

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA*per la determinazione del più probabile valore di mercato***in conformità della Direttiva del Garante per protezione dati personali**ASTE
GIUDIZIARIE®
Comune di LANCIANOASTE
GIUDIZIARIE®**Oggetto**Committente
**TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**Consulente Tecnico
Ing. RICCARDO LA MORGIA**Metodo di Stima:****Confronto Diretto
Capitalizzazione del Reddito****Il Tecnico****Ing. Riccardo La Morgia**
**Data incarico
29/07/2025**

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dei seguenti beni immobiliari:

- 1 - Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di LANCIANO (CH) CONTRADA VILLA ELCE, 36
- 2 - Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di LANCIANO (CH) CONTRADA VILLA ELCE
- 3 - Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di LANCIANO (CH) CONTRADA VILLA ELCE
- 4 - Stima Terreno - Terreno sito nel comune di LANCIANO (CH) CONTRADA VILLA ELCE
- 5 - Stima Terreno - Terreno sito nel comune di LANCIANO (CH) CONTRADA VILLA ELCE

COMMITTENTE

Tribunale Ordinario di Lanciano - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROPRIETARIO

[REDACTED]

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 29/07/2025, 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 ai medesimi.

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.

Stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dei seguenti beni immobiliari:

- 1 - Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di LANCIANO (CH) CONTRADA VILLA ELCE,36
- 2 - Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di LANCIANO (CH) CONTRADA VILLA ELCE
- 3 - Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di LANCIANO (CH) CONTRADA VILLA ELCE
- 4 - Stima Terreno - Terreno sito nel comune di LANCIANO (CH) CONTRADA VILLA ELCE
- 5 - Stima Terreno - Terreno sito nel comune di LANCIANO (CH) CONTRADA VILLA ELCE

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- Confronto Diretto
- Capitalizzazione del Reddito

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi ed acquisizione, presso gli Enti preposti, della documentazione necessaria per espletare le operazioni peritali.

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

STIMA 1: OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima Immobiliare:

La stima è stata effettuata mediando i valori desunti dalla banca dati OMI (Osservatorio Mobiliare Italiano dell'Agenzia Delle Entrate) come valore normale unitario opportunamente ridotto secondo i coefficienti riduttivi OMI, il valore di mercato opportunamente calibrato con i coefficienti di differenziazione e la valutazione in base alla capitalizzazione dei redditi. Il reddito netto annuo, utilizzato per quest'ultima, è stato desunto dai valori medi di affitto settimanali correnti sulla piattaforma web, con la detrazione del 40% per tasse e spese di gestione.

Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

Denominazione cespite: Stima Immobiliare

Comune: LANCIANO (CH), 66034

Indirizzo: CONTRADA VILLA ELCE, 36

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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

Elenco sopralluoghi effettuati:

Stima Immobiliare - Fabbricato sito nel comune di LANCIANO (CH) CONTRADA VILLA ELCE, 36

- 10/09/2025
- 31/10/2025

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 similari 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:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

Elenco immobili

- 1) Stima Immobiliare - Fabbricato sito nel comune di LANCIANO (CH) CONTRADA VILLA ELCE, 36, censito al foglio (vedi Scheda immobile n° 1 e Scheda di valutazione n° 1)

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE - STIMA 1:**Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di LANCIANO (CH)
CONTRADA VILLA ELCE,36.****Ubicazione**

Comune:	LANCIANO (CH), 66034
Indirizzo:	CONTRADA VILLA ELCE, 36
Frazione:	VILLA ELCE
Piano:	S1-T-1-2

Descrizione e confini

Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale unifamiliare a quattro livelli: Piano seminterrato, Piano terra e primo con destinazione residenziale e piano sottotetto con destinazione soffitta. Il fabbricato oggetto di stima confina con: tre lati (nord, est e sud) con particella di proprietà della medesima ditta e con il lato ovest con la S.P. Lanciano Atesa, con cui è collegata pedonalmente tramite passerella in cemento. Lo stato di manutenzione, allo stato, è sufficiente.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	LANCIANO
Foglio:	42
Mappale:	4049
Categoria:	A/4
Classe:	2
Consistenza:	8 vani
Rendita catastale:	330,53 €
Valore catastale:	41.646,78 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500,00	750,00	Lorda	2,10	3,10	Netta

Dati Urbanistici e stato giuridico

L'immobile oggetto di stima è stato assentito con: Concessione in Sanatoria N. 422 del 11/10/1994 + Autorizzazione di Agibilità n. 21 del 22/06/2006

Stato di conservazione e manutenzione

Lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima:

Esterno: Mediocre;

Interno: Sufficiente.

