 -- email geom.antoniocroce65@gmail.com PEC antonio.croce@geopec.it





- Valutazione

Fabbricato

Sulla scorta di quanto detto sopra, tenendo presenti quindi gli accertamenti esperiti, le condizioni attuali dell'immobile sotto l'aspetto igienico-statico, le finiture, gli impianti, l'ubicazione, e quant'altro sopra ben descritto e rappresentato, considerati inoltre i valori riportati nell'allegata tabella delle quotazioni immobiliari, vengono determinati i seguenti valori riferiti al mq di superficie lorda;

→ per l'abitazione (piani terra e primo): **1.100,00 €/mq**

→ per il garage (piano seminterrato): **500,00 €/mq**

CONCLUSIONI

A conclusione della presente consulenza tecnica per la stima dei beni immobili di proprietà della sig.ra _____ siti nel comune di MARTINSICURO, frazione Villa Rosa via P. Nenni, 4, al fine di valutare il più probabile valore economico che gli stessi avrebbero attualmente se posti in vendita sul mercato immobiliare e tenuto conto inoltre della condizione di "vendita forzata" si riporta di seguito il riepilogo dei valori attribuiti alle diverse porzioni immobiliari e dunque anche il valore complessivo dell'intero immobile di proprietà:

Riepilogo valori

- Abitazione ed annessi diretti (piani seminterrato terra e primo)

- mq 120.00 con valore di 1.100.00 €/mq

$$120.00 \times 1.100.00 = \text{Euro } 132.000,00$$

- Garage (piano seminterrato)

- mq 33.00 con valore di 500.00 €/mq

$$33.00 \times 500.00 = \text{Euro } 16.500,00$$

$$\text{VALORE COMPLESSIVO} = \text{Euro } 148.500,00$$

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato come sopra indicato, la stima del valore di vendita forzata è in sostanza riconducibile alla detrazione da esso di un fattore di deprezzamento derivante dalle specifiche condizioni della vendita. In termini specifici si considera:

- le specifiche condizioni di commercializzazione molto formalizzate e perciò non adatte alle generalità dei potenziali acquirenti, con tempistica di offerta in gran parte indipendente dalla

Geometra ANTONIO CROCE, via Rocco Rubini, 6 Cellino Attanasio (TE)
tel. 347.6658038 -- 0861.57444 -- email geom.antoniocroce65@gmail.com PEC antonio.croce@geopec.it

20

naturale evoluzione di una contrattazione di mercato, e modalità che non concedono una diretta ricognizione di consistenza e stato manutentivo da parte dei potenziali acquirenti escludendo insieme garanzie da parte del venditore.

Si tratta di un fattore reale di deprezzamento, ma aleatorio e fortemente dipendente dalla psicologia del compratore raggiunto dalla pubblicità d'asta, non quantificabile con procedure di stima compatibile con la natura della presente, sembra tuttavia prudente e ragionevole dare atto della loro esistenza applicando una decurtazione al valore di mercato pari al 12,0% e quindi $(€ 148.500 \cdot 0.12) = € 17.820,00$, in c.t. € 18.000,00

Il valore di vendita forzata (prezzo base d'asta) dell'immobile di cui alla presente consulenza tecnica, è dato dunque sottraendo al valore di mercato dell'importo stimato il deprezzamento, ovvero $148.500,00 - 18.000,00 = € 130.500,00$

VALORE in cifra tonda Euro 130.500,00
(Diconsi Euro centotrentunomilacinquecento/00)

Quanto sopra in adempimento dell'incarico ricevuto.

Castelnuovo Vomano li 08.05.2022

Il CTP Geom. Antonio Croce

