

TRIBUNALE DI TERAMO

**Procedure N°33 e 34/2023 Reg
Liquidazioni Controllate**

**Comune di Martinsicuro
Provincia di Teramo**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILE

***Il Tecnico Stimatore
Geom. Antonio Pettinaro***

TRIBUNALE DI TERAMO

Procedure N°33 e 34/2023 Reg. Liquidazioni Controllate

Oggetto: Perizia di stima su immobili siti nel Comune di Martinsicuro (TE), Via Verrazzano n. 4 e Via Molise n. 17.

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 dei signori **XXXXXXXX XXXXXXXXX** ha redatto la presente relazione di stima dei beni immobili di loro proprietà per i diritti indivisi, siti nel Comune di Martinsicuro (TE), Viale Verrazzano n. 4 e Via Molise n. 17.

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, effettuando anche un servizio fotografico, acquisendo la documentazione ipocatastale necessaria, ha redatto la seguente perizia che, per la chiarezza di esposizione, si divide nelle seguenti capitoli:

1. LOTTO N. 1 - IMMOBILI SITI IN VIA VERRAZZANO N. 4

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

2. LOTTO N. 2 - IMMOBILI SITI IN VIA MOLISE N.17

2.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PROVENIENZA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

2.2 - SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

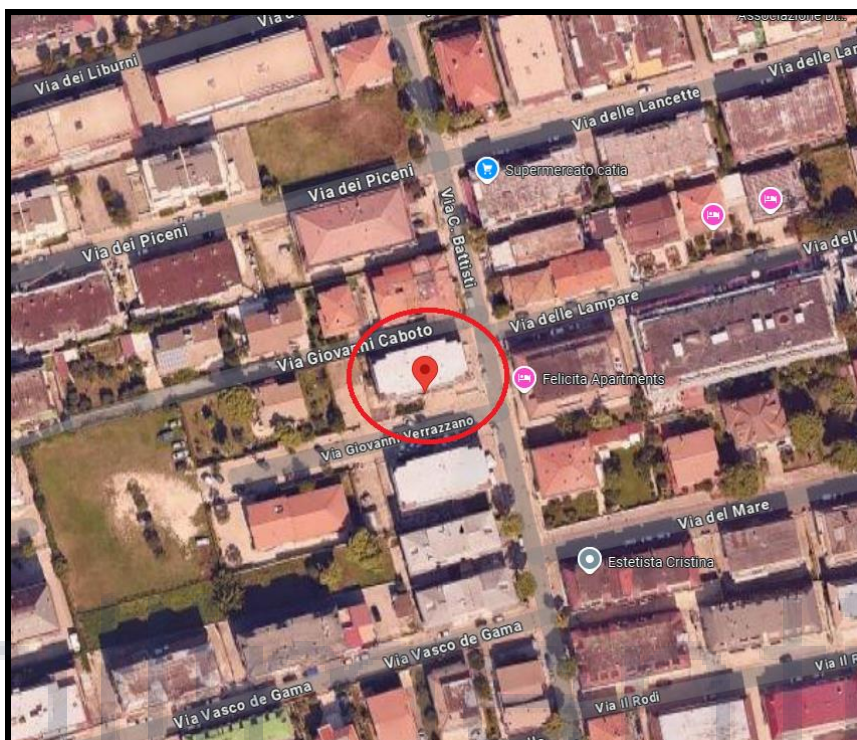
2.3 - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

2.4 - DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

2.5 - VALUTAZIONE

LOTTO N. 1 - IMMOBILI SITI IN VIA VERRAZZANO N. 4

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



Inquadramento territoriale - Rilievo satellitare

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un appartamento, un locale garage ed un locale fondaco facenti parte di un fabbricato di maggior consistenza in buone condizioni di manutenzione, il tutto confinante nel suo insieme con Via Verrazzano, Via Battisti, Via Caboto, p.lle 2616 e 2617, salvo altri e/o variati.

