

1. OGGETTO DELL'INCARICO

Per incarico conferitomi dalla signora _____ in qualità di amministratore unico della ditta _____, con sede a _____,

il sottoscritto **geom. Luciano Mennilli**, con studio professionale in Chieti alla Via Aldo e Alfredo Grifone n.8, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti con il n. 1467 ed in quello dei Periti presso il Tribunale Civile di Chieti al n. 159, ha proceduto alla redazione della seguente relazione al fine di assolvere al mandato ricevuto, in cui veniva richiesto di:

«Verificare ed attestare se i valori riportati nelle perizie di stima redatte rispettivamente in data 22.02.2021 e 09.05.2022 del patrimonio immobiliare della _____ con sede a _____ sono congrui all'attualità».

2. PREMESSA

Al fine di stilare la presente relazione sono state attentamente analizzate le due perizie di cui si fa riferimento nell'oggetto dell'incarico, la prima redatta nel mese di febbraio 2021 dove sono stati stimati sia i valori di mercato che i valori di liquidazione giudiziale ai sensi dell'art. 160, comma 2 della Legge Fallimentare e la seconda, redatta nel mese di maggio 2022, per la stima del valore di immediato realizzo entrambi riferiti al patrimonio immobiliare della _____, confrontandole con la situazione e condizione del mercato immobiliare attuale.

Sono stati controllati gli attuali dati catastali e gli atti notarili riguardanti le proprietà oggetto di stima per verificare eventuali variazioni intervenute nel frattempo nel compendio immobiliare stimato, oltre le necessarie verifiche tecniche e sopralluoghi per verificare le condizioni attuali dei beni.

3. VERIFICA ALL'ATUALITA' DEI VALORI DI STIMA

Durante le operazioni di verifica è emerso che sono cambiate le intestazioni catastali di quattro immobili commerciali presenti nella stima, derivanti dalla stipula di due atti notarili, entrambi a Rogito Notaio Erminia Amicarelli.

Nel primo atto di compravendita stipulato in data 02.02.2022, rep. n. 112316, la _____ acquistava dagli eredi di _____ il locale commerciale sito nel comune di Pescara in via Perugia, censito catastalmente al foglio 22, particella 133 sub 1, mentre nel secondo atto di divisione stipulato in data 10.11.2022, rep. 112971, le ditte _____ si sono divisi i beni che avevano in comune, ossia la _____, è diventata proprietaria superficiaria del locale commerciale sito nel comune di Pescara in via Santina Campana, censito catastalmente al foglio 18,

particella 2161 sub 51, mentre la ditta . è diventata proprietaria superficiaria dei locali commerciali siti nel comune di Pescara in via Santina Campana, censiti catastalmente al foglio 18, particella 2161, sub 51 e sub 52.

Gli atti su menzionati non hanno comportato variazioni nel valore di stima del patrimonio immobiliare della , in quanto in entrambe le perizie oggetto della presente verifica di congruità, i valori dei beni sono stati stimati tenendo conto dei diritti riportati nei rogiti su menzionati.

A conclusione delle necessarie verifiche e riscontri in funzione dei valori del mercato immobiliare attuale, riferiti a beni simili per peculiarità ambientali, tecnologiche e costruttive ed al confronto dei parametri economici eseguita anche attraverso le banche dati dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di riferimento (quotazioni OMI), oltre a verifiche dirette dei prezzi con l'ausilio delle agenzie immobiliari, il sottoscritto

ATTESTA

La congruità con i valori attuali delle stime redatte sia nel mese di febbraio 2021 dove sono stati stimati sia i valori di mercato che i valori di liquidazione giudiziale ai sensi dell'art. 160, comma 2 della Legge Fallimentare, che nel mese di maggio 2022 per la stima del valore di immediato realizzo del patrimonio immobiliare della C.E.R. Sp.A., ritenendole coerenti e conformi rispetto all'attualità.

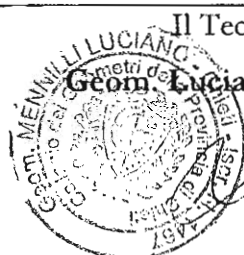
Chieti, 13.03.2023

Il Tecnico

geom. Luciano Mennilli

**RELAZIONE DI STIMA
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Il Tecnico
Geom. Luciano Mennilli



Pescara, 22.02.2021



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSA

Per incarico conferitomi dalla signor:
di amministratore unico della ditta

3, nata :

in qualità

il sottoscritto **geom. Luciano Mennilli**, con studio professionale in Chieti alla Via Aldo e Alfredo Grifone n.8, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti con il n. 1467 ed in quello dei Periti presso il Tribunale Civile di Chieti al n. 159, ha proceduto alla redazione della seguente relazione al fine di assolvere al mandato ricevuto, in cui mi veniva richiesto di:

«stimare il valore del patrimonio immobiliare della

È rilevante precisare, al fine di una chiara e immediata lettura della presente relazione di stima, che lo scrivente ha inteso suddividere il proprio lavoro adottando per quanto possibile l'individuazione, la descrizione e la stima dei singoli beni che compongono l'asset immobiliare oggetto di stima, riportando in singole schede di valutazione: la descrizione, l'individuazione catastale e territoriale, le peculiarità dei singoli cespiti e la tipologia della stima adottata nel caso specifico di ogni singolo bene.

Per espletare l'incarico conferitomi, mi sono recato in data 27.01.2021 presso gli immobili oggetto di perizia al fine di constatare quale fosse lo stato attuale delle unità immobiliari da stimare.

2. INDICAZIONI E UBICAZIONE DEI BENI AFFERENTI IL COMPENDIO IMMOBILIARE DA STIMARE

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati nei comuni di Città Sant'Angelo, Pescara e Penne.

Si riportano di seguito, suddivisi per comune di appartenenza, i dati catastali con i codici di riferimento usati nelle singole schede di valutazione delle unità immobiliari che compongono il compendio immobiliare da stimare.

2.1 Beni immobili siti nel Comune di Città Sant'Angelo:

N.	Codice	Destinazione	Piano	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita-€
1	A1	Residenziale	2	17	1412	22	A/2	2	4 vani	371,85
2	A2	Autorimessa	S1	17	1412	26	C/6	1	14 mq	25,31
3	A3	Autorimessa	S1	17	1412	27	C/6	1	14 mq	25,31
4	A4	Autorimessa	S1	17	1412	28	C/6	1	14 mq	25,31
5	A5	Autorimessa	S1	17	1412	29	C/6	1	14 mq	25,31
6	B1	Autorimessa	S1	17	1171	4	C/6	2	21 mq	44,47
7	C1	Autorimessa	S1	17	1168	6	C/6	2	17 mq	36,00

N.	Codice	Destinazione	Piano	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita-€
8	C2	Residenziale	2	17	1168	35	A/2	2	3,5 vani	325,37
9	C3	Residenziale	1	17	1168	37	A/2	2	4 vani	371,85
10	D1	Autorimessa	S1	17	1414	7	C/6	2	23 mq	48,70
11	D2	Autorimessa	S1	17	1414	10	C/6	2	22 mq	46,58
12	D3	Autorimessa	S1	17	1414	11	C/6	2	22 mq	46,58
13	D4	Autorimessa	S1	17	1414	12	C/6	2	26 mq	55,05
14	D5	Residenziale	1	17	1414	15	A/2	2	6 vani	557,77
15	D6	Residenziale	T	17	1414	19	A/2	2	4,5 vani	418,33
16	D7	Residenziale	1	17	1414	20	A/2	2	4,5 vani	418,33
17	D8	Residenziale	1	17	1414	21	A/2	2	5,5 vani	511,29
18	D9	Autorimessa	S1	17	1414	27	C/6	1	13 mq	23,50
19	D10	Autorimessa	S1	17	1414	28	C/6	1	13 mq	23,50
20	D11	Autorimessa	S1	17	1414	29	C/6	1	8 mq	14,46
21	D12	Autorimessa	S1	17	1414	30	C/6	1	8 mq	14,46
22	D13	Autorimessa	S1	17	1414	31	C/6	1	13 mq	23,50
23	D14	Autorimessa	S1	17	1414	32	C/6	1	13 mq	23,50
24	E1	Autorimessa	S1	17	1493	4	F/3	---	---	---
25	E2	Autorimessa	S1	17	1493	8	C/6	1	11 mq	19,88
26	E3	Autorimessa	S1	17	1493	9	C/6	1	11 mq	19,88
27	E4	Autorimessa	S1	17	1493	10	C/6	1	11 mq	19,88
28	E5	Autorimessa	S1	17	1493	11	C/6	1	11 mq	19,88
29	E6	Residenziale	1	17	1493	19	A/2	2	4 vani	371,85
30	E7	Residenziale	2	17	1493	22	A/2	2	4,5 vani	418,33
31	E8	Residenziale	T	17	1493	33	A/2	2	3 vani	278,89
32	F1	Residenziale	T	17	1514	13	A/2	1	4 vani	309,87
33	F2	Autorimessa	S2	17	1514	19	C/6	2	30 mq	63,52
34	F3	Residenziale	S2	17	1514	20	F/3	---	---	---
35	F4	Residenziale	S1-S2	17	1514	21	F/3	---	---	---
36	F5	Autorimessa	S2	17	1514	22	F/3	---	---	---
37	F6	Residenziale	1	17	1514	25	F/3	---	---	---
38	F7	Residenziale	1	17	1514	26	F/3	---	---	---
39	F8	Residenziale	1	17	1514	27	F/3	---	---	---
40	F9	Residenziale	2	17	1514	28	F/3	---	---	---
41	F10	Residenziale	2	17	1514	29	A/2	1	5 vani	387,34
42	F11	Residenziale	S1-S2	17	1514	32	A/2	2	8 vani	743,70
43	F12	Autorimessa	S2	17	1514	33	C/6	2	15 mq	31,76
44	F13	Residenziale	T	17	1514	40	F/3	---	---	---
45	F14	Residenziale	T	17	1514	41	A/2	1	4 vani	309,87

N.	Codice	Destinazione	Piano	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita-€
46	F15	Residenziale	T	17	1514	42	A/2	1	3 vani	232,41
47	F16	Residenziale	T-1	17	1514	49	A/2	2	5,5 vani	511,29
48	F17	Autorimessa	T	17	1514	50	C/6	2	20 mq	42,35
49	F18	Autorimessa	T	17	1514	51	C/6	2	19 mq	40,23
50	F19	Autorimessa	T	17	1514	52	C/6	2	19 mq	40,23
51	F20	Cantina	T	17	1514	53	C/2	3	5 mq	13,69
52	F21	Cantina	T	17	1514	54	C/2	3	5 mq	13,69
53	F22	Autorimessa	T	17	1514	55	C/6	1	27 mq	48,81
54	F23	Residenziale	3	17	1514	57	A/2	2	6 vani	557,77
55	F24	Residenziale	3	17	1514	58	F/3	---	---	---
56	F25	Autorimessa	T	17	1514	59	C/6	1	12 mq	21,69
57	G1	Commerciale	S1	17	1631	7	F/3	---	---	---
58	G2	Commerciale	1-2	17	1631	8	F/3	---	---	---
59	G3	Commerciale	S1	17	1631	8	F/3	---	---	---
60	G4	Commerciale	T	17	1631	7	F/3	---	---	---

2.2 Beni Immobili siti nel comune di Pescara

N.	Codice	Destinazione	Piano	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita-€
61	I1	Commerciale	T	18	2161	51	C/1	2	178 mq	3465,74
62	I2	Commerciale	T	18	2161	52	C/1	3	81 mq	1836,47
63	I3	Commerciale	T	18	2161	53	C/1	3	93 mq	2108,54
64	I4	Commerciale	T	22	133	1	C/1	8	95 mq	2639,61

3. IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CITTÀ SANT'ANGELO

3.1 Inquadramento Territoriale

Immagine satellitare - Individuazione Fabbricati



Gli immobili oggetto della presente stima siti nel comune di Città Sant'Angelo, località Fonte Umano, sono costituiti da differenti unità immobiliari con varie destinazioni d'uso, sia residenziale con autorimesse (Rif. A, B, C, D, E) che commerciale (Rif. G), ed hanno tutti un duplice accesso, sia da via del Maestrale sia da via Levante.