Impianti tecnologici

L'immobile oggetto di stima è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di impianto di riscaldamento a radiatori/acqua calda sanitaria alimentato da caldaia a sansa posta nel locale magazzino adiacente. Non è stato rinvenuto nessun Certificato di conformità degli impianti succitati.

Stato Reale e Catastale

L'immobile è intestato catastalmente a:

[REDACTED]

Finiture

La parte esterna del fabbricato è intonacata e tinteggiata.

La parte interna del fabbricato presenta le seguenti finiture: pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in piastrelle in monocottura, bagni rivestiti con piastrelle in monocottura dotate di tutti i sanitari, scalinata interna di collegamento PS-PT pavimentata in marmo, PT-P1 in graniglia e P1-PS in cemento.

Gli infissi sono in alluminio preverniciato senza taglio termico con doppi vetri. Gli infissi della scalinata sono in ferro con vetro semplice del tipo retinato.

I portoncini di ingresso sono in PVC con finitura in color legno.

Atti di provenienza

[REDACTED]

STIMA 2: OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima Immobiliare:

La stima è stata effettuata con i valori desunti dalla Banca Dati dell'OMI e con i valori di mercato correnti in zona per immobili simili, con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

Denominazione cespite: Stima Immobile

Comune:	LANCIANO (CH), 66034
Indirizzo:	CONTRADA VILLA ELCE

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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

Elenco sopralluoghi effettuati:

Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di LANCIANO (CH) CONTRADA VILLA ELCE

- 10/09/2025
- 31/10/2025

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:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

Elenco immobili

- 2) Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di LANCIANO (CH) CONTRADA VILLA ELCE, censito al foglio (vedi Scheda immobile n°2 e Scheda di valutazione n° 2)

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE - STIMA 2:**Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di LANCIANO (CH)
CONTRADA VILLA ELCE****Ubicazione**

Comune:	LANCIANO (CH), 66034
Indirizzo:	CONTRADA VILLA ELCE

Descrizione e confini

Trattasi di U.I. ad uso magazzino è disposta solo sul piano terra con ingresso dalla corte di proprietà. L'Unità Immobiliare pignorata confina per due lati (Nord ed Est) con la particella identificabile al C.T. al Foglio 42 Particella 4145 di proprietà dell'esecutata, a Sud con la particella Foglio 42 n.4046 ed a Ovest con la strada Provinciale Lanciano - Val di Sangro. Lo stato di manutenzione, allo stato, è pessimo.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Contrada Villa Elce
Foglio:	42
Mappale:	356
Categoria:	C/2
Classe:	2
Consistenza:	81
Rendita catastale:	104,58 €
Valore catastale:	13.177,08 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Autorimesse	NORMALE	350,00	500,00	Lorda	1,80	2,60	Netta

Dati Urbanistici e stato giuridico

L'immobile oggetto di stima è stato assentito con: Concessione in Sanatoria N. 422 del 11/10/1994 + Autorizzazione di Agibilità n. 21 del 22/06/2006

Stato di conservazione e manutenzione

Lo stati di conservazione dell'immobile oggetto di stima:

Esterno: Pessimo;

Interno: Pessimo.

Impianti tecnologici

L'immobile oggetto di stima non è dotato impianti tecnologici a norma. E' solo presente un impianto elettrico e di illuminazione fatiscente.



Stato Reale e Catastale

L'immobile è intestato catastalmente a:

[REDACTED]



Finiture

La parte esterna del fabbricato è realizzata con materiali non omogenei e di recupero di pessima qualità. La copertura è in eternit (amianto) da rimuovere e smaltire.

La parte interna del fabbricato è al grezzo e realizzata con materiali di pessima qualità.