Identificazione Catastale

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

- 1. Foglio n. 6 Particella 1514 Sub 4** Categoria A/2 Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 98 mq, Rendita Euro 309,87 piano 1
- 2. Foglio n. 6 Particella 1514 Sub 17** Categoria C/6 Classe 1, Consistenza 17 mq, Superficie catastale totale 19 mq, Rendita Euro 43,90 piano S1
- 3. Foglio n. 6 Particella 1514 Sub 24** Categoria C/2 Classe 1, Consistenza 2 mq, Superficie catastale totale 4 mq, Rendita Euro 6,71 piano S1

Intestate nel seguente modo:

- XXXXXXXX proprietà per 1/6 in regime di bene personale
- XXXXXXXX proprietà per 1/6 in regime di bene personale

- **XXXXXXX** proprietà per 4/6 in regime di bene personale

Provenienza Ventennale

I beni sopra descritti con le relative quote sono pervenuti XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per Denuncia di Successione registrata il 17/10/2007, Rep. 60/345, trascritta a Teramo il 23/01/1982 al numero 12086 di formalità, dal de cuius XXXXXXXXXXXXXXX.

Si segnala che agli atti non risulta l'accettazione tacita di eredità della Denuncia di Successione.

Al XXXXXXXXXXX, i beni sopra descritti sono pervenuti per atti di compravendita Notaio XXXXXXX di Teramo:

- a) data 28/12/1981 Rep. 29190 Racc. 5793 trascritto a Teramo il 23/01/1982 al numero 807 di formalità, per quanto riguarda l'appartamento al P. 1° ed il ripostiglio al P. seminterrato;
- b) data 22/11/0983 Rep. 35839 Racc. 7889 trascritto a Teramo il 16/12/1983 al numero 8362 di formalità, per quanto riguarda il garage al piano seminterrato.

Dal XXXXXXXXXXX al quale sono pervenuti per atti oltre il ventennio.

Formalità Pregiudizievoli

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

Trascrizioni

- **Trascrizione contro**

Trascritta a Teramo il 06/02/2024

Reg. gen. 2205 - Reg. part. 1618

Apertura della procedura di liquidazione del patrimonio

A favore di Massa dei creditori

Contro XXXXXXX x 1/6 P.P.

Immobili: C.F. Martinsicuro Fg. 6 P.la 1514 Sub 4-17-24

Descrizione degli immobili

Il fabbricato di civile abitazione si compone da un piano seminterrato, ove sono ubicati il locale garage ed il fondaco, da tre piani fuori terra oltre al sottotetto, tutti destinati ad abitazione. L'appartamento oggetto della presente stima è situato al piano primo del fabbricato. I piani dell'edificio sono messi in comunicazione da una scala interna alla quale si accede da Via Verrazzano n. 4. Al piano seminterrato si accede, oltre che per mezzo del predetto vano scala, anche per mezzo di una rampa posta sul lato Ovest dell'edificio.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno con piccola cucina, disimpegno, n. 3 camere da letto e un bagno, oltre a balconi a servizio dei vari ambienti.

Nel complesso si presenta in buono stato di conservazione, rifinito in tutti gli ambienti con pavimento in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il bagno è dotato di tutti i sanitari, è presente la caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria alloggiata nel locale

cucina. Gli infissi esterni ed interni in legno, quelli esterni dotati di serranda avvolgibile in pvc.

Il locale garage e il piccolo ripostiglio al piano seminterrato sono pavimentati con battuto di cemento, infissi in ferro, pareti intonacate e tinteggiate.

Gli impianti sono presenti, non verificati se funzionanti e/o a norma.

Risulta l'assenza della certificazione energetica.