L'area è di certo interesse e valore immobiliare perché in zona altamente strutturata che ha visto un impressionante recente sviluppo residenziale e commerciale con la presente nelle immediate vicinanze di grandi centri commerciali, dovuta sia alla posizione, a confine con i grandi centri urbani (Montesilvano e Pescara) sia per la valenza panoramica della zona.

La zona gode anche di un ottimo collegamento con le grandi vie di comunicazione come l'autostrada A14 e la Circonvallazione di Pescara ed è servita da numerose linee di autobus urbani ed extraurbani.

3.2 Criterio e Procedimento Di Stima Valore Di Mercato

Il criterio di stima adottato per le unità in esame è quello sintetico comparativo, si tratta di un criterio che si basa fondamentalmente nel formulare il suo più probabile valore di mercato mediante il confronto con analoghi immobili aventi caratteristiche oggettive, soggettive e di ubicazione simili, tramite un parametro di raffronto che solitamente è il mq. commerciale.

Determinante per questa tipologia è l'indagine di mercato, che consente di definire una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di stima. Si tiene conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché dell'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

La metodologia posta in essere presuppone un'adeguata disponibilità di campioni e dati di mercato, relativi a compravendite di immobili similari per tipologia, caratteristiche ed ubicazione. Al fine di reperire una serie di dati di mercato localizzati nella stessa zona di quella in esame ovvero in zone limitrofe, relativi ad immobili liberi con la medesima destinazione di quelli in esame, sono state condotte indagini nell'ambito delle seguenti fonti: offerte di compravendita; atti di compravendita; pubblicazioni specializzate nel settore.

3.3 Calcolo Superficie Commerciale

Le superfici commerciali sono state calcolate ai sensi della norma UNI 10750: 2005 "Servizi Agenzie Immobiliari-Requisiti di Servizio" e dal DPR 138/98 Allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". Dette superfici vengono anche definite superfici convenzionali vendibili.

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si devono considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive dell'incidenza delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Durante i sopralluoghi, come indicato nella premessa, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici dell'immobile. Le informazioni sono state confrontate e completate con l'ausilio dei dati catastali e ipo-catastali.

3.4 Stima del Presumibile Valore di Mercato

In considerazione della tipologia dei singoli immobili, la determinazione del valore di stima è stata

effettuata attraverso una verifica in funzione di valori riferiti a beni simili per peculiarità ambientali, tecnologiche, storiche nonché costruttive presenti in zone limitrofe, con la verifica ed il confronto dei parametri economici eseguita attraverso le banche dati dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di riferimento: quotazioni OMI, ovviamente tenendo in considerazione le variazioni di mercato e l'attuale congiuntura del mercato immobiliare, oltre a verifiche dirette dei prezzi con l'ausilio delle agenzie immobiliari.

Per gli immobili ad uso residenziale, compresi nella zona di riferimento, l'OMI fornisce le seguenti valutazioni:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1							
Provincia: PESCARA							
Comune: CITTA' SANT'ANGELO							
Fascia/zona: Suburbana/- MARINA DI CITTA S ANGELO E LOC. FONTE UMANO							
Codice di zona: E1							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1150	L	3.3	4.5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1600	L	4.3	5.5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	960	L	2.8	3.9	L
Box	NORMALE	630	900	L	2.7	3.9	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1300	L	4.2	5	L

La tipologia edilizia scelta è quella di "Abitazioni Civili", in quanto le unità immobiliari appartengono alla categoria A/2 ovvero abitazioni di tipo civile, ed in relazione allo stato conservativo, viste le condizioni generali in cui si presentano i fabbricati e le unità immobiliari al loro interno, si è optato per il riferimento "ottimo", anche se il valore max. indicato non rappresenta il margine reale rapportato agli immobili presenti nell'area dove sono ubicati le unità da stimare, all'interno del quale trova giustificazione il valore unitario medio di mercato pari **€ 1.700,00/mq** assunto come base dal sottoscritto, mentre per le autorimesse, viste le caratteristiche, si applica il valore medio unitario di **€ 850,00/mq**.

Per gli immobili ad uso commerciale, compresi nella zona di riferimento, l'OMI fornisce le seguenti valutazioni:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: PESCARA

Comune: CITTA' SANT'ANGELO

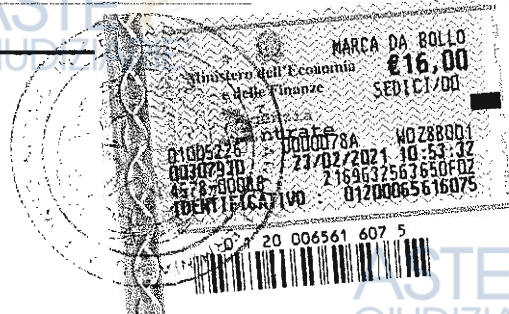
Fascia/zone: Suburbana- MARINA DI CITTA S.ANGELO E LOC. FONTE UMANO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	610	1100	L	2,6	4,5	L
Negozi	NORMALE	1100	2100	L	4,6	8,9	L

La tipologia edilizia scelta è quella di "Magazzini", viste le caratteristiche costruttive del complesso commerciale, in relazione allo stato conservativo e le condizioni generali in cui si presentano le unità immobiliari al loro interno, si è optato per il riferimento "normale".

Il valore min. e max. indicati rappresentano i margini reali all'interno del quale trova giustificazione il valore unitario medio di mercato pari **€ 900,00/mq** assunto come base dal sottoscritto, mentre per la parte destinata a parcheggio, viste le caratteristiche, si applica il valore medio unitario di **€ 500,00/mq**.

Tutti i valori sono posti come base per calcolare le percentuali delle superfici pertinentziali.

3.5 Analisi e Stima degli Immobili

Di seguito le schede di analisi e stima degli immobili che costituiscono il patrimonio immobiliare della società nel comune di Città Sant'Angelo, si precisa che il contenuto tecnico e descrittivo di ognuna di esse è stato oggetto di verifica e approfondimento da parte del sottoscritto attraverso singoli sopralluoghi in sito.

Resta inteso che, per ogni singolo immobile, lo scrivente ha effettuato verifiche dirette ed esaustive affinché fossero considerati attendibili e reali i presupposti posti alla base della stima dei medesimi.

3.5.1 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1412 sub 22

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. A1
Città Sant'Angelo	17	1412	22	A/2	

Ubicazione

PIANO SECONDO

Planimetria Catastale

L'appartamento occupa il piano secondo (sottotetto) di un edificio con ingresso da via Levante, composto da quattro livelli suddivisi in seminterrato, terra, primo e secondo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

L'unità immobiliare si presenta ancora da completare con alcune opere interne, mancano i pavimenti, gli infissi interni, i sanitari, cavi elettrici, montaggio corpi scaldanti e tinteggiatura finale.

L'unità immobiliare è suddivisa in ingresso-soggiorno comprensivo della zona cucina, due camere, un disimpegno ed un bagno, il tutto avente un'altezza massima di m. 3.65 m. ed una minima di 1,95 m. per una superficie lorda pari a **mq 82,35**, oltre ad un balcone che sviluppa una superficie lorda pari a **mq 11,70**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	82,35	1,00	82,35
Balcone	11,70	0,30	3,51
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			85,86

VALORE DEL BENE = € 1.700 x 85,86 mq = € 145.962,00

Stima Importo Lavori Completamento = 6.000,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE RESIDENZIALE**

€ 139.962,00

3.5.2 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17, Particella 1412 sub 26

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. A2
Città Sant'Angelo	17	1412	26	C/6	

Ubicazione part. 1413 PIANO S1 PIANO PRIMO	Planimetria Catastale posto auto scoperto
--	--

Il posto auto scoperto è situato al piano seminterrato, ubicato all'interno dell'area comune di un edificio con ingresso da via Levante.

L'unità immobiliare è pavimentata in masselli autobloccanti tipo betonella per una superficie netta pari a **mq 14,00**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Posto Auto Scoperto	14,00	0,40	5,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			5,60

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 5,60 mq = € 4.760,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL POSTO AUTO SCOPERTO	€ 4.760,00
---	-------------------

3.5.3 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1412 sub 27

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. A3
Città Sant'Angelo	17	1412	27	C/6	

Ubicazione part. 1413 PIANO S1 PIANO PRIMO	Planimetria Catastale posto auto scoperto
--	--

Il posto auto scoperto è situato al piano seminterrato, ubicato all'interno dell'area comune di un edificio con ingresso da via Levante.

L'unità immobiliare è pavimentata in masselli autobloccanti tipo betonella per una superficie netta pari a **mq 14,00**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Posto Auto Scoperto	14,00	0,40	5,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			5,60

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 5,60 mq = € 4.760,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL POSTO AUTO SCOPERTO	€ 4.760,00
---	-------------------

3.5.4 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1412 sub 28

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. A4
Città Sant'Angelo	17	1412	28	C/6	

Ubicazione

Planimetria Catastale

Il posto auto scoperto è situato al piano seminterrato, ubicato all'interno dell'area comune di un edificio con ingresso da via Levante.

L'unità immobiliare è pavimentata in masselli autobloccanti tipo betonella per una superficie netta pari a **mq 14,00**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Posto Auto Scoperto	14,00	0,40	5,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			5,60

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 5,60 mq = € 4.760,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL POSTO AUTO SCOPERTO**

€ 4.760,00

Ubicazione

Planimetria Catastale

part. 1413

PIANO S1

PIANO PRIMO

posto auto scoperto

L'unità immobiliare è pavimentata in masselli autobloccanti tipo betonella per una superficie netta pari a **mq 14,00**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Posto Auto Scoperto	14,00	0,40	5,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			5,60

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 5,60 mq = € 4.760,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL POSTO AUTO SCOPERTO	€ 4.760,00
---	-------------------

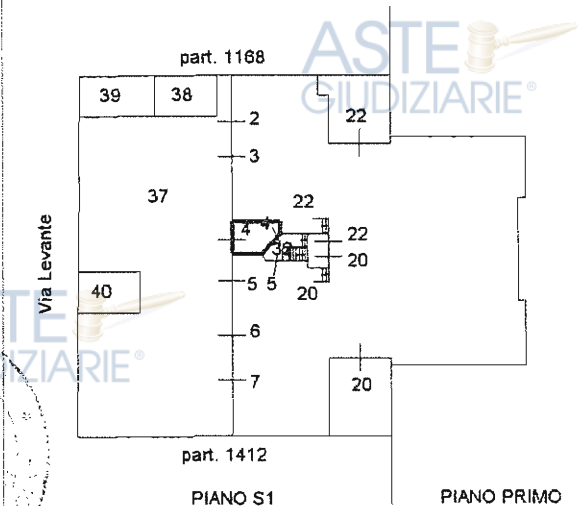


STUDIO TECNICO Geom. Mennilli Luciano - Via A. A. Grifone n.8 - 66100 Chieti

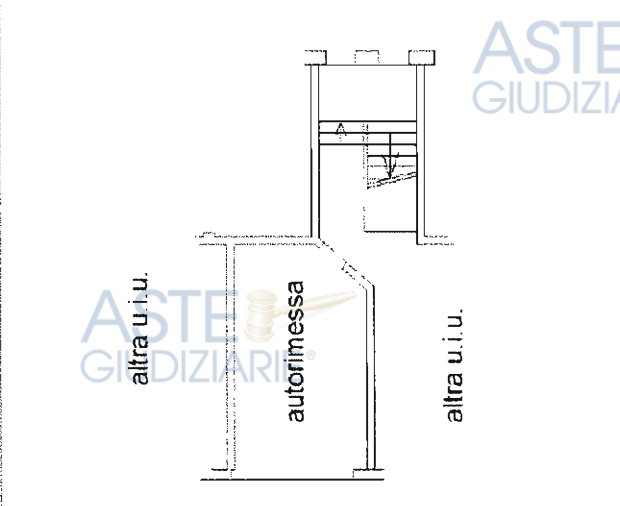
3.5.6 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1171 sub 4

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. B1
Città Sant'Angelo	17	1171	4	C/6	

Ubicazione



Planimetria Catastale



L'autorimessa occupa il piano seminterrato di un edificio con ingresso da via Levante, composto da quattro livelli suddivisi in seminterrato, terra, primo e secondo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, l'unità immobiliare è costituita da un unico locale che sviluppa una superficie lorda di **mq 23,00**, per un'altezza di metri 2,50.

