TRIBUNALE ORDINARIO di Pescara
Settore fallimentare
Fallimento: BBA FOOD S.R.L. n. 26/2014
Giudice Delegato: Dott.ssa FEDERICA COLANTONIO
Curatore: Avv. TIZIANA DI MICHELE

STIMA DI TRE ALLOGGI IN VIA COLLEVENTANO, 32 A NOTARESCO (TE)

COMMITTENTE: Curatore del fallimento Avv. TIZIANA DI MICHELE

Il sottoscritto Ing. Fioravante Rasetti, residente a Teramo in Via P. Gobetti n° 3, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n° 601, giusto incarico, del Curatore in qualità di tecnico, esaminata la documentazione catastale, effettuati i sopralluoghi di verifica e ricognizione sul luogo degli immobili, relaziona quanto segue.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni, della presente relazione sono tre appartamenti, parte di un immobile di maggiore consistenza a tre piani (piano terra, primo piano e secondo piano), siti in Via Colleventano, 32, nel Comune di Notaresco. L'intero immobile è realizzato in muratura con solai in parte voltati ed in parte in conglomerato cementizio armato. Tutti le unità negoziali (fatta eccezione per la part. 290 sub. 4) sorgono su due particella 289 e 290 per cui la loro identificazione dall'insieme: del numero della particella 289 con il relativo subalterno e della particalla 290 con il relativo subalterno.

Il primo appartamento è sito al piano terra, esso risulta identificato in catasto da due distinte unità immobiliari, l'identificazione non è più corrispondente allo stato dei luoghi, infatti l'intera piano terra (con esclusione della part. 289, sub. 1) si presenta come un'unica unità (cioè avente autonomia funzionale ed in grado di produrre reddito solo se considerata come un'unica unità negoziale). Le opere di trasformazione furono eseguite in base alla SCIA per variante prot. n. 0015658 del 22.11.2016 variante riferita a precedente SCIA prot. 912/15.

Tali unità attualmente identificate come al:

Fg. 22, Part.lla 289 Sub. 11, più Part.lla 290 sub 12

e

Fg. 22, Part.lla 290 Sub. 4

in virtù dello stato in cui si trovano andrebbero fuse in un unico subalterno.

L'appartamento al piano terra si presenta mediamente in un ottimo stato di manutenzione mentre gli alloggi dei piani superiori sono in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI confini proprietà e provenienza:

I beni della presente relazione alla data dell'impianto meccanografico catastale 30.06.1987 risultavano censiti al foglio 22 del Comune Censuario di Notaresco e ricadente su due particelle la part. 289 e la part. 290.

All' epoca dell'impianto meccanografico esse erano cosi identificate :

- foglio 22 particella 289 subalterno 2 (VISURA FG. 22 PART.LLA 289 SUB. 02 piano T-1 dal 30.06.1987 al 11.08.1987)
- foglio 22 particella 290 subalterno 1 (VISURA STORICA FG. 22 PART.LLA 290 SUB. 01 piano T-1 dal 30.06.1987 al 11.08.1987)
- foglio 22 particella 377 (VISURA STORICA FG. 22 PART.LLA 377 piano T-1 dal 30.06.1987 al 11.08.1987)
- foglio 22 particella 289 subalterno 3 (VISURA STORICA FG. 22 PART.LLA 289 SUB. 03 piano T dal 30.061987 al 11.08.87)
- foglio 22 particella 290 subalterno 2 (VISURA STORICA FG. 22 PART.LLA 290 SUB. 02 piano 1 DAI.L 30.06.87 al 11.08.97)
- foglio 22 particella 290 subalterno 3 (VISURA STORICA FG. 22 PART.LLA 290 SUB. 03 piano T dal 30.06.1987 al 11.08.1987)

con tale identificazione sono

Pervenuta a:

- [redacted] C.F. [redacted] Proprietà per diritti pari a 5/15;
- [redacted] Proprietà per diritti pari a 2/15;
- [redacted] Proprietà per diritti pari a 2/15;
- [redacted] Proprietà per diritti pari a 2/15;
- [redacted] Proprietà per diritti pari a 2/15;
- [redacted] Proprietà per diritti pari a 2/15;

per successione del de cuius [redacted] e deceduto in data [redacted]; dichiarazione di successione trascritta in data [redacted] n. 8/143 presso l'ufficio di registro del Comune di Atri.-

In data dopo una serie di soppressine di subalterni e riattribuzione di nuovi numeri identificativi dei subalterni in data 20.07.2012 è esto prodotto l'ultimo " Elaborato Planimetrica" nel quale i beno sono identificati come appresso indicato.