Atti di provenienza

[REDACTED]



STIMA 3: OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima Immobiliare:

La stima è stata effettuata con i valori desunti dalla Banca Dati dell'OMI e con i valori di mercato correnti in zona per immobili simili, con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

Denominazione cespite: Stima Immobile

Comune:	LANCIANO (CH), 66034
Indirizzo:	CONTRADA VILLA ELCE

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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

Elenco sopralluoghi effettuati:

Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di LANCIANO (CH) CONTRADA VILLA ELCE, 36

- 10/09/2025
- 31/10/2025

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:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

Elenco immobili

- 3) Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di LANCIANO (CH) CONTRADA VILLA ELCE, censito al foglio (vedi Scheda immobile n° 3 e Scheda di valutazione n° 3)

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE - STIMA 3:**Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di LANCIANO (CH)
CONTRADA VILLA ELCE****Ubicazione**

Comune:	LANCIANO (CH), 66034
Indirizzo:	CONTRADA VILLA ELCE

Descrizione e confini

Trattasi di U.I. destinata a magazzino ubicato in C.da Villa Elce, identificabile catastalmente al Foglio 42 Particella 4144 - Planf T C/2, Classe 1, Consistenza 53 mq, Rendita 57,48 - superficie catastale mq 64, La suddetta U.I. ad uso magazzino è disposta solo sul piano terra con ingresso dalla corte di proprietà. L'Unità Immobiliare pignorata confina per tutti i lati con la particella identificabile al C.T. al Foglio 42 Particella 4145 di proprietà dell'esecutata. Lo stato di manutenzione, allo stato, è pessimo e allo stato grezzo.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Contrada Villa Elce
Foglio:	42
Mappale:	4144
Categoria:	C/2
Classe:	1
Consistenza:	53
Rendita catastale:	57,48 €
Valore catastale:	7.242,48 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Autorimesse	NORMALE	350,00	500,00	Lorda	1,80	2,60	Netta

Dati Urbanistici e stato giuridico

L'immobile oggetto di stima è stato assentito con: Concessione Edilizia N. 125 del 25/05/2001

Stato di conservazione e manutenzione

Lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima:

Esterno: costruzione al grezzo;

Interno: costruzione al grezzo;



Impianti tecnologici

L'immobile oggetto di stima non è dotato Impianti tecnologici.

Stato Reale e Catastale

L'immobile è intestato catastalmente a:

[REDACTED]

Finiture

La parte esterna del fabbricato è realizzata con blocchi forati in cemento non intonacati, con un'unica lato a vista, mentre gli altri tre lati risultano completamente interrati, così come la copertura formata da solato in travetti e pignatte.

La parte interna del fabbricato è al grezzo con blocchi forati faccia vista e con divisori interni sempre in blocchi di cento a vista.

Atti di provenienza

[REDACTED]



STIMA 4: OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima Immobiliare:

La stima è stata effettuata con la media tra i valori riportati la banca dati dei Valori Agricoli Medi disponibili BUR 182/2022 corrispondenti alla coltura in atto per la Zona agricola del Comune di Lanciano e i valori medi ricorrenti in zona.

Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

Denominazione cespite: Stima Terreno

Comune: LANCIANO (CH), 66034

Indirizzo: CONTRADA VILLA ELCE

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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

Elenco sopralluoghi effettuati:

Stima Terreno - Terreno sito nel comune di LANCIANO (CH) CONTRADA VILLA ELCE, 36

- 10/09/2025

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:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali

Elenco immobili

- 4) Stima Terreno - Terreno sito nel comune di LANCIANO (CH) CONTRADA VILLA ELCE, censito al foglio (vedi Scheda immobile n° 4 e Scheda di valutazione n° 4)

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE 4:**Stima Terreno - Terreno sito nel comune di LANCIANO (CH) CONTRADA VILLA ELCE****Ubicazione**

Comune:	LANCIANO (CH), 66034
Indirizzo:	CONTRADA VILLA ELCE

Descrizione e confini

Trattasi di terreno Agricolo identificabile catastalmente al Foglio 41 Particella 4159 Seminativo Classe 04 Superficie (Mq) 578 Reddito Domenicale Euro 0,90 Reddito Agrario Euro 1,50. Il suddetto terreno è separato dal resto della proprietà dalla SP Lanciano - Val di Sangro, confina a Nord con la particella 4157 del Foglio 41, ad Est con la SP Lanciano - Val di Sangro, a Sud con la particella 125 del Foglio 41 ed a Ovest strada vicinale.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota

Dati catastali

Tipo catasto:	Terreni
Qualità	SEMINATIVO
Foglio:	41
Mappale:	4159
Categoria:	TERRENO
Classe:	04
Reddito Domenicale:	0,90 €
Reddito Agrario:	1,50 €
Valore catastale:	101,25 €
Superficie:	579,00 mq

Dati Urbanistici e stato giuridico

Il terreno oggetto di stima è destinato dal vigente PRG del Comune di Lanciano a: "Zona E1, Agricola - Art. 68 delle NTA" con caratteristiche rilevabili di cui all'allegata Certificazione di destinazione urbanistica.