Il locale, da cui si accede da una rampa comune a più unità immobiliari, è dotata di una porta carrabile del tipo basculante ed è rifinito con intonaco di tipo civile realizzato con malta cementizia.

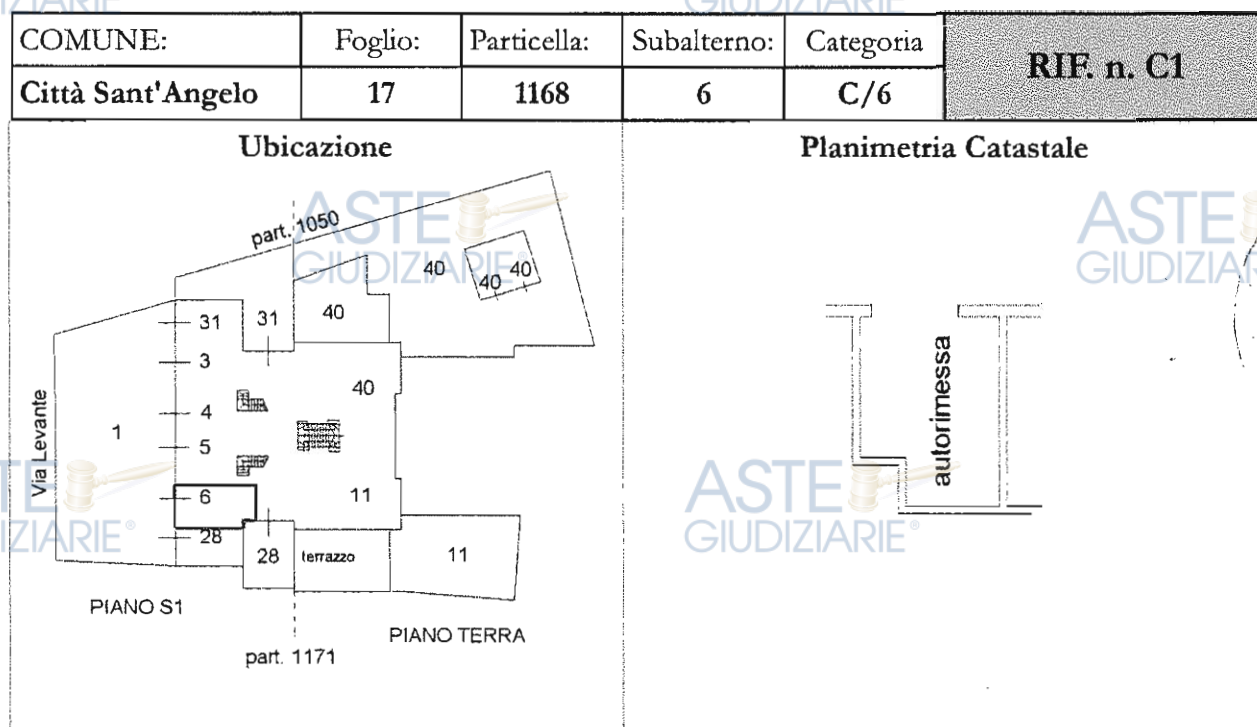
L'unità immobiliare è priva di pavimentazione, con la sola realizzazione del massetto di cemento.

Lo stato di conservazione e di manutenzione del bene oggetto di perizia si può considerare buono.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Posto Auto Scoperto	23,00	0,90	20,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			20,70

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 20,70 mq = € 17.595,00	
VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL LOCALE AUTORIMESSA	€ 17.595,00

3.5.7 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1168 sub 6



L'autorimessa occupa il piano seminterrato di un edificio con ingresso da via Levante, composto da quattro livelli suddivisi in seminterrato, terra, primo e secondo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, l'unità immobiliare è costituita da un unico locale che sviluppa una superficie lorda di mq 20,00, per un'altezza di metri 2,50.

Il locale, da cui si accede da una rampa comune a più unità immobiliari, è dotata di una porta carrabile del tipo basculante ed è rifinito con intonaco di tipo civile realizzato con malta cementizia.

L'unità immobiliare è priva di pavimentazione, con la sola realizzazione di del massetto di cemento.

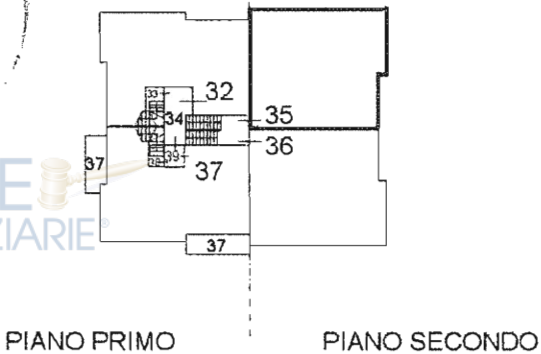
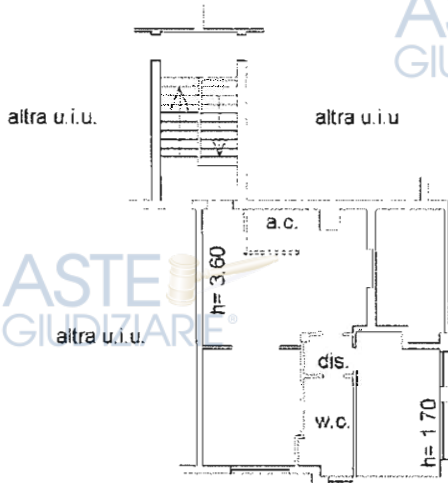
Lo stato di conservazione e di manutenzione del bene oggetto di perizia si può considerare buono.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Autorimessa	20,00	0,90	18,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			18,00

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 18,00 mq = € 15.300,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL LOCALE AUTORIMESSA	€ 15.300,00
--	--------------------

3.5.8 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1168 sub 35

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. C2
Città Sant'Angelo	17	1168	35	A/2	
Ubicazione			Planimetria Catastale		
					

L'appartamento occupa il piano secondo (sottotetto) di un edificio con ingresso da via Maestrale, composto da quattro livelli suddivisi in seminterrato, terra, primo e secondo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate. Il suo stato di manutenzione è buono.

L'unità immobiliare è suddivisa in ingresso-soggiorno comprensivo della zona cucina, due camere, un disimpegno ed un bagno, il tutto avente un'altezza massima di m. 3,60 m. ed una minima di 1,70 m. per una superficie lorda pari a mq 68,60, oltre ad un balcone che sviluppa una superficie lorda pari a mq 10,90.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	68,60	1,00	68,60
Balcone	10,90	0,25	2,75
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			71,35

VALORE DEL BENE = € 1.700,00 x 71,35 mq = € 121.295,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE RESIDENZIALE

€ 121.295,00

3.5.9 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1168 sub 37

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. C3
Città Sant'Angelo	17	1168	37	A/2	

Ubicazione	Planimetria Catastale
---	--

L'appartamento occupa il piano primo di un edificio con ingresso da via Levante, composto da quattro livelli suddivisi in seminterrato, terra, primo e secondo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate. Il suo stato di manutenzione è buono.

L'unità immobiliare è suddivisa in ingresso-soggiorno comprensivo della zona cucina, due camere, un disimpegno ed un bagno, il tutto avente un'altezza di m. 2,70 m. per una superficie lorda pari a **mq 69,80**, oltre a due balconi che sviluppano una superficie lorda totale pari a **mq 17,25**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	69,80	1,00	69,80
Balcone	17,25	0,25	4,30
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			74,10

VALORE DEL BENE = € 1.700,00 x 74,10 mq = € 125.970,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE RESIDENZIALE**

€ 125.970,00

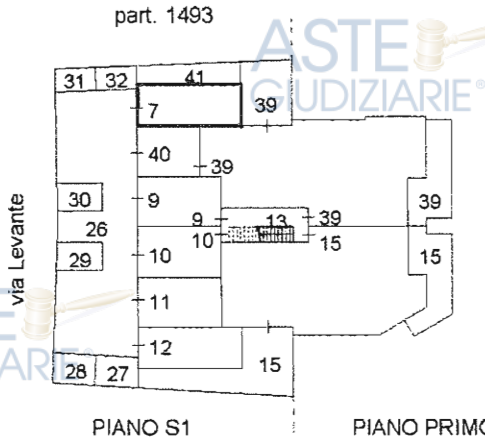
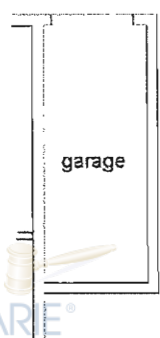


STUDIO TECNICO Geom. Mennilli Luciano – Via A. A. Grifone n.8 – 66100 Chieti

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripublicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.5.10 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 7

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. D1
Città Sant'Angelo	17	1414	7	C/6	
Ubicazione			Planimetria Catastale		
					

L'autorimessa occupa il piano seminterrato di un edificio con ingresso da via Levante, composto da quattro livelli suddivisi in seminterrato, terra, primo e secondo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, l'unità immobiliare è costituita da un unico locale che sviluppa una superficie lorda di mq 29,15, per un'altezza di metri 2,70.

Il locale, da cui si accede da una rampa comune a più unità immobiliari, è dotata di una porta carrabile del tipo basculante ed è rifinito con intonaco di tipo civile realizzato con malta cementizia.

L'unità immobiliare è priva di pavimentazione, con la sola realizzazione di del massetto di cemento.

Lo stato di conservazione e di manutenzione del bene oggetto di perizia si può considerare buono.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Autorimessa	29,10	0,90	26,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			26,20

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 26,20 mq = € 22.270,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL LOCALE AUTORIMESSA	€ 22.270,00
---	-------------

3.5.11 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 10

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. D2
Città Sant'Angelo	17	1414	10	C/6	

Ubicazione part. 1493 PIANO S1 PIANO PRIMO	Planimetria Catastale
--	--

L'autorimessa occupa il piano seminterrato di un edificio con ingresso da via Levante, composto da quattro livelli suddivisi in seminterrato, terra, primo e secondo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, l'unità immobiliare è costituita da un unico locale che sviluppa una superficie lorda di mq 23,70, per un'altezza di metri 2,70.

Il locale, da cui si accede da una rampa comune a più unità immobiliari, è dotata di una porta carrabile del tipo basculante ed è rifinito con intonaco di tipo civile realizzato con malta cementizia e tinteggiato con pittura di colore chiaro.

Lo stato di conservazione e di manutenzione del bene oggetto di perizia si può considerare buono.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Autorimessa	23,70	1,00	23,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			23,70

VALORE DEL BENE = € 850,00 × 23,70 mq = € 20.145,00

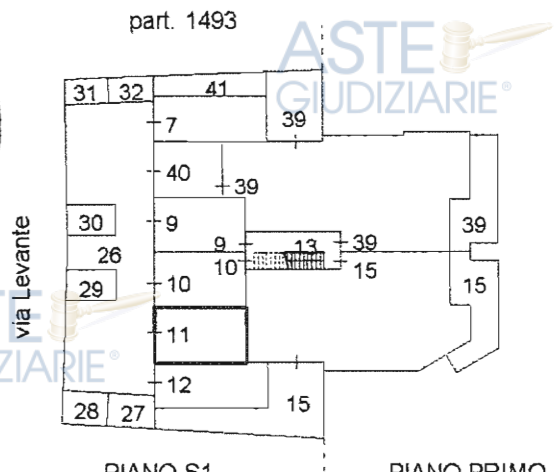
VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL LOCALE AUTORIMESSA	€ 20.145,00
--	--------------------

3.5.12 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 11

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. D3
Città Sant'Angelo	17	1414	11	C/6	

Ubicazione

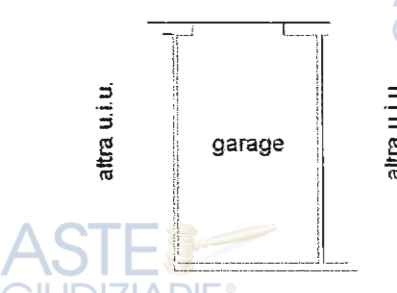
part. 1493



PIANO S1

PIANO PRIMO

Planimetria Catastale



L'autorimessa occupa il piano seminterrato di un edificio con ingresso da via Levante, composto da quattro livelli suddivisi in seminterrato, terra, primo e secondo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, l'unità immobiliare è costituita da un unico locale che sviluppa una superficie lorda di mq 24,70, per un'altezza di metri 2,70.