I tre immobili sono in Via Colleventano, 32 nel Comune di Notaresco e sono parte di un immobile di maggiore consistenza. In Catasto essi identificati da tre unità immobiliari, le cui piantine ricadono su due particelle catastali: la 289 e la 290. Lo stato di fatto emerso durante il sopralluogo e Segue identificazione e provenienza e confini

1) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Notaresco al Fg. 22, Part.lla 289 Sub. 11, e Part.lla 290 sub 12 Cat. A/2 Classe 2 consistenza 4,5 vani superficie catastale 82 m^2, totale escluse aree scoperte 76 m^2, Rendita € 290,51, VIA COLLEVENTANO N. 32 paiano T; e Part.lla 290 sub 4 Cat. C/6 Classe 2 consistenza 50 m2 rendita € 41,32;

confini: Fg. 22, Part.lla 289 Sub. 11 confinante con part.lla 289 sub. 09 e part.lla 290 sub. 04 – 10, Fg. 22 Part.lla 290 sub 12 confinante con part.lla 290 sub. 04 – 10 e part.lla 289 sub. 11

Proprietà intestata per diritti pari 1/1 ad [redacted] nato ad [redacted]

1. Pervenuta a quest'ultimo in forza di atto (n. 11017.1/2012) di COMPRAVENDITA da [redacted] RESPONSABILITA' LIMITATA, C.F. [redacted] con sede in Città Sant'Angelo (PE) : atto pubblico del 15/10/2012 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/10/2012 Repertorio n.: 14898 da Notar FAIETA MARCO in PINETO.
2. Pervenuta alla [redacted] con sede in Città Sant'Angelo (PE), da atto di compravendita del 22/12/2011, da [redacted] con sede in Silvi (TE) C.F. [redacted], nota presentata con modello unico in atti del 05/01/2012 REP. n. 13744 per Notar FAIETA MARCO in PINETO
3. Pervenuta a [redacted] con sede in Silvi (TE) C.F. [redacted] per atto di compravendita del 16/05/2011 da [redacted] con sede in Notaresco (TE) C.F. [redacted] nota presentata con modello unico in atti del 24/05/2011 REP. n. 5019 per Notar LAURO ROBERTO in GIULIANOVA.
4. [redacted] con sede in Notaresco (TE) C.F. [redacted], con atto pubblico del 10/05/1011, prot. TE0124577 voltura in atti del 11/05/2011 Rep. N. 4994 per Notaio Lauro in Giulianova, procede ad atto ricognitivo.
5. Pervenuta a [redacted] con sede in Notaresco (TE) C.F. [redacted] S.R.L. Con sede in Genova, C.F.

[redacted] per atto di compravendita del 18/03/2010 nota presentata con modello unico in atti del 25/03/2010 REP. n. 10944 per Notar FAIETA MARCO in PINETO;

6. Pervenuta a [redacted], con sede in [redacted] in forza di Decreto (diposizione dell' autorità) del 22/10/2009 trascrizione in Atti dal 11/11/2009, REP. n. 384 Rogante: Tribunale di Teramo, DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 11460.1/2009) da

- [redacted]
  Proprietà per diritti pari a 5/15;
- [redacted]
  Proprietà per diritti pari a 2/15;
- [redacted]
  Proprietà per diritti pari a 2/15;
- [redacted]
  Proprietà per diritti pari a 2/15;
- [redacted]
  Proprietà per diritti pari a 2/15;
- [redacted]
  Proprietà per diritti pari a 2/15;

7. Pervenuta a:

- [redacted]
  Proprietà per diritti pari a 5/15;
- [redacted]
  Proprietà per diritti pari a 2/15;
- [redacted]
  Proprietà per diritti pari a 2/15;
- [redacted]
  Proprietà per diritti pari a 2/15;
- [redacted]
  Proprietà per diritti pari a 2/15;
- [redacted]
  Proprietà per diritti pari a 2/15;

per successione del de cuius [redacted]
deceduto in data 28.09.1984; dichiarazione di successione trascritta in data 05.04.1988 al n. 8/143 presso l'ufficio di registro del Comune di Atri.-

2) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Notaresco al **Fg. 22, Part.lla 289 Sub. 12 e Part.lla 290 sub 13** Cat. A/2 Classe 2 consistenza 4,5 vani superficie catastale 100 m^2 totale escluse aree scoperte 93 m^2 Rendita € 290,51, VIA COLLEVENTANO N. 32 piano 1;
confini: Fg. 22, Part.lla 289 Sub. 12 confinante con part.lla 289 sub. 13
Fg. 22, Part.lla 290 Sub. 13 confinante con part.lla 289 sub. 12 e part.lla 290 sub. 8
Proprietà intestata per diritti pari 1/1 a [redacted] con sede a [redacted]