Stato Reale e Catastale

L'immobile è intestato catastalmente a:

Atti di provenienza

STIMA 5: OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima Immobiliare:

La stima è stata effettuata con la media tra i valori riportati la banca dati dei Valori Agricoli Medi disponibili BUR 182/2022 corrispondenti alla coltura in atto per la Zona agricola del Comune di Lanciano e i valori medi ricorrenti in zona.

Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

Denominazione cespite: Stima Terreno

Comune: LANCIANO (CH), 66034

Indirizzo: CONTRADA VILLA ELCE

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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

Elenco sopralluoghi effettuati:

Stima Terreno - Terreno sito nel comune di LANCIANO (CH) CONTRADA VILLA ELCE, 36

- 10/09/2025
- 31/10/2025

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:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali

Elenco immobili

- 5) Stima Terreno - Terreno sito nel comune di LANCIANO (CH) CONTRADA VILLA ELCE censito al foglio (vedi Scheda immobile n° 5 e Scheda di valutazione n° 5)

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE 5:

Stima Terreno - Terreno sito nel comune di LANCIANO (CH) CONTRADA VILLA ELCE

Ubicazione

Comune:	LANCIANO (CH), 66034
Indirizzo:	CONTRADA VILLA ELCE

Descrizione e confini

Trattasi di terreno Agricolo identificabile catastalmente al Foglio 42 Particella 4145 - Semin. Arbor. Classe 04 Superficie (mq) 1.877 Reddito Domenicale Euro 3,88 Reddito Agrario Euro 5,33. Il suddetto terreno contiene al suo interno tutte le unità immobiliari di cui al punto 1, 2 e 3. confina a Nord con le particelle 4161 e 4155 del Foglio 42, ad Est con la particella 95 del Foglio 42, a Sud con le particelle 4048 e 86 del Foglio 42 ed a Ovest con la SP Lanciano - Val di Sangro.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota

Dati catastali

Tipo catasto:	Terreni
Qualità	SEMINATIVO ARBORATO
Foglio:	42
Mappale:	4145
Categoria:	TERRENO
Classe:	04
Reddito Domenicale:	3,88 €
Reddito Agrario:	5,33 €
Valore catastale:	436,50 €
Superficie:	1.877,00 mq

Dati Urbanistici e stato giuridico

Il terreno oggetto di stima è destinato dal vigente PRG del Comune di Lanciano a: "Zona E1, Agricola - Art. 68 delle NTA" con caratteristiche rilevabili di cui all'allegata Certificazione di destinazione urbanistica.

Stato Reale e Catastale

L'immobile è intestato catastalmente a:

Atti di provenienza

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	204,00
	Superficie commerciale	204,00
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)	Superficie lorda	70,50
	Superficie commerciale	35,25
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti (25%)	Superficie lorda	26,00
	Superficie commerciale	6,50
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	2,00
	Superficie commerciale	0,60
	Superficie utile netta	204,00
	Superficie utile lorda	204,00
	Superficie commerciale	246,00

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	EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
3	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
4	FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
5	FINITURA - Mediocre	0,90
6	IMPIANTO CITOFONICO - Senza citofono	0,98
7	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
8	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
9	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
10	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano primo	1,00
11	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
12	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Est	0,98
13	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
14	QUALITA' EDIFICIO - Popolare	0,95
15	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
16	TIPOLOGIA EDILIZIA - Costruzione unifamiliare	1,04
17	VETUSTA' - Età oltre i 55 anni	0,65
	Coefficiente globale	0,52

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	500,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	750,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	625,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	900,00 €

NOTE

LA STIMA E' STATA EFFETTUATA MEDIANDO I VALORI DESUNTI DALLA BANCA DATI OMI (OSSERVATORIO MOBILIARE ITALIANO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE) COME VALORE NORMALE UNITARIO OPPORTUNAMENTE RIDOTTO SECONDO I COEFFICIENTI RIDUTTIVI OMI, IL VALORE DI MERCATO OPPORTUNAMENTE CALIBRATO 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:

$$K1 = 0,00$$

$$K2 = 0,50$$

$$K = 0,38$$

$$C = 0,952$$

$$\text{Valore normale unitario OMI} = 595,00 \text{ €/mq}$$

Coefficiente riduttivo OMI = 0,952
 Valor corretto OMI = 566,44 €/mq
 Valore OMI = 139.344,24 €
 Valore per confronto diretto = 115.128,00 €