Il locale, da cui si accede da una rampa comune a più unità immobiliari, è dotata di una porta carrabile del tipo basculante ed è rifinito con intonaco di tipo civile realizzato con malta cementizia.

L'unità immobiliare è priva di pavimentazione, con la sola realizzazione di del massetto di cemento.

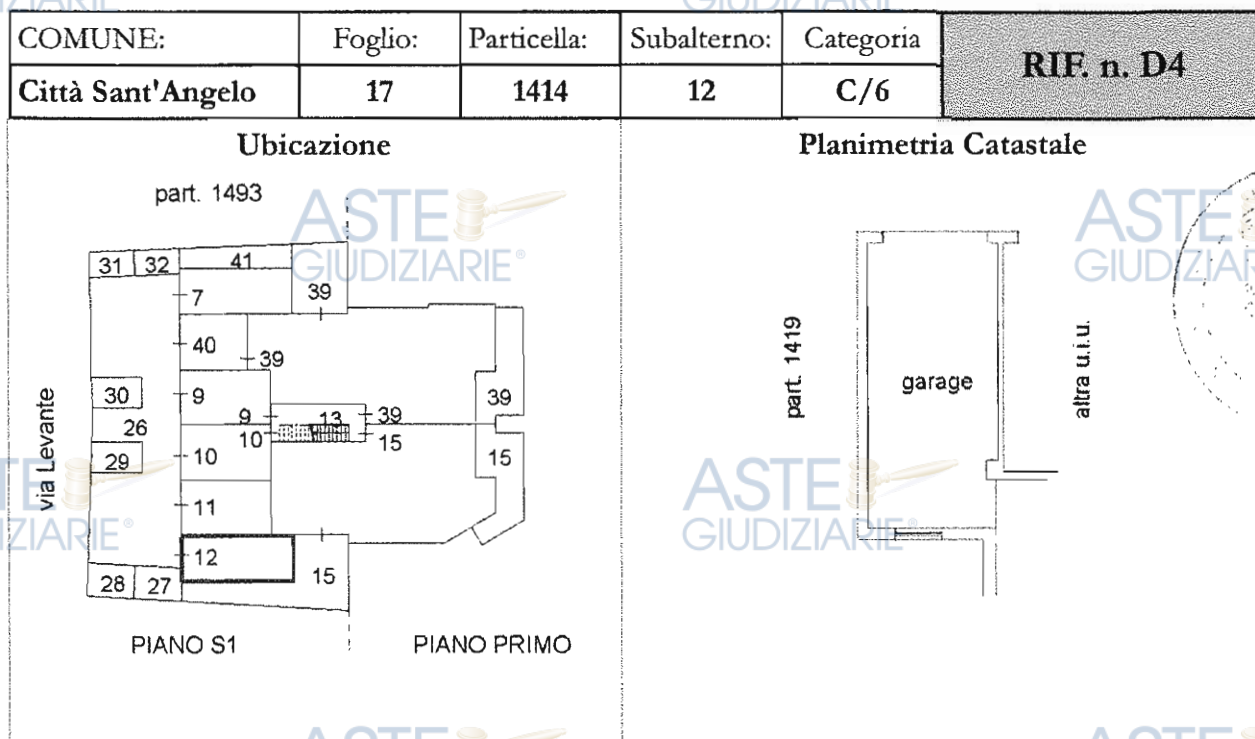
Lo stato di conservazione e di manutenzione del bene oggetto di perizia si può considerare buono.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Autorimessa	24,70	0,90	22,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			22,20

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 22,20 mq = € 18.870,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL LOCALE AUTORIMESSA	€ 18.870,00
---	-------------

3.5.13 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 12



L'autorimessa occupa il piano seminterrato di un edificio con ingresso da via Levante, composto da quattro livelli suddivisi in seminterrato, terra, primo e secondo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, l'unità immobiliare è costituita da un unico locale che sviluppa una superficie lorda di mq 30,70, per un'altezza di metri 2,70.

Il locale, da cui si accede da una rampa comune a più unità immobiliari, è dotata di una porta carrabile del tipo basculante ed è rifinito con intonaco di tipo civile realizzato con malta cementizia.

L'unità immobiliare è priva di pavimentazione, con la sola realizzazione di del massetto di cemento.

Lo stato di conservazione e di manutenzione del bene oggetto di perizia si può considerare buono.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Autorimessa	30,70	0,90	27,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			27,60

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 27,60 mq = € 23.460,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE AUTORIMESSA**

€ 23.460,00



STUDIO TECNICO Geom. Mennilli Luciano – Via A. A. Grifone n.8 – 66100 Chieti

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

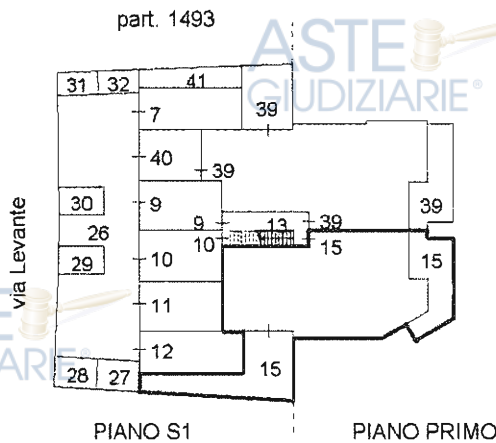
riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.5.14 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 15

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. D5
Città Sant'Angelo	17	1414	15	A/2	

Ubicazione

part. 1493



via Levante

PIANO S1

PIANO PRIMO

Planimetria Catastale



L'appartamento occupa il piano primo di un edificio con ingresso da via Levante, composto da quattro livelli suddivisi in seminterrato, terra, primo e secondo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate. Il suo stato di manutenzione è buono.

L'unità immobiliare è suddivisa in ingresso-soggiorno, una cucina, due camere, un disimpegno ed un bagno, il tutto avente un'altezza di m. 2,70 m. per una superficie lorda pari a **mq 119,10**, oltre ad un balcone che sviluppa una superficie lorda totale pari a **mq 22,00**.

L'appartamento è dotato d una corte esclusiva di **mq 40,00**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	119,10	1,00	119,10
Balcone	22,00	0,25	5,50
Corte Esclusiva	40,00	0,15	6,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			130,60

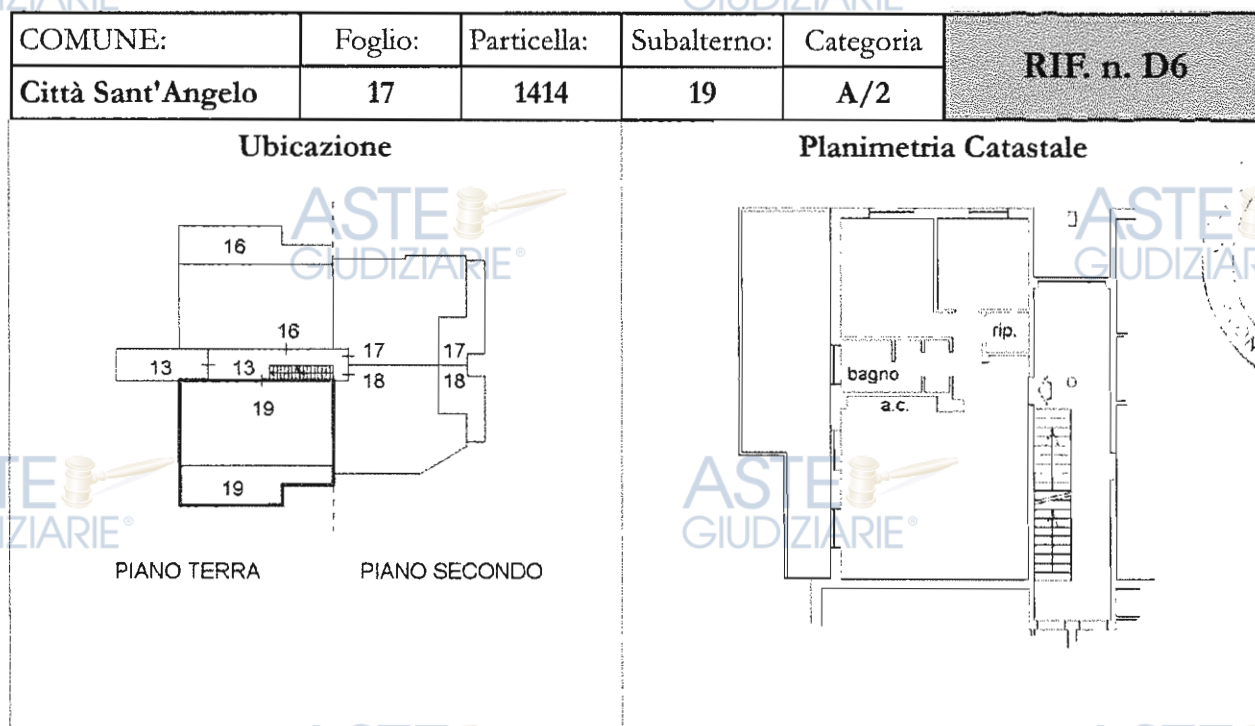
VALORE DEL BENE = € 1.700,00 × 130,60 mq = € 222.020,00

Stima Importo Lavori Adeguamento = 8.020,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE RESIDENZIALE**

€ 214.00,00

3.5.15 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 19



L'appartamento occupa il piano terra di un edificio con ingresso da via Levante, composto da quattro livelli suddivisi in seminterrato, terra, primo e secondo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate. Il suo stato di manutenzione è buono.

L'unità immobiliare è suddivisa in ingresso-soggiorno comprensivo della zona cucina, due camere, un disimpegno, un ripostiglio ed un bagno, il tutto avente un'altezza di m. 2,70 m. per una superficie lorda pari a **mq 82,95**, oltre ad un balcone che sviluppa una superficie lorda totale pari a **mq 31,30**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	82,95	1,00	82,95
Balcone	31,30	0,25	7,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			90,75

VALORE DEL BENE = € 1.700,00 x 90,75 mq = € 154.275,00

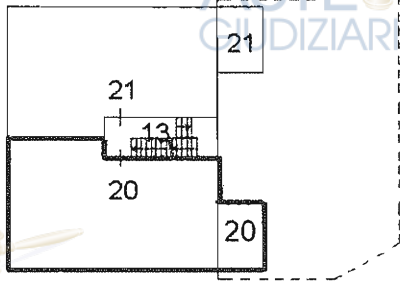
**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE RESIDENZIALE**

€ 154.275,00

3.5.16 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 20

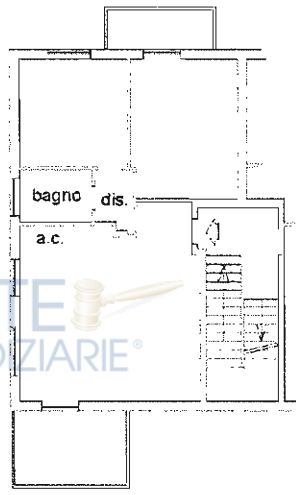
COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. D7
Città Sant'Angelo	17	1414	20	A/2	

Ubicazione



PIANO PRIMO

Planimetria Catastale



L'appartamento occupa il piano primo di un edificio con ingresso da via Maestrale, composto da quattro livelli suddivisi in seminterrato, terra, primo e secondo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

L'unità immobiliare si presenta ancora da completare con alcune opere interne, mancano i pavimenti, gli infissi interni, cavi elettrici, montaggio corpi scaldanti e tinteggiatura finale.

L'unità immobiliare è suddivisa in ingresso-soggiorno comprensivo della zona cucina, due camere, un disimpegno ed un bagno, il tutto avente un'altezza di m. 2,70 m. per una superficie lorda pari a **mq 91,30**, oltre a due balconi che sviluppano una superficie lorda totale pari a **mq 16,40**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	91,30	1,00	91,30
Balcone	16,40	0,25	4,10
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			95,40

VALORE DEL BENE = € 1.700 x 85,86 mq = € 162.180,00

Stima Importo Lavori Completamento = 7.000,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE RESIDENZIALE**

€ 155.180,00

3.5.17 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 21

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. D8
Città Sant'Angelo	17	1414	21	A/2	

Ubicazione

PIANO PRIMO

Planimetria Catastale

L'appartamento occupa il piano primo di un edificio con ingresso da via Maestrale, composto da quattro livelli suddivisi in seminterrato, terra, primo e secondo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate. Il suo stato di manutenzione è buono.