1.2 SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso il Comune di Martinsicuro (TE), sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi che hanno legittimato il fabbricato di cui fanno parte le unità in trattazione:

- 1) Concessione Edilizia n. 570 del 28/03/1979 per Costruzione di un fabbricato di civile abitazione;
- 2) Concessione Edilizia in Variante del 15/05/1980;
- 3) Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità del 04/12/1981;
- 4) Concessione Edilizia in Variante del 18/01/1982 per Cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra;
- 5) DIA Prot. n. 16620 del 24/09/1997 per Realizzazione recinzione.

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	Coeff. Riduzi.	Superficie commerciale
Appartamento Piano Primo	80,00 mq. circa	1,00	80,00 mq. circa
Balconi Piano Primo	28,00 mq. circa	0,30	8,40 mq. circa
Garage Piano Seminterrato	16,00 mq. circa	0,50	8,00 mq. circa
Ripostiglio Piano Seminterrato	3,00 mq. circa	0,50	1,50 mq. circa
Totale Superficie commerciale			97,90 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

Si può quindi stabilire che la quota di proprietà in capo alla Sig.ra Amabili Katja pari a 1/6 dell'intero ammonta ad € 12.237,50 alla quale, considerata la difficoltà della vendita per i diritti indivisi, si propone un abbattimento pari a circa il 20%

LOTTO N.2 - IMMOBILI SITI IN VIA MOLISE N. 17

6

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un appartamento, un locale garage e due posti auto scoperti facenti parte di un fabbricato di maggior consistenza in ottime condizioni di manutenzione, il tutto confinante nel suo insieme con Via Molise n. 17, p.lle 2390 e 2392, salvo altri e/o variati.

Identificazione Catastale

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

1. **Foglio n. 6 Particella 2509 Sub 39** Categoria A/2 Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 116 mq, Rendita Euro 374,43 piano 4-5
2. **Foglio n. 6 Particella 2509 Sub 11** Categoria C/6 Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie catastale totale 17 mq, Rendita Euro 45,71 piano S1
3. **Foglio n. 6 Particella 2509 Sub 25** Categoria C/6 Classe 1, Consistenza 11 mq, Superficie catastale totale 11 mq, Rendita Euro 28,41 piano T
4. **Foglio n. 6 Particella 2509 Sub 26** Categoria C/6 Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie catastale totale 13 mq, Rendita Euro 33,57 piano T

Intestate nel seguente modo:

- XXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
- XXXXXXXXXXXXX proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Vi è conformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Teramo, tranne che al piano quinto (sottotetto) destinato tutto a soffitta dove un piccolo locale è stato adibito a bagno.

Provenienza Ventennale

I beni sopra descritti con le relative quote sono pervenuti ai XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per Atto di compravendita a rogito Notaio XXXXXXXXXXX del 28/03/2006 Rep. 218364 trascritto a Teramo il 29/03/2006 al n. 3561 di formalità dalla parte venditrice XXXXXXXXXXXXXXXX

Alla XXXXXXXXXXXXXXXX per atto di compravendita e permuta a rogito Notaio XXXXXXXXXXX del 02/08/2001 Rep. 15/3 registrato a Giulianova il 14/08/2001 al n. 2008 che acquistò un fabbricato e degli appezzamenti di terreni siti in Martinsicuro Via Molise, da soggetti proprietari oltre il ventennio.

Formalità Pregiudizievoli

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

Iscrizioni

1 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritta a Teramo il 29/03/2006

Reg. gen. 5876 - Reg. part. 1389

Importo: € 500.000,00

A favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.A. sede Milano

Contro XXXXXXXX x 1/2 P.P. e XXXXXXXX x 1/2 P.P.

Capitale: € 250.000,00

Spese: € 250.000,00

Rogante: Notaio XXXXXXXXXXXX

Data: 28/03/2006

N° repertorio: 218365

N° raccolta: 42742

Immobili in garanzia: C.F. Martinsicuro Fg. 6 P.Ila 2509 Sub 39-11

2 Ipoteca Legale

Iscritta a Teramo il 07/10/2009

Reg. gen. 16648 - Reg. part. 3942

Atto pubblico amministrativo del 06/10/2009 Rep. 755/2009

Importo: € 58.415,36

A favore di Equitalia Pragma S.p.A. sede Teramo

Contro XXXXXXXXXXXX x 1/2 P.P.