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	3,50
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 3,50

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad 3.600,00 €

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

$$\text{Valore per capitalizzazione} = (3.600,00 \text{ €} / 3,50) \times 100 = 102.857,14 \text{ €}$$

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO**TABELLA RIEPILOGATIVA**

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		139.344,24 €
Valore per confronto diretto	= 900,00 € x 0,52 x 246,00 m ²	115.128,00 €
Valore per capitalizzazione	= (3.600,00 € / 3,50) x 100	102.857,14 €
Valore stimato	119.109,79 €	
Valore stimato (Arrotondato Al 1.000 Euro):	119.000,00 €	



CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	89,00
	Superficie commerciale	89,00
	Superficie utile netta	89,00
	Superficie utile lorda	89,00
	Superficie commerciale	89,00

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	QUALITA' EDIFICIO - Popolare	0,95
3	SERRAMENTI ESTERNI - Scadenti	0,85
4	VETUSTA' - Età oltre 155 anni	0,65
5	ESPOSIZIONE - Cortili	0,80
6	FINITURA - Ultra Scadenti	0,70
7	LUMINOSITA' - Minore della norma	0,95
8	IMPIANTI TECNOLOGICI: Non a norma e fatiscenti	0,80
Coefficiente globale		0,22

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	350,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	500,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	425,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	450,00 €

NOTE

LA STIMA E' STATA EFFETTUATA MEDIANDO I VALORI DESUNTI DALLA BANCA DATI OMI (OSSERVATORIO MOBILIARE ITALIANO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE) COME VALORE NORMALE UNITARIO OMI OPPORTUNAMENTE RIDOTTO SECONDO I COEFFICIENTI RIDUTTIVI OMI E IL VALORE DI MERCATO OPPORTUNAMENTE CALIBRATO CON I COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE SOPRA RIPORTATI.

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo})/2$$

$$\text{Valore normale unitario OMI} = 425,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore OMI} = 37.825,00 \text{ €}$$

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO**TABELLA RIEPILOGATIVA**

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		37.825,00 €
Valore per confronto diretto	= 450,00 € x 0,22 x 89,00 m ²	8.811,00 €
Valore stimato	23.318,00 €	
Valore stimato (Arrotondato Al 1.000 Euro):	23.000,00 €	



CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	64,00
	Superficie commerciale	64,00
	Superficie utile netta	64,00
	Superficie utile lorda	64,00
	Superficie commerciale	64,00

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.

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	LUMINOSITA' - Minore della norma	0,95
4	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Est	0,95
5	QUALITA' EDIFICIO - Popolare	0,95
6	SERRAMENTI ESTERNI - Mancanti	0,70
7	VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni	0,80
8	FINITURE - Al grezzo	0,50
	Coefficiente globale	0,19

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	350,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	500,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	425,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	450,00 €

NOTE

LA STIMA E' STATA EFFETTUATA MEDIANDO I VALORI DESUNTI DALLA BANCA DATI OMI (OSSERVATORIO MOBILIARE ITALIANO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE) COME VALORE NORMALE UNITARIO OMI OPPORTUNAMENTE RIDOTTO SECONDO I COEFFICIENTI RIDUTTIVI OMI E IL VALORE DI MERCATO OPPORTUNAMENTE CALIBRATO CON I COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE SOTTO RIPORTATI.

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo})/2$$

$$\text{Valore normale unitario OMI} = 425,00 \text{ €/mq}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore OMI = 27.200,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI	425 €/mq x 64 mq	27.200,00 €
Valore per confronto diretto	= 450,00 € x 0,19 x 64,00 m ²	5.472,00 €
Valore stimato	16.336,00 €	
Valore stimato (Arrotondato Ai 1.000 Euro):	16.000,00 €	

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CALCOLO DELLE SUPERFICI

TR foglio 41 mappale 4159 (100%)

Superficie lorda

579,00

Totale

579,00

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO**TABELLA RIEPILOGATIVA**

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato (Valore Agricolo Medio per coltura corrispondente - BUR 182/2022)	= 1,45 €/mq x 1,00 x 579,00 m ²	839,55 €
Valore per confronto diretto	= 2,00 €/mq x 1,00 x 579,00 m ²	1.158,00 €

Valore stimato

998,78 €

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro):