L'unità immobiliare è suddivisa in ingresso-soggiorno, cucina, due camere, un disimpegno, un ripostiglio, un wc ed un bagno, il tutto avente un'altezza di m. 2,70 m. per una superficie lorda pari a **mq 91,30**, oltre a due balconi che sviluppano una superficie lorda totale pari a **mq 16,40**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	91,30	1,00	91,30
Balcone	16,40	0,25	4,10
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			95,40

VALORE DEL BENE = € 1.700,00 x 95,40 mq = € 162.180,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE RESIDENZIALE**

€ 162.180,00



STUDIO TECNICO Geom. Mennilli Luciano – Via A. A. Grifone n.8 – 66100 Chieti



3.5.18 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 27

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. D9
Città Sant'Angelo	17	1414	27	C/6	

Ubicazione

part. 1493

PIANO S1 PIANO PRIMO

Planimetria Catastale

posto auto scoperto

Il posto auto scoperto è situato al piano seminterrato, ubicato all'interno dell'area comune di un edificio con ingresso da via Levante.

L'unità immobiliare è pavimentata in masselli autobloccanti tipo betonella per una superficie netta pari a **mq 13,00**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Posto Auto Scoperto	13,00	0,40	5,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			5,20

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 5,20 mq = € 4.420,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL POSTO AUTO SCOPERTO	€ 4.420,00
---	-------------------

3.5.19 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 28

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. D10
Città Sant'Angelo	17	1414	28	C/6	

Ubicazione part. 1493	Planimetria Catastale posto auto scoperto
--	--

Il posto auto scoperto è situato al piano seminterrato, ubicato all'interno dell'area comune di un edificio con ingresso da via Levante.

L'unità immobiliare è pavimentata in masselli autobloccanti tipo betonella per una superficie netta pari a **mq 13,00**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Posto Auto Scoperto	13,00	0,40	5,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			5,20

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 5,20 mq = € 4.420,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL POSTO AUTO SCOPERTO	€ 4.420,00
---	-------------------

3.5.20 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 29

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. D11
Città Sant'Angelo	17	1414	29	C/6	

Ubicazione

part. 1493

Planimetria Catastale

posto auto scoperto

Il posto auto scoperto è situato al piano seminterrato, ubicato all'interno dell'area comune di un edificio con ingresso da via Levante.

L'unità immobiliare è pavimentata in masselli autobloccanti tipo betonella per una superficie netta pari a **mq 8,00**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Posto Auto Scoperto	8,00	0,40	3,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			3,20

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 3,20 mq = € 2.720,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL POSTO AUTO SCOPERTO**

€ 2.720,00

3.5.21 - SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 - Particella 1414 sub 30

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. D12
Città Sant'Angelo	17	1414	30	C/6	

Ubicazione part. 1493	Planimetria Catastale posto auto scoperto
--	--

Il posto auto scoperto è situato al piano seminterrato, ubicato all'interno dell'area comune di un edificio con ingresso da via Levante.

L'unità immobiliare è pavimentata in masselli autobloccanti tipo betonella per una superficie netta pari a mq 8,00.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Posto Auto Scoperto	8,00	0,40	3,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			3,20

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 3,20 mq = € 2.720,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL POSTO AUTO SCOPERTO**

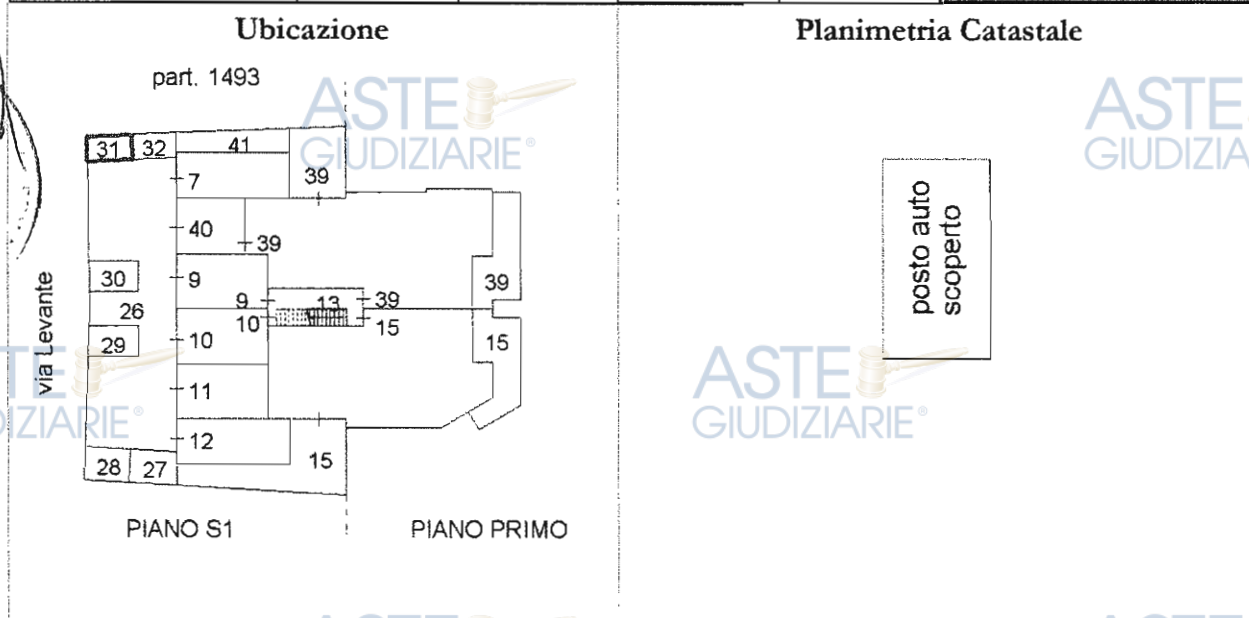
€ 2.720,00



STUDIO TECNICO Geom. Mennilli Luciano - Via A. A. Grifone n.8 - 66100 Chieti

3.5.22 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 31

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. D13
Città Sant'Angelo	17	1414	31	C/6	



Il posto auto scoperto è situato al piano seminterrato, ubicato all'interno dell'area comune di un edificio con ingresso da via Levante.

L'unità immobiliare è pavimentata in masselli autobloccanti tipo betonella per una superficie netta pari a **mq 13,00**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Posto Auto Scoperto	13,00	0,40	5,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			5,20

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 5,20 mq = € 4.420,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL POSTO AUTO SCOPERTO**

€ 4.4200,00

3.5.23 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 32

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. D14
Città Sant'Angelo	17	1414	32	C/6	

Ubicazione part. 1493	Planimetria Catastale posto auto scoperto
--	--

Il posto auto scoperto è situato al piano seminterrato, ubicato all'interno dell'area comune di un edificio con ingresso da via Levante.

L'unità immobiliare è pavimentata in masselli autobloccanti tipo betonella per una superficie netta pari a **mq 13,00**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Posto Auto Scoperto	13,00	0,40	5,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			5,20

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 5,20 mq = € 4.420,00

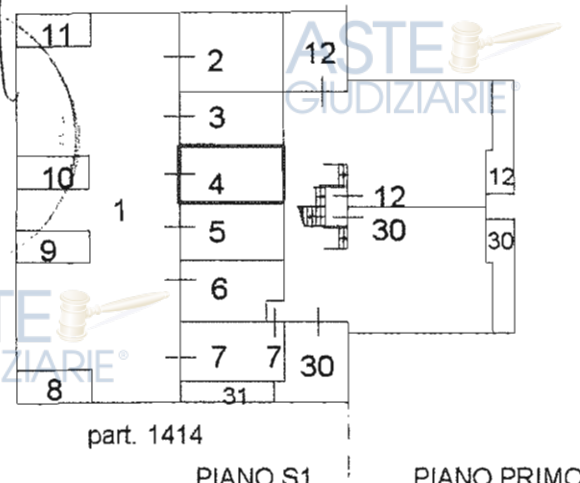
**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL POSTO AUTO SCOPERTO**

€ 4.4200,00

3.5.24 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1493 sub 4

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. E1
Città Sant'Angelo	17	1493	4	F/3	

Ubicazione



part. 1414

PIANO S1

PIANO PRIMO

Planimetria Catastale

UNITA' IN CORSO
DI
COSTRUZIONE

L'unità in corso di costruzione è destinata ad autorimessa ed occupa il piano seminterrato di un edificio con ingresso da via Levante, composto da quattro livelli suddivisi in seminterrato, terra, primo e secondo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, l'unità immobiliare è costituita da un unico locale che sviluppa una superficie lorda di **mq 22.00**, per un'altezza di metri 2,50.

Il locale, da cui si accede da una rampa comune a più unità immobiliari, è dotata di una porta carrabile del tipo basculante.

L'unità immobiliare è priva di pavimentazione, con la sola realizzazione di del massetto di cemento.

Lo stato di conservazione e di manutenzione del bene oggetto di perizia si può considerare buono.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Autorimessa	22,00	0,90	19,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			19,80

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 19,80 mq = € 16.830,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL LOCALE AUTORIMESSA	€ 16.830,00
--	--------------------

3.5.25 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1493 sub 8

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. E2
Città Sant'Angelo	17	1493	8	C/6	

Ubicazione	Planimetria Catastale

Il posto auto scoperto è situato al piano seminterrato, ubicato all'interno dell'area comune di un edificio con ingresso da via Levante.

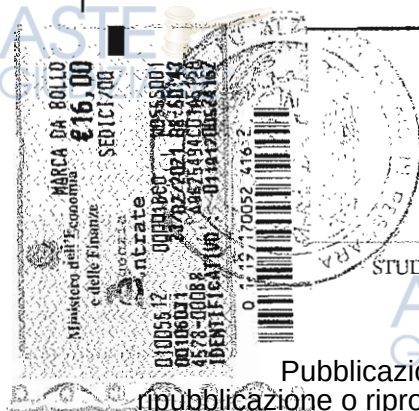
L'unità immobiliare è pavimentata in masselli autobloccanti tipo betonella per una superficie netta pari a **mq 11,00**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Posto Auto Scoperto	11,00	0,40	4,40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			4,40

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 4,40 mq = € 3.740,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL POSTO AUTO SCOPERTO**

€ 3.740,00



STUDIO TECNICO Geom. Mennilli Luciano – Via A. A. Grifone n.8 – 66100 Chieti

3.5.26 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1493 sub 9

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. E3
Città Sant'Angelo	17	1493	9	C/6	

Ubicazione	Planimetria Catastale

Il posto auto scoperto è situato al piano seminterrato, ubicato all'interno dell'area comune di un edificio con ingresso da via Levante.

L'unità immobiliare è pavimentata in masselli autobloccanti tipo betonella per una superficie netta pari a **mq 11,00**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Posto Auto Scoperto	11,00	0,40	4,40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			4,40

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 4,40 mq = € 3.740,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL POSTO AUTO SCOPERTO**

€ 3.740,00

3.5.27 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1493 sub 10

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. E4
Città Sant'Angelo	17	1493	10	C/6	

Ubicazione

part. 1414
PIANO S1 PIANO PRIMO

Planimetria Catastale

posto auto scoperto

Il posto auto scoperto è situato al piano seminterrato, ubicato all'interno dell'area comune di un edificio con ingresso da via Levante.

L'unità immobiliare è pavimentata in masselli autobloccanti tipo betonella per una superficie netta pari a **mq 11,00**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Posto Auto Scoperto	11,00	0,40	4,40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			4,40

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 4,40 mq = € 3.740,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL POSTO AUTO SCOPERTO	€ 3.740,00
---	-------------------

Re

3.5.28 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1493 sub 11

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. E5
Città Sant'Angelo	17	1493	11	C/6	

Ubicazione part. 1414 PIANO S1 PIANO PRIMO	Planimetria Catastale
---	--

Il posto auto scoperto è situato al piano seminterrato, ubicato all'interno dell'area comune di un edificio con ingresso da via Levante.