Capitale: € 29.207,68

Tasso interesse annuo 6,835

Immobili in garanzia: C.F. Martinsicuro Fg. 6 P.Ila 2509 Sub 26-39

3 Ipoteca Legale

Iscritta a Teramo il 29/03/2010

Reg. gen. 5023 - Reg. part. 1343

Atto pubblico amministrativo del 26/03/2010 Rep. 339/2010

Importo: € 52.371,46

A favore di Equitalia Pragma S.p.A. sede Teramo

Contro XXXXXXXXXXXX x 1/2 P.P.

Capitale: € 26.185,73

Tasso interesse annuo 6,835

Immobili in garanzia: C.F. Martinsicuro Fg. 6 P.Ila 2509 Sub 11-25-26-39

4 Ipoteca Legale

Iscritta a Teramo il 18/08/2010

Reg. gen. 14190 - Reg. part. 3765

Atto pubblico amministrativo del 17/08/2010 Rep. 1115/2010

Importo: € 52.725,40

A favore di Equitalia Pragma S.p.A. sede Teramo

Contro XXXXXXXXXXXX x 1/2 P.P.

Capitale: € 26.362,70

Tasso interesse annuo 6,835

Immobili in garanzia: C.F. Martinsicuro Fg. 6 P.Ila 2509 Sub 26-39

5 Ipoteca Legale

Iscritta a Teramo il 09/12/2010

Reg. gen. 20297 - Reg. part. 5365

Atto pubblico amministrativo del 07/12/2010 Rep. 1762/2010

Importo: € 62.896,14

A favore di Equitalia Pragma S.p.A. sede Teramo

Contro XXXXXXXXXXXXX x 1/2 P.P.

Capitale: € 31.448,07

Tasso interesse annuo 6,835

Immobili in garanzia: C.F. Martinsicuro Fg. 6 P.Ila 2509 Sub 26-39-11

Trascrizioni

6 Trascrizione contro

Trascritta a Teramo il 06/02/2024

Reg. gen. 2205 - Reg. part. 1618

Apertura della procedura di liquidazione del patrimonio

A favore di Massa dei creditori

Contro XXXXXXXXXXXXX x 1/2 P.P. e XXXXXXXXXXXXX x 1/2 P.P.

Immobili: C.F. Martinsicuro Fg. 6 P.Ila 2509 Sub 11-25-26-39

Descrizione degli immobili

Il fabbricato di civile abitazione si compone da un piano seminterrato, ove è ubicato il locale garage, da cinque piani fuori tutti destinati ad abitazione.

L'appartamento oggetto della presente stima è situato al piano quarto (attico) oltre ad un piano quinto (sottotetto) destinato a soffitta con un piccolo locale adibito a bagno, i due livelli sono messi in comunicazione da una scala interna.

I posti auto scoperti si trovano al piano terra, nell'area di pertinenza del fabbricato.

I piani dell'edificio sono messi in comunicazione da una scala interna servita anche da vano ascensore, alla quale si accede dall'area esterna comune. Al piano seminterrato si accede, oltre che per mezzo del predetto vano scala e ascensore, anche per mezzo di una rampa posta sul lato Nord dell'edificio.

L'appartamento al piano quarto (attico) è composto da uno spazioso ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, n. 1 camera da letto e un wc, oltre ad un'ampia terrazza a servizio di tutti gli ambienti.

Nel complesso si presenta in buono stato di conservazione, la zona del giorno ha pavimenti in gres porcellanato, parquet nella camera e rivestimento ceramico nel w.c. rifinito in tutti gli ambienti con pavimento in ceramica. Un locale del piano quinto sottotetto (soffitta) ha pavimento in gres porcellanato, gli alti due in parquet, il bagno pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica.