1.000,00 €



Stima Terreno 5**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

TR foglio 42 mappale 4145 (100%)	Superficie lorda	1.877,00
	Totale	1.877,00

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO**TABELLA RIEPILOGATIVA**

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato (Valore Agricolo Medio per coltura corrispondente - BUR 182/2022)	= 1,48 € x 1,00 x 1.877,00 m ²	2.777,96 €
Valore per confronto diretto	= 13,00 € x 1,00 x 1.877,00 m ²	24.401,00 €

Valore stimato 13.589,48 €

Valore stimato (Arrotondato Al 100 Euro): 13.600,00 €

RIEPILOGO CESPITI STIMATI

N°	Tipo	Comune	PR	Indirizzo	Sez.	FogL	Mapp.	Sub.	Civico	Piano	Tot. Stima	Sup. Commerciale
1	Stima Immobile											
	Fabbricato	LANCIANO	CH	CONTRADA VILLA ELCE		42	4049		36	S1-T-1-2	119.000,00 €	246,00 m ²
2	Stima Immobile											
	Fabbricato	LANCIANO	CH	CONTRADA VILLA ELCE		42	356			T	23.000,00 €	89,00 m ²
3	Stima Immobile											
	Fabbricato	LANCIANO	CH	CONTRADA VILLA ELCE		42	4144			T	16.000,00 €	64,00 m ²
4	Stima Terreno											
	Terreno	LANCIANO	CH	CONTRADA VILLA ELCE		41	4159				1.000,00 €	579,00 m ²
5	Stima Terreno											
	Terreno	LANCIANO	CH	CONTRADA VILLA ELCE		42	4145				13.600,00 €	1.877,00 m ²
											172.600,00 €	2.855,00 m ²

SPESE PER LA SANATORIA DI OPERE DIFFORMI

Le difformità urbanistiche rispetto allo stato assentito, riscontrate in fase di sopralluogo, così come meglio descritte nella Risposta N. 04 risultano sanabili, ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001, mediante il conseguimento dei seguenti Titoli Abilitativi in Sanatoria:

- 1) SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria per quanto riguarda l'immobile residenziale (Foglio 42 Part. 4049).

L'importo previsto per tale sanatoria, comprendente il costo dell'oblazione, il costo della redazione della pratica di sanatoria e la relativa variazione catastale, viene stimato in € 2.500,00 (euro duemilacinquecento,00);

- 2) Permesso di Costruire in sanatoria per quanto riguarda il Magazzino (Foglio 42 Part. 4144).

L'importo previsto per tale sanatoria, comprendente il costo dell'oblazione, il costo della redazione della pratica di sanatoria, senza variazione catastale poiché già adeguata, viene stimato in € 2.000 (euro duemila,00);

Pertanto, l'importo complessivo delle Spese per la Sanatoria delle Opere Difformi ammonta a: € 2.500,00 + € 2.000,00 = € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento,00).

SPESE PER RIMOZIONE, TRASPORTO E SMALTIMENTO DELLA COPERTURA IN ETERNIT (AMIANTO) DEL MAGAZZINO

Le spese relative all'incapsulamento, rimozione, trasporto e smaltimento della copertura in amianto del Magazzino (Foglio 42 Part. 356) e relativa sostituzione con copertura leggera in materiale plastico o alluminio preverniciato, oltre che le spese per la redazione della pratica di Autorizzazione presso la ASL (Piano di Lavoro - Art. 256 D, Leg.vo 81/2008) e per la pratica urbanistica presso il Comune di Lanciano, sono state valutate secondo i prezzi di mercato vigenti in zona.

In considerazione che la copertura del Magazzino risulta di circa 105 mq a lordo delle sporgenze del tetto, si ha: $105 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 76 = \text{€ } 7.167,79$ arrotondato a € 7.200,00 (euro settemiladuecento,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 del mercato locale immobiliare,

D I C H I A R A

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti è attualmente pari a 172.600,00 € (diconsi euro centosettantaduemilaseicento/00).

Le spese per la SPESE PER LA SANATORIA DI OPERE DIFFORMI e SPESE PER RIMOZIONE, TRASPORTO E SMALTIMENTO DELLA COPERTURA IN ETERNIT (AMIANTO) DEL MAGAZZINO ammonta complessivamente a 11.700,00 € (diconsi euro undicimilasettecento,00).

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

LANCIANO, 05.11.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®



IL TECNICO

Ing. RICCARDO LA MORGIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