L'unità immobiliare è pavimentata in masselli autobloccanti tipo betonella per una superficie netta pari a **mq 11,00**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Posto Auto Scoperto	11,00	0,40	4,40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			4,40

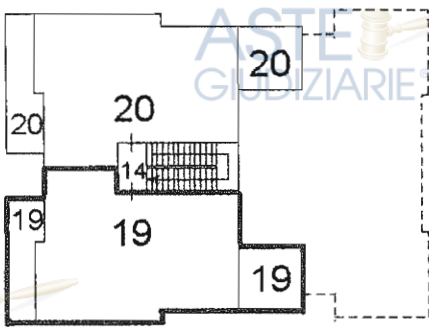
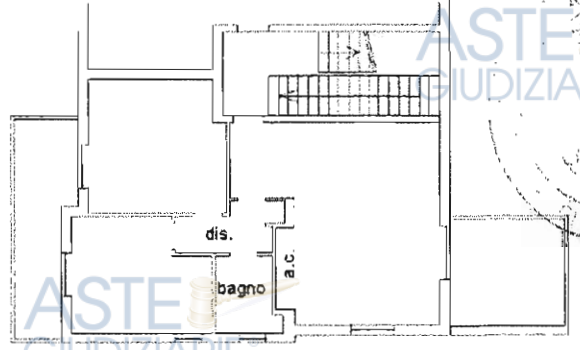
VALORE DEL BENE = € 850,00 x 4,40 mq = € 3.740,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL POSTO AUTO SCOPERTO**

€ 3.740,00

3.5.29 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1493 sub 19

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. E6
Città Sant'Angelo	17	1493	19	A/2	

Ubicazione	Planimetria Catastale
 PIANO PRIMO	

L'appartamento occupa il piano primo di un edificio con ingresso da via Maestrale, composto da quattro livelli suddivisi in seminterrato, terra, primo e secondo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate. Il suo stato di manutenzione è buono.

L'unità immobiliare è suddivisa in ingresso-soggiorno comprensivo della zona cucina, due camere, un disimpegno ed un bagno, il tutto avente un'altezza di m. 2,70 m. per una superficie lorda pari a mq 80,75, oltre a due balconi che sviluppano una superficie lorda totale pari a mq 23,80.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	80,75	1,00	80,75
Balcone	23,80	0,25	5,95
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			86,70

VALORE DEL BENE = € 1.700,00 x 86,70 mq = € 147.390,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL LOCALE RESIDENZIALE	€ 147.390,00
--	--------------

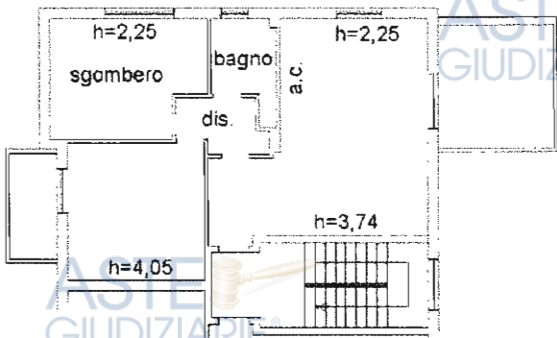


STUDIO TECNICO Geom. Mennilli Luciano – Via A. A. Grifone n.8 – 66100 Chieti

La

3.5.30 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1493 sub 22

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. E7
Città Sant'Angelo	17	1493	22	A/2	

Ubicazione	Planimetria Catastale
	
PIANO SECONDO	

L'appartamento occupa il piano secondo (sottotetto) di un edificio con ingresso da via Levante, composto da quattro livelli suddivisi in seminterrato, terra, primo e secondo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate. Il suo stato di manutenzione è buono.

L'unità immobiliare è suddivisa in ingresso-soggiorno comprensivo della zona cucina, una camera, un locale di sgombero, un disimpegno ed un bagno, il tutto avente un'altezza massima di m. 4,05 m. ed un'altezza minima di 2,25 m., per una superficie lorda pari a **mq 83,20**, oltre a due balconi che sviluppano una superficie lorda totale pari a **mq 18,70**.

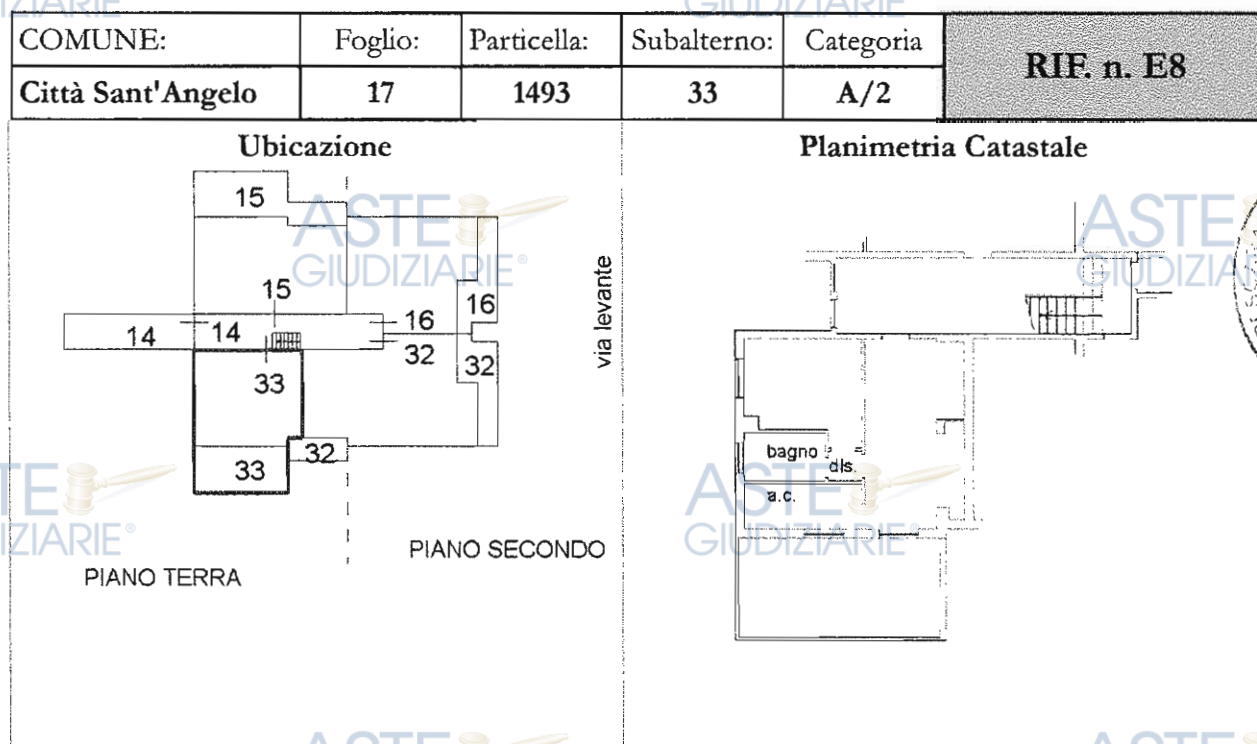
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	83,20	1,00	83,20
Balcone	18,70	0,25	4,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			87,90

VALORE DEL BENE = € 1.700,00 x 87,90 mq = € 149.430,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE RESIDENZIALE**

€ 149.430,00

3.5.31 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1493 sub 33



L'appartamento occupa il piano terra di un edificio con ingresso da via Levante, composto da quattro livelli suddivisi in seminterrato, terra, primo e secondo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate. Il suo stato di manutenzione è buono.

L'unità immobiliare è suddivisa in ingresso-soggiorno, angolo cottura, una camera, un disimpegno ed un bagno, il tutto avente un'altezza di m. 2,70 m., per una superficie lorda pari a mq 52,30, oltre ad un balcone che sviluppa una superficie lorda totale pari a mq 23,70.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	52,30	1,00	52,30
Balcone	23,70	0,25	5,95
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			58,25

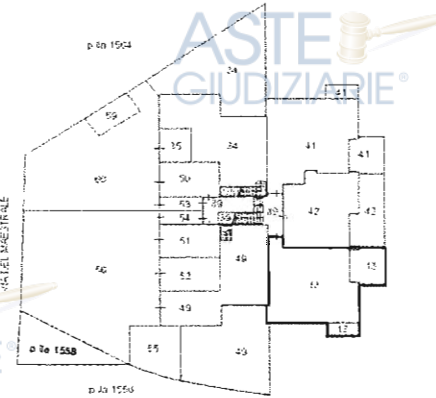
VALORE DEL BENE = € 1.700,00 x 58,25 mq = € 99.025,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL LOCALE RESIDENZIALE	€ 99.025,00
---	--------------------

3.5.32 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 13

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. F1
Città Sant'Angelo	17	1514	13	A/2	

Ubicazione



PIANO TERRA

Planimetria Catastale



PIANO TERRA
H=2.73

L'appartamento occupa il piano terra di un edificio con ingresso da via Maestrale, composto da quattro livelli suddivisi in seminterrato, terra, primo e secondo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

L'unità immobiliare si presenta ancora da completare con alcune opere interne, mancano i pavimenti, gli infissi interni, le persiane esterne, i sanitari, cavi elettrici, montaggio corpi scaldanti e tinteggiatura finale.

L'unità immobiliare è suddivisa in ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, un disimpegno ed un bagno, il tutto avente un'altezza di m. 2,73 m., per una superficie lorda pari a mq 75,00, oltre a due balconi che sviluppano una superficie lorda totale pari a mq 18,90.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	75,00	1,00	75,00
Balcone	18,90	0,25	4,75
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			79,75

VALORE DEL BENE = € 1.700 x 79,75 mq = € 135.575,00

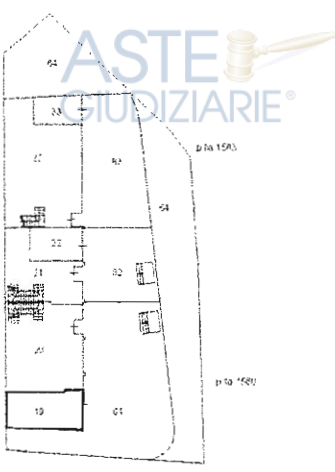
Stima Importo Lavori Completamento = 9.500,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE RESIDENZIALE**

€ 126.075,00

3.5.33 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 19

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. F2
Città Sant'Angelo	17	1514	19	C/6	



PIANO S2
Ubicazione



Planimetria Catastale
Pianta Piano S2

L'autorimessa occupa il piano secondo seminterrato di un edificio con ingresso da una strada privata che parte da via del Maestrale, composto da sei livelli suddivisi in piano secondo e primo seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, l'unità immobiliare è costituita da un unico locale che sviluppa una superficie lorda di **mq 36,20**, per un'altezza di metri 2,70.

Il locale, da cui si accede da un'area esclusiva di pertinenza dell'abitazione attigua, è dotata di una porta carrabile del tipo basculante ed è rifinito con intonaco di tipo civile realizzato con malta cementizia e tinteggiato con pittura di colore chiaro.

Lo stato di conservazione e di manutenzione del bene oggetto di perizia si può considerare buono.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Autorimessa	36,20	1,00	36,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			36,20

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 36,20 mq = € 30.770,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE AUTORIMESSA**

€ 30.770,00

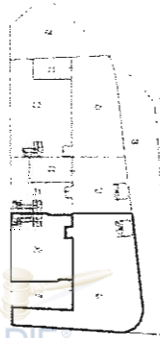


TUDIO TECNICO Geom. Mennilli Luciano – Via A. A. Grifone n.8 – 66100 Chieti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.5.34 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 20-61

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. F3
Città Sant'Angelo	17	1514	20-61	F/3	
Ubicazione		Ubicazione		Planimetria Catastale	
 PIANO S2		 PIANO S1		UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	

L'unità in corso di costruzione è destinata ad appartamento e si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna. Occupa il piano secondo e primo seminterrato di un edificio con ingresso da una strada privata che parte da via del Maestrale, composto da sei livelli suddivisi in piano secondo e primo seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, l'unità immobiliare è costituita da una zona destinata a cantina al piano secondo seminterrato che sviluppa una superficie lorda di **mq 84,10**, e una zona destinata a residenza al piano primo seminterrato che sviluppa una superficie di **mq 74,90**, per una superficie lorda complessiva di **mq 159,00**, per un'altezza di metri 2,70, oltre a due balconi che sviluppano una superficie lorda totale pari a **mq 60,60**. Le rifiniture interne e dell'area esterna sono realizzate con materiale superiore alla norma.

