



RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

*per la determinazione del più probabile valore di mercato
di una U.I. Residenziale sita nel Comune di FOSSACESIA*



Committente
**TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



Consulente Tecnico
Ing. RICCARDO LA MORGIA

Metodo di Stima:



**Confronto Diretto
Capitalizzazione del Reddito**



Data incarico
31/05/2024



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del/dei seguente/i bene immobiliare/beni immobiliari:

- Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di FOSSACESIA (CH) VIA LUNGOMARE,151

COMMITTENTE

Tribunale Ordinario di Lanciano - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROPRIETARI

[REDACTED] - Diritto di Proprietà: 1/2

[REDACTED] - Diritto di Proprietà: 1/2

CONSULENTE TECNICO

Ing. RICCARDO LA MORGIA, nato a LANCIANO il 24/03/1949 e residente nel Comune di LANCIANO (CH), VIA SANTO SPIRITO, 85, codice fiscale LMRRCR49C24E435W, con studio in LANCIANO, VIA SANTO SPIRITO, 85, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al numero 584 dal 01/03/1983.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- **Confronto Diretto**
- **Capitalizzazione del Reddito**

PREMESSA

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ing. RICCARDO LA MORGIA, avendo ricevuto incarico dal Tribunale Ordinario di Lanciano - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, in data 31/05/2024, di redigere perizia di stima, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata, sia con il metodo Confronto Diretto, sia con quello per Capitalizzazione del Reddito e il valore più probabile degli immobili è stato determinato tramite la media dei valori come di seguito calcolati.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con il metodo di confronto diretto e con la capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Denominazione cespite: Stima Immobile

Comune: FOSSACESIA (CH), 66022

Indirizzo: VIA LUNGOMARE, 151



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di FOSSACESIA (CH) VIA LUNGOMARE, 151

- 26/06/2024
- 05/08/2024

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale
- visura catastale attuale
- planimetria catastale attuale

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di FOSSACESIA (CH) VIA LUNGOMARE,151.

Ubicazione

Comune: FOSSACESIA (CH), 66022
Indirizzo: VIA LUNGOMARE, 151
Frazione: FOSSACESIA MARINA
Piano: 1-2

Descrizione e confini

L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E' UBICATO AL PIANO PRIMO (ZONA GIORNO) E SECONDO (ZONA NOTTE) DI UNA PALAZZINA PLURIFAMILIARE SITA NEL LUNGOMARE DI FOSSACESIA MARINA.

L'U.I. E' DATATA DI UNA AMPIA AREA ESTERNA COMUNE, RECINTATA E DOTATA DI CANCELLO, IN CUI E' UBICATO UN POSTO MACCHINA ASSEGNATO MA NON DI ESCLUSIVA PROPRIETA'. LA STRUTTURA PORTANTE DELL'IMMOBILE E' IN C.A., LE TAMPONATURE ESTERNE SONO IN MATTONI LATERIZI E INTONACATE E TINTEGGIATE.

L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA CONFINA:

A NORD-OVEST CON AREA ESTERNA;
A NORD-EST CON ALTRA U.I. RESIDENZIALE;
A SUD-EST CON BALLATOIO CONDOMINIALE;
A SUD-OVEST CON ALTRA U.I. RESIDENZIALE;

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/2
	Piena proprietà	1/2

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Ubicazione: FOSSACESIA
Foglio: 8
Mappale: 48
Subalterno: 6
Categoria: A/2
Classe: 1
Consistenza: 5 vani
Rendita catastale: € 335,70
Valore catastale: € 42.298,20

Dati Urbanistici e stato giuridico

Azzonamento PRG : ZONA_B6 DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICO AMBIENTALE

Stato di conservazione e manutenzione

L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E' IN UNO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE SUFFICIENTE.

Impianti tecnologici

L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E' DOTATO DEI SEGUENTI IMPIANTI TECNOLOGICI:

- IMPIANTO IDRICO SANITARIO CORREDATO DA SCALDABAGNO ELETTRICO;
 - IMPIANTO ELETTRICO E DI ILLUMINAZIONE;
 - PREDISPOSIZIONE DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO (MANCANO CALDAIA E CORPI SCALDANTI).
- I PREDETTI IMPIANTI NON SONO DOTATI DI CERTIFICATO DI CONFORMITA'.

Stato Catastale

L'IMMOBILE E' INDIVIDUABILE CATASTALMENTE PRESSO IL CATASTO URBANO DI FOSSACESIA AL FG. 8 PART.LLA 48 SUB 6.

Finiture

LE FINITURE SONO DI TIPO MEDIO/ECONOMICHE.