1. Pervenuta in forza di atto di COMPRAVENDITA (n. 11016.1/2012) da [redacted] SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, C.F. [redacted] con sede in Città Sant'Angelo (PE): atto pubblico del 15/10/2012 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/10/2012 Repertorio n. 14898 da Notar FAIETE MARCO in PINETO
2. Pervenuta alla [redacted] A RESPONSABILITA' LIMITATA, C.F. [redacted] con sede in Città Sant'Angelo (PE), da atto di compravendita del 22/12/2011, d[redacted], con sede in Silvi (TE) C.F. [redacted] nota presentata con modello unico in atti del 05/01/2012 REP. n. 13744 per Notar FAIETA MARCO in PINETO
3. Pervenuta [redacted], con sede in Silvi (TE) C.F. [redacted] per atto di compravendita del 16/05/2011 d[redacted] con sede in Notaresco (TE) C.F. [redacted] nota presentata con modello unico in atti del 24/05/2011 REP. n. 5019 per Notar LAURO ROBERTO in GIULIANOVA.
4. [redacted], con sede in Notaresco (TE) C.F. [redacted], con atto pubblico del 10/05/1011, prot. TE0124577 voltura in atti del 11/05/2011 Rep. N. 4994 per Notaio Lauro in Giulianova, procede ad atto ricognitivo.
5. Pervenuta a[redacted] con sede in Notaresco (TE) C.F. [redacted] Con sede in [redacted] C.F.

[redacted] per atto di compravendita del 18/03/2010 nota presentata con modello unico in atti del 25/03/2010 REP. n. 10944 per Notar FAIETA MARCO in PINETO;

6. Pervenuta a [redacted] con sede in Genova, C.F. [redacted] in forza di Decreto (diposizione dell' autorità) del 22/10/2009 trascrizione in Atti dal 11/11/2009, REP. n. 384 Rogante: Tribunale di Teramo, DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 11460.1/2009) da
   - [redacted]
     Proprietà per diritti pari a 5/15;
   - [redacted]
     Proprietà per diritti pari a 2/15;
   - [redacted]
     Proprietà per diritti pari a 2/15;
   - [redacted]
     Proprietà per diritti pari a 2/15;
   - [redacted]
     Proprietà per diritti pari a 2/15;
   - [redacted]
     Proprietà per diritti pari a 2/15;
7. Pervenuta a:
   - [redacted]
     Proprietà per diritti pari a 5/15;
   - [redacted]
     Proprietà per diritti pari a 2/15;
   - [redacted]
     Proprietà per diritti pari a 2/15;
   - [redacted]
     Proprietà per diritti pari a 2/15;
   - [redacted]
     Proprietà per diritti pari a 2/15;
   - [redacted]
     Proprietà per diritti pari a 2/15;

per successione del de cuius ETTORRE Giovanni nato a Notaresco il 26.01.1930 e deceduto in data 28.09.1984; dichiarazione di successione trascritta in data 05.04.1988 al n. 8/143 presso l'ufficio di registro del Comune di Atri.-

3) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Notaresco **al Fg. 22, Part.lla 289 Sub. 13**, graffata con **Part.lla 290 sub 14** Cat. A/2 Classe 2 consistenza 6,5 vani superficie catastale 164 m^2 totale escluse aree scoperte 160 m^2 Rendita € 4419.62, VIA COLLEVENTANO N. 32 Piano 2;

confini: Fg. 22 part.lla 289 sub. 13 confinante con part.lla 289 sub. 12 – 09
Fg. 22 part.lla 290 sub. 14 confinante con part.lla 289 sub. 13 e 290 sub. 10

Proprietà intestata per diritti pari 1/1 a [redacted] con sede a [redacted]

1. Pervenuta in forza di atto di COMPRAVENDITA (n. 11016.1/2012): atto pubblico del 15/10/2012 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/10/2012 Repertorio n. 14898 da Notar FAIETE MARCO in PINETO
2. Pervenuta alla [redacted] SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, C[redacted] in Città Sant'Angelo (PE), atto di compravendita del 22/12/2011, da [redacted] con sede in Silvi (TE) C.F. [redacted] nota presentata con modello unico in atti del 05/01/2012 REP. n. 13744 per Notar FAIETA MARCO in PINETO
3. Pervenuta [redacted] con sede in Silvi (TE) C.F. [redacted] per atto di compravendita del 16/05/2011 da [redacted] con sede in Notaresco (TE) C.F [redacted] nota presentata con modello unico in atti del 24/05/2011 REP. n. 5019 per Notar LAURO ROBERTO in GIULIANOVA.
4. [redacted] con sede in Notaresco (TE) C.F. [redacted] con atto pubblico del 10/05/1011, prot. TE0124577 voltura in atti del 11/05/2011 Rep. N. 4994 per Notaio Lauro in Giulianova, procede ad atto ricognitivo.
5. Pervenuta a [redacted] con sede in Notaresco (TE) C.F. [redacted] Con sede in Genova, C.F. [redacted] per atto di compravendita del 18/03/2010 nota presentata con

modello unico in atti del 25/03/2010 REP. n. 10944 per Notar FAIETA MARCO in PINETO;