L'ampia terrazza al piano quarto è pavimentata con piastrelle in gres porcellanato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i servizi igienici sono dotati di tutti i sanitari, è presente la caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria alloggiata sulla terrazza. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in pvc, dotati di serranda avvolgibile in pvc.

Il locale garage al piano seminterrato è pavimentato con battuto di cemento con serranda basculante in ferro, pareti intonacate e tinteggiate.

Gli impianti sono presenti, non verificati se funzionanti e/o a norma.

Risulta l'assenza della certificazione energetica.

1.2 SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso il Comune di Martinsicuro (TE), sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi che hanno legittimato il fabbricato di cui fanno parte le unità in trattazione:

- 1) Permesso di Costruire n. 43/2004 del 25/06/2004 per Costruzione di un fabbricato di civile abitazione;
- 2) Permesso di Costruire in Variante n. 43/A del 13/03/2006;
- 3) Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità del 27/11/2006.

Vi è conformità tra lo stato di fatto e l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio approvato, tranne che al piano quinto (sottotetto) destinato tutto a soffitta dove un piccolo locale è stato adibito a bagno.

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	Coefficiente Riduzione	Sup. Commerciale
Appartamento Piano Quarto	66,00 mq. circa	1,00	66,00 mq. circa
Terrazzo Piano Quarto	80,00 mq. circa	0,30	24,00 mq. circa
Soffitta Piano Quinto	77,00 mq. circa	0,50	38,50 mq. circa
Garage Piano Seminterrato	15,00 mq. circa	0,30	4,50 mq. circa
Posto auto Piano Terra	12,00 mq. circa	0,30	3,50 mq. circa
Posto auto Piano Terra	15,00 mq. circa	0,30	4,50 mq. circa
Totale Superficie commerciale			141,00 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 Teramo (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, si può determinare il valore di stima degli immobili in trattazione, comprese le aree comuni condominiali.

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore €/mq.	Valore
Appartamento e terrazzo al P. 4°, soffitta e P.5°, garage al piano seminterrato e posti auto al piano terra.	141,00 mq.	900,00	€ 126.900,00
Valore complessivo			C.T. € 127.000,00

€ 127.000,00 (euro centoventisettemila/00)

CONCLUSIONE

Il sottoscritto tecnico ha determinato per entrambi i beni immobili i seguenti valori:

LOTTO N. 1

Immobili sito in Martinsicuro (TE), Via Verrazzano n. 1, diritti di piena proprietà

pari a 1/6 in capo XXXXXXXXXXXXXXXX € 10.000,00

LOTTO N. 2

Immobili siti in Martinsicuro (TE), Via Molise n. 17, diritti di piena proprietà

in capo ai XXXXXXXXXXX per 1/2 P.P. ed XXXXXXXXXXXXXXXX per 1/2 P.P. € 127.000,00

Valore complessivo € 137.000,00

ELENCO ALLEGATI:

LOTTO N. 1 - Immobili Martinsicuro (TE), Via Verrazzano n. 4.

- Visure Catastali;
- Planimetria catastale;
- Schede accatastamento immobili;
- Estratto Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI);
- Documentazione fotografica.

LOTTO N. 2 - Immobili Martinsicuro (TE), Via Molise n. 17.

- Visure Catastali;
- Planimetria catastale;
- Schede accatastamento immobili;
- Estratto Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI);
- Documentazione fotografica.

Entrambi Nominativi

- Ispezione Ipotecaria sintetico entrambi i nominativi.
- Gravami su entrambi gli immobili.

Lo scrivente rassegna la presente relazione composta da 12 pagine, ad evasione dell'incarico ricevuto restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con osservanza.

Data: 06/02/2025

Il Tecnico

Geom. Antonio Pettinaro

(apposta firma digitale)

Firmato
digitalmente da
antonio pettinaro

CN = pettinaro
antonio
O = Collegio dei
Geometri di Teramo
C = IT