- GLI INFISSI ESTERNI SONO IN LEGNO CON VETRO SEMPLICE;
- IL PORTONCINO ESTERNO E' IN LEGNO TAMBURATO;
- I PAVIMENTI SONO IN PIASTRELLE DI CERAMICA;
- IL BAGNO E LA CUCINA SONO DOTATI DI RIVESTIMENTI CERAMICI;
- IL COLLEGAMENTO INTERNO TRA I DUE LIVELLI (1° PIANO ZONA GIORNO - 2° PIANO ZONA NOTTE) E' ASSICURATO DA UNA SCALA INTERNA IN LEGNO;
- IL BAGNO NON E' DOTATO DI FINESTRA. L'AEREAZIONE E' GARANTITA DA UN ESTRATTORE DI FUMI AD ALIMENTAZIONE ELETTRICA.

Atti di provenienza



DIRITTO DI PROPRIETA' : 1/2

Note

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	62,00
	Superficie commerciale	62,00
Superfici pareti perimetrali esterne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)	Superficie lorda	6,00
	Superficie commerciale	6,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	16,00
	Superficie commerciale	4,80
Superfici scoperte - Giardini di appartamento (10% fino a Superficie (A); 2% per sup. eccedente)	Superficie lorda	10,00
	Superficie commerciale	1,00
	Superficie utile netta	62,00
	Superficie utile lorda	62,00
	Superficie commerciale	74,00

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Cortili	0,80
3	FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
4	FINITURA - Ordinaria	1,00
5	IMPIANTO CITOFOONICO - Senza citofono	0,98
6	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
7	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
8	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
9	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano primo	1,00
10	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
11	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari alla metà delle unità immobiliari	1,03
12	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
13	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
14	SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
15	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
16	UBICAZIONE IN ZONA AD ALTA VOCAZIONE TURISTICA (COSTA DEI TRABOCCHI)	2,00
17	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
18	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud	1,00
	Coefficiente globale	1,05

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.050,00	1.550,00	Lorda	3,90	5,80	Netta

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	€ 1.050,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	€ 1.550,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.300,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 1.300,00

NOTE

LA STIMA E' STATA EFFETTUATA MEDIANDO I VALORI DESUNTI DALLA BANCA DATI OMI (OSSERVATORIO MOBILIARE ITALIANO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE) OPPORTUNAMENTE CALIBRATI CON I COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE SOTTO RIPORTATI E LA VALUTAZIONE IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI. IL REDDITO NETTO ANNUO, UTILIZZATO PER QUEST'ULTIMA, E' STATO DESUNTO DAI VALORI MEDI DI AFFITTO SETTIMANALI CORRENTI SULLA PIATTAFORMA WEB, CON LA DETRAZIONE DEL 40% PER TASSE E SPESE DI GESTIONE.

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,50$$

$$K2 = 0,40$$

$$K = 0,43$$

$$C = 1,000$$

Valore normale unitario OMI = € 1.265,00
Coefficiente riduttivo OMI = 1,000
Valor corretto OMI = € 1.265,00
Valore OMI = € 93.610,00

Valore medio di mercato = € 101.010,00

Valore per confronto diretto = € 101.010,00

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \sum I + \sum D$$

Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	4,00
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	0,00
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	0,00
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,00
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	0,00
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,00
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	0,00
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,20	0,20	0,00
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	
Età dell'edificio	-0,10	0,10	
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

Ne deriva un tasso r pari a 4,00

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad € 4.000,00

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione= $(€ 4.000,00 / 4,00) \times 100 = € 100.000,00$

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI	= € 1.265,00 x 74,00 m ²	€ 93.610,00
Valore medio di mercato	= € 1.300,00 x 1,05 x 74,00 m ²	€ 101.010,00
Valore per confronto diretto	= € 1.300,00 x 1,05 x 74,00 m ²	€ 101.010,00
Valore per capitalizzazione	= $(€ 4.000,00 / 4,00) \times 100$	€ 100.000,00

Pertanto, mediando i Quattro valori come sopra determinati, si ha:

$(€ 93.610,00 + € 101.010,00 + € 101.010 + € 100.000,00) / 4 = € 98.907,50$

Valore stimato € 98.907,50
Valore stimato(Arrotondato ai 1.000 Euro) € 99.000,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ing. RICCARDO LA MORGIA, con studio in LANCIANO (CH), VIA SANTO SPIRITO, 85, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al numero 584, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti complessivo sopra descritto è attualmente pari a € 99.000,00 (diconsi euro novantanovemila/00), di cui € 49.500 quale valore attribuibile all'Esecutato quale proprietario di $\frac{1}{2}$ dell'intero cespiti valutato.

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

IL TECNICO

Ing. RICCARDO LA MORGIA