6. Pervenuta a [redacted] C.F. 01775920992 in forza di Decreto (diposizione dell' autorità) del 22/10/2009 trascrizione in Atti dal 11/11/2009, REP. n. 384 Rogante: Tribunale di Teramo, DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 11460.1/2009) da

- [redacted]
Proprietà per diritti pari a 5/15;
- [redacted]
Proprietà per diritti pari a 2/15;
- [redacted]
Proprietà per diritti pari a 2/15;
- [redacted]
Proprietà per diritti pari a 2/15;
- [redacted]
Proprietà per diritti pari a 2/15;
- [redacted]
Proprietà per diritti pari a 2/15;

7. Pervenuta a:

- [redacted]
Proprietà per diritti pari a 5/15;
- [redacted]
Proprietà per diritti pari a 2/15;
- [redacted]
Proprietà per diritti pari a 2/15;
- [redacted]
Proprietà per diritti pari a 2/15;
- [redacted]
Proprietà per diritti pari a 2/15;
- [redacted]
Proprietà per diritti pari a 2/15;

per successione del de cuius [redacted]

deceduto in data [redacted] dichiarazione di successione trascritta in data 05.04.1988 al n. 8/143 presso l'ufficio di registro del Comune di Atri.-

ULTERIORE BENE CENSITO ALL'INTERNO DELLE PART.LLE 289 E 290 ED INTESTATI AL SIG. ALESSANDRONI DAVIDE.

Risulta intestato al Sig. [redacted] il bene identificato al catasto fabbricati del Comune di Notaresco al fg. Di mappa n. 22 part.lla 290 sub. 4

Proprietà intestata per diritti pari 1/1 a [redacted]

confini: Fg. 22, Part.lla 290 Sub. 4 confinante con part.lla 290 sub. 12 e part.lla 289 sub. 11 Fg. 22 Part.lla 278

1. Pervenuta in forza di atto di COMPRAVENDITA (n. 11016.1/2012): atto pubblico del 15/10/2012 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/10/2012 Repertorio n. 14898 da Notar FAIETE MARCO in PINETO
2. Pervenuta a [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] in forza di Decreto (diposizione dell' autorità) del 22/10/2009 trascrizione in Atti dal 11/11/2009, REP. n. 384 Rogante: Tribunale di Teramo, DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 11460.1/2009) da

- [redacted]

Proprietà per diritti pari a 5/15;

- [redacted]

Proprietà per diritti pari a 2/15;

- [redacted]

Proprietà per diritti pari a 2/15;

- [redacted]

Proprietà per diritti pari a 2/15;

- [redacted]

Proprietà per diritti pari a 2/15;

- [redacted]

Proprietà per diritti pari a 2/15;

3. Pervenuta a:

- [redacted]

Proprietà per diritti pari a 5/15;

- [redacted]

Proprietà per diritti pari a 2/15;

- [redacted]

Proprietà per diritti pari a 2/15;

- [redacted]

Proprietà per diritti pari a 2/15;

- [redacted]

Proprietà per diritti pari a 2/15;

- [redacted]

Proprietà per diritti pari a 2/15;

4. per successione del de cuius [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e deceduto in data [redacted] dichiarazione di successione trascritta in data 05.04.1988 al n. 8/143 presso l'ufficio di registro del Comune di Atri.-

TITOLI EDILIZI

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, e ristrutturato in virtù di:

1 - LICENZA EDILIZIA N. 53-75

2 - PERMESSO DI COSTRUIRE N. 32-2005

3 - AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' PIU ALLEGATI DEL 30.06.2003