L'unità immobiliare è dotata di un'area esclusiva di pertinenza di **mq 185,00**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI AUMENTO	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	74,90	1,00	74,90
Cantina	84,10	0,50	42,05
Balconi	60,60	0,25	15,15
Corte Esclusiva	185,00	0,20	37,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			169,10

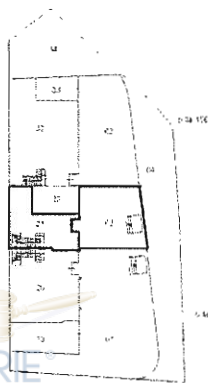
VALORE DEL BENE = € 1.700,00 x 169,10 mq = € 287.470,00

Stima Importo Lavori Adeguamento = 12.500,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE RESIDENZIALE**

€ 274.970,00

3.5.35 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 21-62

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria:	RIF. n. F4
Città Sant'Angelo	17	1514	21-62	F/3	
Ubicazione		Ubicazione		Planimetria Catastale	
				UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
PIANO S2		PIANO S1			

L'unità in corso di costruzione è destinata ad appartamento e si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna. Occupa il piano secondo e primo seminterrato di un edificio con ingresso da una strada privata che parte da via del Maestrale, composto da sei livelli suddivisi in piano secondo e primo seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

L'unità immobiliare si presenta ancora allo stato grezzo con le sole tramezzature realizzate, mancano gli intonaci, i massetti, i pavimenti, gli infissi interni ad eccezione delle persiane, i sanitari, gli impianti termico, idrico ed elettrico.

L'unità immobiliare è costituita da una cantina al piano secondo seminterrato che sviluppa una superficie lorda di mq 49,30 e una zona residenziale al piano primo seminterrato che sviluppa una superficie di mq 77,35, per un'altezza di metri 2,70, oltre ad un balcone di superficie lorda totale pari a mq 20,80. L'unità immobiliare è dotata di un'area esclusiva di pertinenza di mq 68,00.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	77,35	0,80	61,88
Cantina	49,30	0,50	24,65
Balconi	20,80	0,25	5,20
Corte Esclusiva	68,00	0,15	10,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			102,00

VALORE DEL BENE = € 1.700,00 x 102,00 mq = € 173.400,00

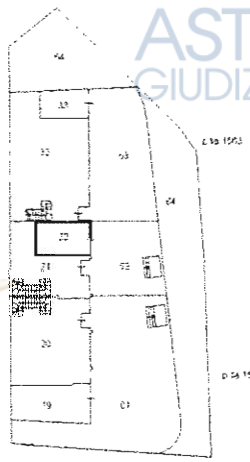
A DETRARRE SPESE PER LAVORI = € 50.000,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE RESIDENZIALE

€ 123.400,00

3.5.36 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 22

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. F5
Città Sant'Angelo	17	1514	22	F/3	



PIANO S2
Ubicazione

Planimetria Catastale

**UNITA' IN CORSO
DI
COSTRUZIONE**

L'unità immobiliare in corso di costruzione occupa il piano secondo seminterrato di un edificio con ingresso da una strada privata che parte da via del Maestrale, composto da sei livelli suddivisi in piano secondo e primo seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

L'unità immobiliare si presenta allo stato grezzo, priva di intonaco, massetto, pavimento e impianto elettrico e infisso di chiusura ed è costituita da un unico locale che sviluppa una superficie lorda di mq 21,60, per un'altezza di metri 2,70.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Autorimessa	21,60	1,00	21,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			21,60

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 21,60 mq = € 18.360,00

A DETRARRE SPESE PER LAVORI = € 9.000,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE AUTORIMESSA**

€ 9.360,00

3.5.37 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 25

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. F6
Città Sant'Angelo	17	1514	25	F/3	

Ubicazione

PIANO PRIMO

Planimetria Catastale

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

L'unità in corso di costruzione è destinata ad appartamento, occupa il piano primo di un edificio con ingresso da via del Maestrale, composto da sei livelli suddivisi in piano secondo e primo seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

L'unità immobiliare si presenta ancora da completare con alcune opere interne, mancano i massetti, il pavimento, l'intonaco, gli infissi interni, cavi elettrici, montaggio corpi scaldanti e tinteggiatura finale.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 79,50, per un'altezza di metri 2,70 con un balcone che sviluppa una superficie lorda di mq 18,10.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	79,50	1,00	79,50
Balconi	18,10	0,25	4,55
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			84,05

VALORE DEL BENE = € 1.700,00 x 84,05 mq = € 142.885,00

A DETRARRE SPESE PER LAVORI = € 19.000,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE RESIDENZIALE**

€ 123.885,00

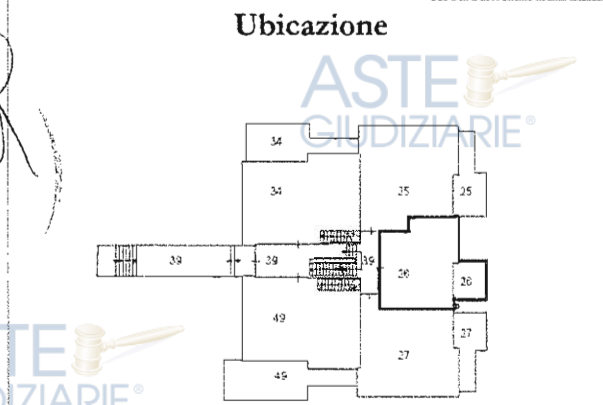


STUDIO TECNICO Geom. Mennilli Luciano – Via A. A. Grifone n.8 – 66100 Chieti

3.5.38 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 26

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. F7
Città Sant'Angelo	17	1514	26	F/3	

Ubicazione



PIANO PRIMO

Planimetria Catastale

UNITA' IN CORSO
DI
COSTRUZIONE

L'unità in corso di costruzione è destinata ad appartamento, occupa il piano primo di un edificio con ingresso da via del Maestrale, composto da sei livelli suddivisi in piano secondo e primo seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

L'unità immobiliare si presenta ancora da completare con alcune opere interne, mancano i massetti, il pavimento, l'intonaco, gli infissi interni, cavi elettrici, montaggio corpi scaldanti e tinteggiatura finale.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 56,30, per un'altezza di metri 2,70 con un balcone che sviluppa una superficie lorda di mq 10,70.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	56,30	1,00	56,30
Balconi	10,70	0,25	2,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			59,00

VALORE DEL BENE = € 1.700,00 x 59,00 mq = € 100.300,00

A DETRARRE SPESE PER LAVORI = € 10.000,00

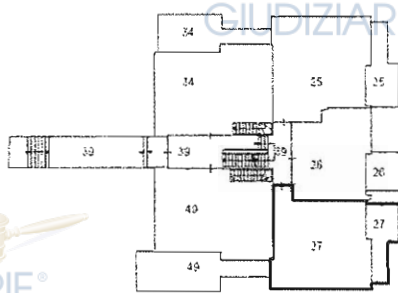
VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE RESIDENZIALE

€ 90.300,00

3.5.39 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 27

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. F8
Città Sant'Angelo	17	1514	27	F/3	

Ubicazione



PIANO PRIMO

Planimetria Catastale

UNITA' IN CORSO
DI
COSTRUZIONE

L'unità in corso di costruzione è destinata ad appartamento, occupa il piano primo di un edificio con ingresso da via del Maestrale, composto da sei livelli suddivisi in piano secondo e primo seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

L'unità immobiliare si presenta ancora da completare con alcune opere interne, mancano i massetti, il pavimento, l'intonaco, gli infissi interni, cavi elettrici, montaggio corpi scaldanti e tinteggiatura finale.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 74,50, per un'altezza di metri 2,70 con un balcone che sviluppa una superficie lorda di mq 16,10.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	74,50	1,00	74,50
Balconi	16,10	0,25	4,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			78,50

VALORE DEL BENE = € 1.700,00 x 78,50 mq = € 133.450,00

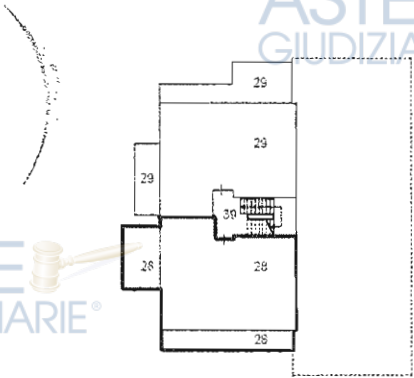
A DETRARRE SPESE PER LAVORI = € 19.000,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL LOCALE RESIDENZIALE	€ 114.450,00
---	--------------

3.5.40 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 28

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. F9
Città Sant'Angelo	17	1514	28	F/3	

Ubicazione



PIANO SECONDO

Planimetria Catastale

UNITA' IN CORSO
DI
COSTRUZIONE

L'unità in corso di costruzione è destinata ad appartamento, occupa il piano secondo di un edificio con ingresso da via del Maestrale, composto da sei livelli suddivisi in piano secondo e primo seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

L'unità immobiliare si presenta ancora da completare con alcune opere interne, mancano i massetti, il pavimento, l'intonaco, gli infissi interni ed esterni ad eccezione delle persiane, cavi elettrici, montaggio corpi scaldanti e tinteggiatura finale.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 90,40, per un'altezza di metri 2,70 con due balconi che sviluppano una superficie lorda di mq 31,60.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	90,40	1,00	90,40
Balconi	31,60	0,25	7,90
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			98,30

VALORE DEL BENE = € 1.700,00 x 98,30 mq = € 167.110,00

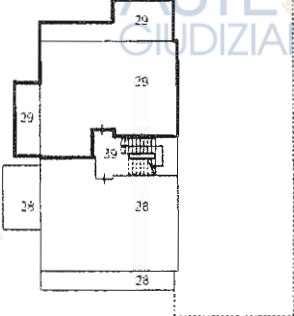
A DETRARRE SPESE PER LAVORI = € 24.000,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE RESIDENZIALE

€ 143.110,00

3.5.41 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 29

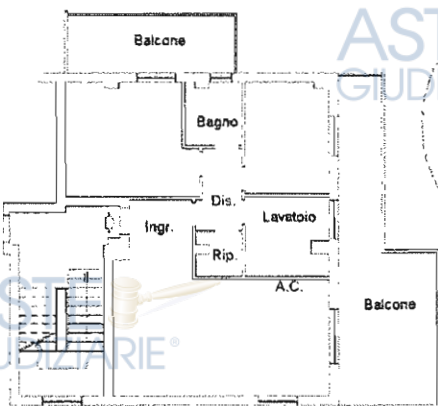
COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. F10
Città Sant'Angelo	17	1514	29	A/2	



PIANO SECONDO

Ubicazione

Planimetria Catastale



Pianta Piano Secondo
H= 2,70

L'appartamento occupa il piano secondo di un edificio con ingresso da via del Maestrale, composto da sei livelli suddivisi in piano secondo e primo seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate. Il suo stato di manutenzione è buono.