4 - D.I.A. 51-2009

5 - PERMESSO DI COSTRUIRE ACCERTAMENTO DI COMFORMITA' 42-2013

PARAMETRO TECNICO DI STIMA: SUPERFICIE EQUIVALENTE DELL'IMMOBILE

La superficie convenzionale o equivalente è determinata con lo scopo di ottenere un unico numero che da solo esprime l'estensione del bene ai soli fini estimativi essa è calcolata in base

ai coefficienti di cui all' art. 13 della Legge 27 luglio 1978 N. 392. Tale superficie sarà appresso determinata moltiplicando la superficie calpestabile per 1 se riferita all'alloggio, per 0,5 se riferita a superficie di autorimessa singola, 0,2 se riferita a posti macchina in autorimesse di uso comune, e 0,25 se riferita a balconi terrazze cantine e simili, il 0,15 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore, 0,1 se riferita alla superficie a verde condominiale nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare e detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70

METODO DI STIMA

Si medierà tra il valore ottenuto in base alla pagina web dell'Agenzia delle Entrate "Banca dati delle quotazioni immobiliari" ed il valore ottenuto per Capitalizzazione del reddito.

Si precisa che AL FINE DI OMOGENEIZZARE LE GRANDEZZE PRESE A RIFERIMENTO: il valore ottenuto con i dati dell'Agenzia delle Entrate sarà incrementato del 15%, che corrisponde approssimativamente alla quota della superficie dei muri e tramezzi, mentre ulteriore parametro sarà utilizzato tener conto dello stato di manutenzione: 0,8 scadente 1,2 buona.

STIMA CON I VALORI OTTENUTI PAGINA WEB DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI"

Risultato interrogazione: **Anno 2019 - Semestre 2**

https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php

Provincia: TERAMO

Comune: NOTARESCO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



- 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

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il valore di ciascun immobile è dato dall'accumulazione all'attualità dei redditi annui, costanti, posticipati e continui ed è espresso dalla formula: $V_0 = R/r$. Dove R è il reddito normale medio annuo ed r è il saggio medio di investimento per immobili urbani civili, in regime normale di fitto, che nel caso in esame è assunto pari al 2,20%. Si dispone per tali bene del canone annuo di locazione determinato in base alla Legge 27 luglio 1978 N. 392 assunto pari al 3,85%.

A tale reddito andranno sottratte tutte le spese annue normalmente a carico del proprietario

calcolate per mezzo della seguente espressione generale:

$R = Rl - (Q + Tr + Amm/ne + Sf\,e\,Ines + I_2) =$ *reddito normale medio annuo;*

$Rl =$ *reddito annuo lordo ritraibile mediamente dal proprietario;*

$Q =$ *quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative al fabbricato: pari al 8% del reddito annuo lordo;*

$Tr =$ *tributi vari (Irpef e ICI): pari al 10% del reddito annuo lordo;*

$Amm/ne =$ *spese relative all'amministrazione del fabbricato: pari al 3% del reddito annuo lordo ovvero;*

$Sf\,e\,Ines =$ *sfitto e inesigibilità: pari al 2% del reddito annuo lordo ovvero;*

$I_2 =$ *interessi quali mancati redditi sulle spese mediamente anticipate: pari al 4% della metà della somma delle spese precedenti;*

Si riportano nelle pagine seguenti:

ELABORATO PLANIMETRICO CON IDENTIFICAZIONE TRASFERIMENTI

PLANIMETRIA P.T. 289 sub. 11 - 290 sub 12

PLANIMETRIA P.T. 290 sub. 4

PLANIMETRIA P. PRIMO 289 sub. 11 - 290 sub 13

PLANIMETRIA P. SECONDO 289 sub. 13 - 290 sub 14

I BENI A PIANO TERRA VENGONO STIMATI DAPPRIMA INCLUDENDO LA Part.lla 290 sub. 4 A POI ESCLUDENDOLO

DATI DI CONSISTENZA UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA E STIMA CON Part.lla 290 sub. 4

Fg. 22 PIANO TERRA	Part.lla 289 Sub 11 Part.lla 290 Sub 12 Part.lla 290 Sub 4		Sup. calpestabile
Piano Terra	CUCINA		14,68
	VANO 1		13,47
	VANO 2		14,88
	DISIMPEGNO		5,88
	W.C.		3,3
	sub 4 = 54,11 - 5,40 per quota tramezzi		48,71
	TOTALE Alloggio mq.		**100,92**
	C.T.		4,01
	LAV.		9,02
	TOTALE Balconi, terrazze cantine e simili mq.		**13,03**
	Corte		54,11
	TOTALE cantine garage mq.		**54,11**

RIEPILOGO DEI DATI DI CONSISTENZA			COEFF. ex c. 1 art.13 L 392/78	COEFF. ex c. 5 art.13 L 392/78	Sup. Convenz.
TOTALE Alloggio mq.		**100,92**	1	1,10	111,01
TOTALE Balconi, terrazze cantine e sim. mq..		**13,03**	0,25	1,00	3,26
Corte		**54,11**	0,15	1,00	8,12
				Totale Sup. Convenz.	**122,39**

STIMA IN BASE AI VALORI DESUNTI DALLA PAGINA WEB DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Valore per unità di superficie comprensiva di tramezzi : media tra i valori in tabelle = (550 + 820)/2 = 685 €/mq

Valore incrementato del 15%, per tener conto che la superfice equivalete sopra calcolata non comprende i muri e i tramezzi e di un ulteriore 20 % per tener conto dell'ottimo stato di manutenzione : 685 €/mq +0,15 x 685 €/mq + 0,20 x 685 €/mq = 924,75 €/mq

Valore complessivo desunto dall' Agenzia delle Entrate = 113.176,45 €

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

PER LA VETUSTA' SI CONSIDERA LA VARIAZIOE DELL' 11/08/1987 : FUSIONE AMPLIAMENMTOE SOPRAELEVAZIOENE O LA DATA DELL' INTERVENTO PIU' RECENTE

CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE						
COEFFICIENTI CORRETTIVI ex artt. 16, 17, 18, 19, 20, 21, L 392/78						
Tipologia	Classe demografica	Ubicazione	Livello di piano	Vetustà dal 1988	Stato conserv e manut.	**prodotto dei coefficienti**
A/2	< 10.000 ab.	zona cento edificato	terra	recente manutenzione		
1,25	0,80	1,00	0,90	1,00	1,00	**0,90**

		COSTO BASE €/mq	**1.000,00**
COSTO DI COSTRUZIONE al mq =	prodotto dei coefficienti per costo base in €/mq		**900,00**
		COSTO DI COSTRUZIONE=	**€ 110.147,40**
Rl = **RENDITA ANNUA LORDA PARI AL**	**3,85%**	**DEL COSTO DI COSTRUZIONE =**	**€ 4.240,67**

RENDITA ANNUA NETTA = R = Rl – (Q + Tr + Amm/ne +Sf e Ines +I_2)

Q	*Tr*	*Amm/ne*	*Sf e Ines*	*I_2*	**TOTALE SPESE**
€ 339,25	€ 424,07	€ 127,22	€ 84,81	€ 39,01	**€ 1.014,37**

STIMA					
***R* =**	**€ 3.226,31**	***r* =**	**2,20%**		
Valore V_0 = R/r	**€ 146.650,25**			***$V_0/S_{convenz.}$ =***	**€ 1.198,26**

STIMA

LA STIMA E' DATA DALLA MEDIA DEI SEGIENTI VALORI:	€ 113.176,45	146.650,25 €

STIMA = 129.913,35 €

DATI DI CONSISTENZA UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA E STIMASENZA Part.lla 290 sub. 4

Fg. 22 PIANO TERRA	Part.lla 289 Sub 11 Part.lla 290 Sub 12		Sup. calpestabile
Piano Terra	CUCINA		14,68
	VANO 1		13,47
	VANO 2		14,88
	DISIMPEGNO		5,88
	W.C.		3,3
	TOTALE Alloggio mq.		**52,21**
	C.T.		4,01
	LAV.		9,02
	TOTALE Balconi, terrazze		**13,03**
	Corte		54,11
	TOTALE cantine garage mq.		**54,11**

RIEPILOGO DEI DATI DI CONSISTENZA			COEFF. ex c. 1 art.13 L 392/78	COEFF. ex c. 5 art.13 L 392/78	Sup. Convenz.
TOTALE Alloggio mq.		**52,21**	1	1,10	57,43
TOTALE Balconi, terrazze		**13,03**	0,25	1,00	3,26
Corte		**54,11**	0,15	1,00	8,12
			Totale Sup. Convenz.		**68,81**

STIMA IN BASE AI VALORI DESUNTI DALLA PAGINA WEB DELL'AGENZIA DELLE

Valore per unità di superficie comprensiva di tramezzi : media tra i valori in tabelle = (550 + 820)/2 = 685 €/mq

Valore incrementato del 15%, per tener conto che la superfice equivalete sopra calcolata non comprende i muri e i tramezzi e di un ulteriore 20 % per tener conto dell'ottimo stato di manutenzione : 685 €/mq +0,15 x 685 €/mq + 0,20 x 685 €/mq = 924,75 €/mq

Valore complessivo desunto dall' Agenzia delle Entrate = 63.627,42 €

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

PER LA VETUSTA' SI CONSIDERA LA VARIAZIOE DELL' 11/08/1987 : FUSIONE AMPLIAMENMTOE

CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE						
COEFFICIENTI CORRETTIVI ex artt. 16, 17, 18, 19, 20, 21, L 392/78						
Tipologia	Classe demografica	Ubicazione	Livello di piano	Vetustà dal 1988	Stato conserv e manut.	**prodotto dei coefficienti**
A/2	< 10.000 ab.	zona cento edificato	terra	recente manutenzione		
1,25	0,80	1,00	0,90	1,00	1,00	**0,90**

		COSTO BASE €/mq	**1.000,00**
COSTO DI COSTRUZIONE al mq =	prodotto dei coefficienti per costo base in €/mq		**900,00**
		COSTO DI COSTRUZIONE=	**€ 61.924,50**
Rl = **RENDITA ANNUA LORDA PARI AL**	**3,85%**	**DEL COSTO DI COSTRUZIONE =**	**€ 2.384,09**

RENDITA ANNUA NETTA = R = Rl – (Q + Tr + Amm/ne +Sf e Ines +I_2)

Q	*Tr*	*Amm/ne*	*Sf e Ines*	I_2	**TOTALE SPESE**
€ 190,73	€ 238,41	€ 71,52	€ 47,68	€ 21,93	**€ 570,28**

STIMA					
***R* =**	**€ 1.813,82**	***r* =**	**2,20%**		
Valore V_0 = R/r		**€ 82.446,28**		***$V_0/S_{convenz.}$ =***	**€ 1.198,26**

STIMA

LA STIMA E' DATA DALLA MEDIA DEI SEGIENTI VALORI:	€ 63.627,42	82.446,28 €

STIMA = 73.036,85 €

DATI DI CONSISTENZA UNITA' IMMBILIARE AL SECONDO PIANO E STIMA	

Fg. 22 PIANO	Part.lla 289 Sub 13 Part.lla 290 Sub 14		Sup. calpestabile
	INGRESSO		3,83
	CUCINA		26,09
	SALONE		25,4
	DISIMPEGNO		11,27
	CAMERA 1		14,21
	W.C,		4,56
	BAGNO		5,9
	CAMERA 2		18,95
	CAMERA 3		13,91
	TOTALE Alloggio mq.		**124,12**
	RIPOSTIGLIO		4,57
	Balcone		11,14
	TOTALE Balconi mq.		**15,71**

RIEPILOGO DEI DATI DI CONSISTENZA		COEFF. ex c. 1 art.13 L 392/78	COEFF. ex c. 5 art.13 L 392/78	Sup. Convenz.
TOTALE Alloggio mq.	**124,12**	1	1,00	124,12
TOTALE Balconi + RIPOSTIGIO	**15,71**	0,25	1,00	3,93
		Totale Sup. Convenz.		**128,05**

STIMA IN BASE AI VALORI DESUNTI DALLA PAGINA WEB DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Valore per unità di superficie comprensiva di tramezzi : media tra i valori in tabelle = (550 + 820)/2 = 685 €/mq

Valore incrementato del 15%, per tener conto che la superfice equivalete sopra calcolata non comprende i muri e i tramezzi: 685 €/mq +0,15 x 685 €/mq =787,75 €/mq

Valore complessivo desunto dall' Agenzia delle Entrate = 100.869,42 €

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

PER LA VETUSTA' SI CONSIDERA LA VARIAZIOE DELL' 11/08/1987 : FUSIONE AMPLIAMENMTOE SOPRAELEVAZIOENE O LA DATA DELL' INTERVENTO PIU' RECENTE

CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE						
COEFFICIENTI CORRETTIVI ex artt. 16, 17, 18, 19, 20, 21, L 392/78						
Tipologia	Classe demografica	Ubicazione	Livello di piano	Vetustà dal 1987	Stato conserv e manut.	**prodotto dei coefficienti**
A/2	< 10.000 ab.	zona cento edificato	SECONDO	1-[0,01*(2008-1993)+0,005*(2030-2009)]		
1,25	0,80	1,00	1,00	0,72	0,80	**0,58**

		COSTO BASE €/mq	**1.000,00**
COSTO DI COSTRUZIONE al mq =	prodotto dei coefficienti per costo base in €/mq		**576,00**
		COSTO DI COSTRUZIONE=	**€ 73.755,36**
Rl = **RENDITA ANNUA LORDA PARI AL**	**3,85%**	**DEL COSTO DI COSTRUZIONE =**	**€ 2.839,58**

RENDITA ANNUA NETTA = R = Rl – (Q + Tr + Amm/ne +Sf e Ines +I_2)

Q	*Tr*	*Amm/ne*	*Sf e Ines*	*I_2*	**TOTALE SPESE**
€ 227,17	€ 283,96	€ 85,19	€ 56,79	€ 26,12	**€ 679,23**

STIMA					
R =	**€ 2.160,35**	***r =***	**2,20%**		
Valore V_0 = R/r		**€ 98.197,89**		***$V_0/S_{convenz.}$ =***	**€ 766,89**

STIMA

LA STIMA E' DATA DALLA MEDIA DEI SEGIENTI VALORI:	€ 98.197,89	100.869,42 €

STIMA = 99.533,65 €

RIEPILOGO

STIMA UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA con sub 4:	**129.913,35 €**
STIMA UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA senza sub 4:	**73.036,85 €**
STIMA UNITA' IMMOBILIARE AL PRIMO PIANO:	**73.036,85 €**
STIMA UNITA' IMMOBILIARE ALSECONDO PIANO:	**99.533,65 €**

Teramo 16 ottobre 2020

In fede

Ing. Fioravante Rasetti



SEGUE ELENCO DEGLI ALLEGATI

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. V.S. FG. 22 PART. 289 SUB. 02+PART. 290 SUB 1+PART. 377 P T-1 dal 30.06.1987 al 11.08.1987
2. VISURA STORICA FG. 22 PART.LLA 289 SUB. 03 piano T dal 30.061987 al 11.08.87
3. VISURA STORICA FG. 22 PART.LLA 290 SUB. 03 piano T dal 30.06.1987 al 11.08.1987
4. VISURA STORICA FG. 22 PART.LLA 290 SUB. 04 piano T dal 11.08.1987 al 22.10.2020
5. V. S. FG. 22 PART. 289 SUB. 06 + PART. 290 SUB 7 P. T dal 11.08.1987 al 12.05.2011
6. V. S. FG. 22 PART. 289 SUB. 11 + PART 290 SUB 12 P. T dal 12.05.2011 al 22.10.2020
7. V. S. FG. 22 PART. 289 SUB. 08 + PART. 290 SUB. 9 P. 1 dal 11.08.1987 al 12.05.2011
8. VISURA STORICA FG. 22 PART.LLA 290 SUB. 02 piano 1 DALL 30.06.87 al 11.08.97
9. V.S. FG. 22 PART.LLA 289 SUB. 12+ 290 SUB 13 P. 1 dal 12.05.2011 al 22.10.2020
10. V, S. FG. 22 PART. 289 SUB. 05 + PART. 290 SUB 6 P. 2 dal 11.08.1987 al 12.05.2011
11. V. S, FG. 22 PART. 289 SUB. 13 + PART 290 SUB 14 P. 2 dal 12.05.2011 al 22.10.2020
12. ISPEZIONE IPOCATASTALE SU UNITA' NEGOZIALE FG. 22 PART. 289 SUB 11 P.T.
13. ISPEZIONE IPOCATASTALE SU UNITA' NEGOZIALE FG. 22 PART. 290 SUB 4 P.T.
14. ISPEZIONE IPOCATASTALE SU UNITA' NEGOZIALE FG. 22 PART. 290 SUB 12 P.T.
15. ISPEZIONE IPOCATASTALE SU UNITA' NEGOZIALE FG. 22 PART. 289 SUB 12 P. 1°
16. ISPEZIONE IPOCATASTALE SU UNITA' NEGOZIALE FG. 22 PART. 290 SUB 13 P. 1°
17. ISPEZIONE IPOCATASTALE SU UNITA' NEGOZIALE FG. 22 PART. 290 SUB 14 P. 2°
18. ISPEZIONE IPOCATASTALE SU UNITA' NEGOZIALE FG. 22 PART. 289 SUB 13 P. 2°
19. ISPEZIONE DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI 2009
20. ISPEZIONE REVOCA VENDITA FG. 22 PART. 289 SUB 11 e PART. 290 SUB 12
21. ESTRATTO DI MAPPA
22. ELABORATO PLANIMETRICO DEL 2003
23. ELABORATO PLANIMETRICO 2011
24. ELABORATO PLANIMETRICO 2012
25. PLANIMETRIA P.T. 289 sub. 11 - 290 sub 12
26. PLANIMETRIA P.T. 290 sub. 4
27. PLANIMETRIA P. PRIMO 289 sub. 11 - 290 sub 13
28. PLANIMETRIA P. SECONDO 289 sub. 13 - 290 sub 14
29. LICENZA EDILIZIA N. 53-75
30. PERMESSO DI COSTRUIRE N. 32-2005
31. AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' PIU ALLEGATI DEL 30.06.2003
32. D.I.A. 51-2009
33. PERMESSO DI COSTRUIRE ACCERTAMENTO DI COMFORMITA' 42-2013