L'unità immobiliare è suddivisa in ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, un disimpegno, un ripostiglio, e due bagni, il tutto avente un'altezza di m. 2,70 m., per una superficie lorda pari a **mq 89,75**, oltre a due balconi che sviluppano una superficie lorda totale pari a **mq 37,40**. L'unità immobiliare gode di un ottimo panorama,

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	89,75	1,10	98,70
Balconi	37,40	0,25	9,35
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			108,06

VALORE DEL BENE = € 1.700,00 x 108,05 mq = € 183.685,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE RESIDENZIALE**

€ 183.685,00

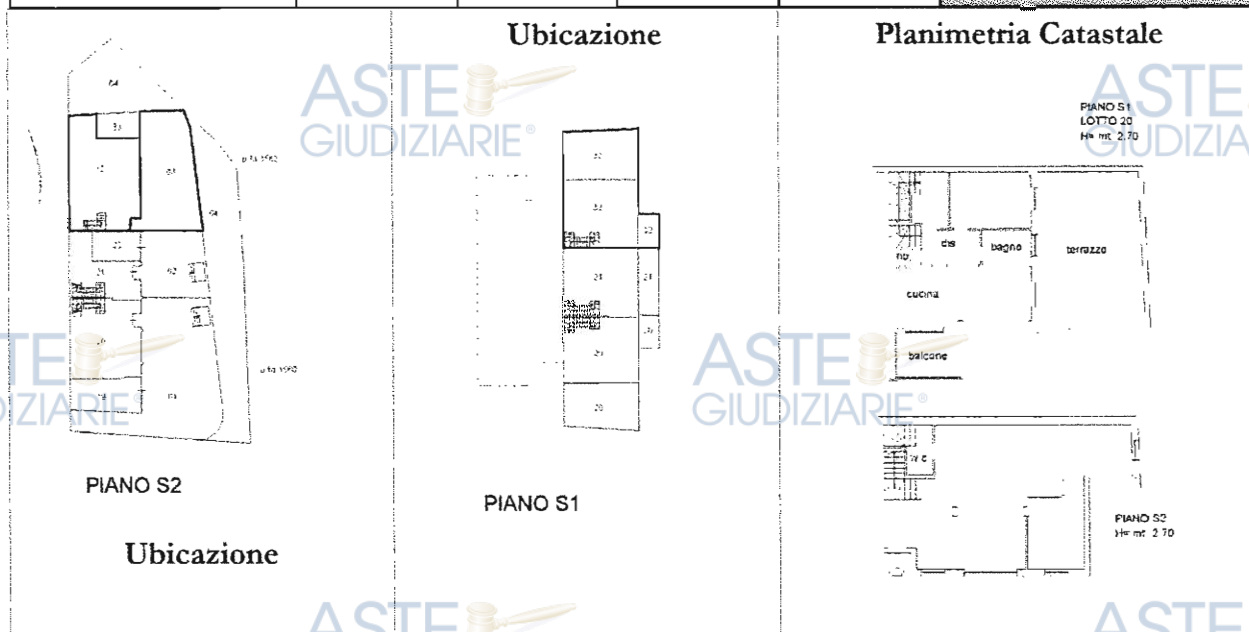


STUDIO TECNICO Geom. Mennilli Luciano – Via A. A. Grifone n.8 – 66100 Chieti

[Firma]

3.5.42 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 32-63

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. F11
Città Sant'Angelo	17	1514	32-63	A/2	



L'appartamento si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna. Occupa il piano secondo e primo seminterrato di un edificio, con ingresso da una strada privata che parte da via del Maestrale, composto da sei livelli suddivisi in piano secondo e primo seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

L'unità immobiliare è suddivisa al piano inferiore in un due locali destinati a soggiorno e studio e al piano superiore in cucina, due camere, un disimpegno e un ripostiglio, il tutto avente un'altezza di m. 2,70 m., per una superficie lorda pari a **mq 187,45**, oltre ad un terrazzo ed un balcone che sviluppano una superficie lorda totale pari a **mq 64,70**. Viste le caratteristiche dell'unità immobiliare si ritiene opportuno applicare un coefficiente di riduzione pari a 0,70 per la superficie residenziale

L'unità immobiliare è dotata di un'area esclusiva di pertinenza di **mq 100,00**

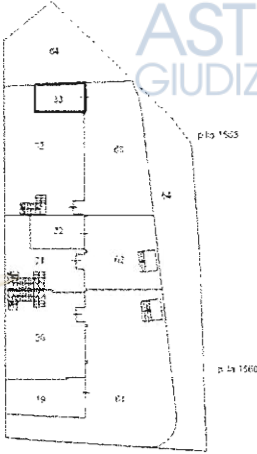
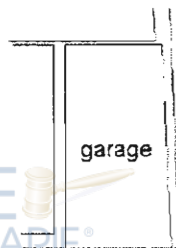
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	187,45	0,70	131,21
Balconi	64,70	0,25	16,20
Corte Esclusiva	100,00	0,15	15,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			162,41

VALORE DEL BENE = € 1.700,00 x 162,41 mq = € 276.097,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL LOCALE RESIDENZIALE	€ 276.097,00
--	--------------

3.5.43 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 33

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. F12
Città Sant'Angelo	17	1514	33	C/6	

Ubicazione  PIANO S2	Planimetria Catastale 
--	---

L'autorimessa occupa il piano secondo seminterrato di un edificio con ingresso da una strada privata che parte da via del Maestrale, composto da sei livelli suddivisi in piano secondo e primo seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, l'unità immobiliare è costituita da un unico locale che sviluppa una superficie lorda di mq 17,00, per un'altezza di metri 2,70.

Il locale, da cui si accede da un'area esclusiva di pertinenza dell'abitazione attigua, è dotata di una porta carrabile del tipo basculante ed è rifinito con intonaco di tipo civile realizzato con malta cementizia e tinteggiato con pittura di colore chiaro.

Lo stato di conservazione e di manutenzione del bene oggetto di perizia si può considerare buono.

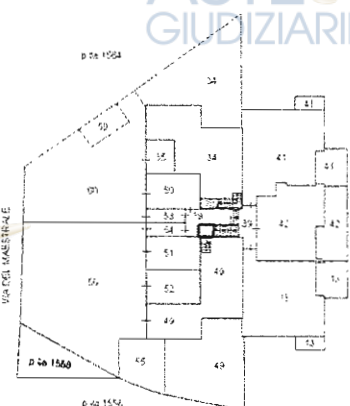
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Autorimessa	17,00	1,00	17,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			17,00

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 17,00 mq = € 14.450,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL LOCALE AUTORIMESSA	€ 14.450,00
---	-------------

3.5.44 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 40

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. F13
Città Sant'Angelo	17	1514	40	F/3	

Ubicazione	Planimetria Catastale
 PIANO TERRA	UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

L'unità in corso di costruzione è destinata a ripostiglio, occupa il piano terra di un edificio con ingresso da via del Maestrale, composto da sei livelli suddivisi in piano secondo e primo seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale posta nel sottoscala condominiale, si presenta intonacata e dotata di infisso di chiusura e sviluppa una superficie lorda di mq 4,00.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Ripostiglio	4,00	0,50	2,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			2,00

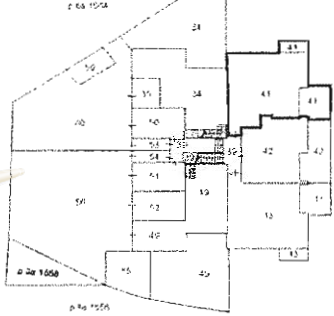
VALORE DEL BENE = € 1.700,00 x 2,00 mq = € 3.400,00
--

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL LOCALE RIPOSTIGLIO	€ 3.400,00
--	-------------------

3.5.45 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 41

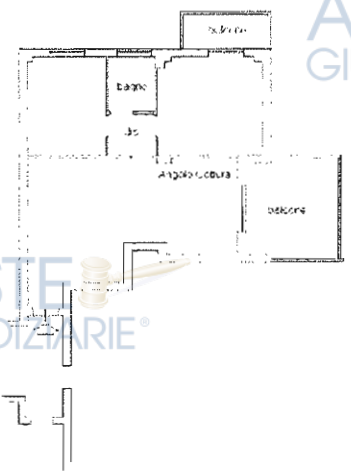
COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria:	RIF. n. F14
Città Sant'Angelo	17	1514	41	A/2	

Ubicazione



PIANO TERRA

Planimetria Catastale



L'appartamento occupa il piano terra di un edificio con ingresso da via del Maestrale, composto da sei livelli suddivisi in piano secondo e primo seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

L'unità immobiliare si presenta ancora da completare con alcune opere interne, mancano i pavimenti, gli infissi interni, le persiane esterne, i sanitari, cavi elettrici, montaggio corpi scaldanti e tinteggiatura finale.

L'unità immobiliare è suddivisa in ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, un disimpegno ed un bagno, il tutto avente un'altezza di m. 2,73 m., per una superficie lorda pari a mq 77,10, oltre a due balconi che sviluppano una superficie lorda totale pari a mq 18,90.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	77,10	1,00	77,10
Balcone	18,90	0,25	4,75
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			81,85

VALORE DEL BENE = € 1.700,00 x 81,85 mq = € 139.145,00

A DETRARRE SPESE PER LAVORI = € 8.500,00

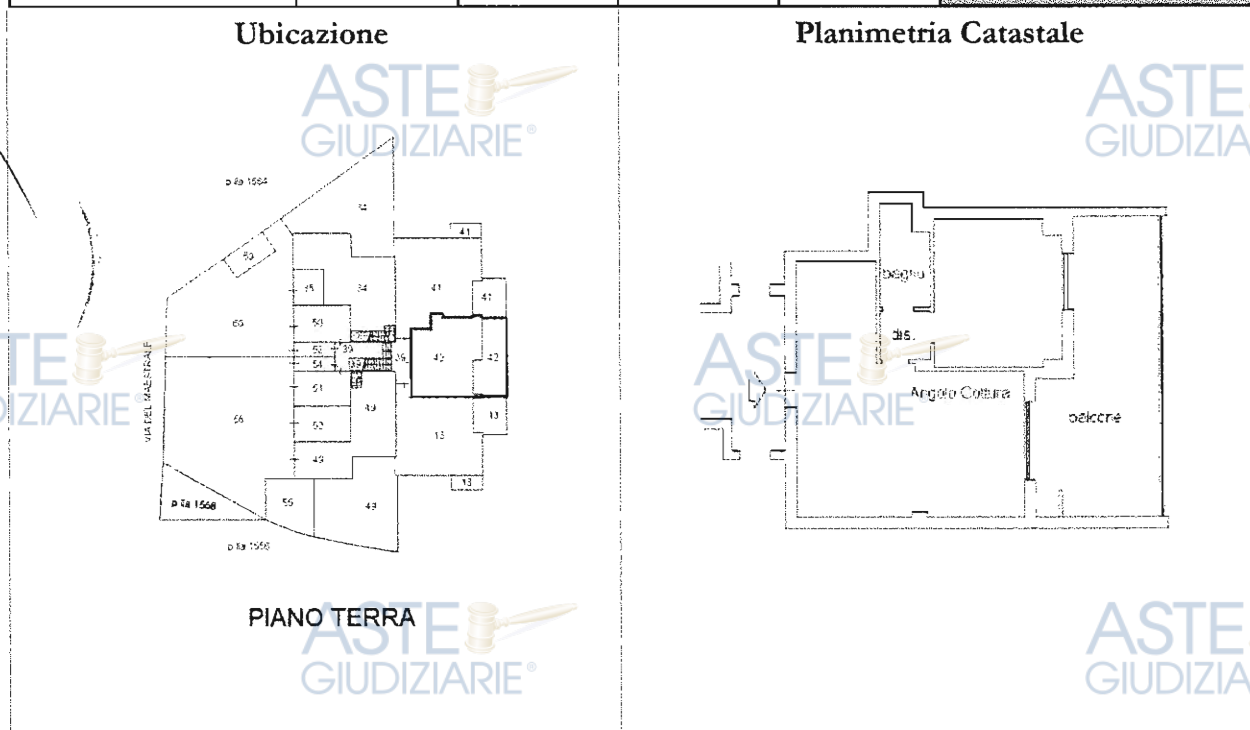
VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE RESIDENZIALE

€ 130.645,00

STUDIO TECNICO Geom. Mennilli Luciano – Via A. A. Grifone n.8 – 66100 Chieti

3.5.46 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 42

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. F15
Città Sant'Angelo	17	1514	42	A/2	



L'appartamento occupa il piano terra di un edificio con ingresso da via del Maestrale, composto da sei livelli suddivisi in piano secondo e primo seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate. Il suo stato di manutenzione è buono.

L'unità immobiliare è suddivisa in ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera, un disimpegno e un bagno, il tutto avente un'altezza di m. 2,73 m., per una superficie lorda pari a **mq 55,60**, oltre a un balcone che sviluppa una superficie lorda totale pari a **mq 22,85**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	55,60	1,00	55,60
Balcone	22,85	0,25	5,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			61,30

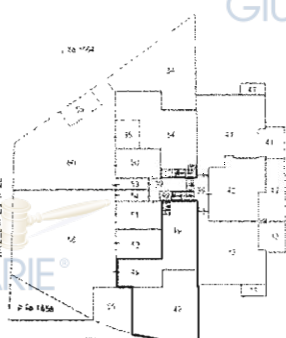
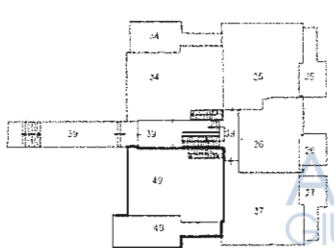
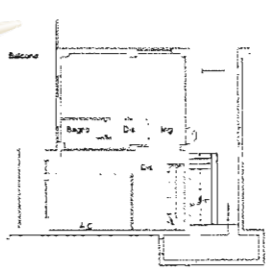
VALORE DEL BENE = € 1.700,00 x 61,30 mq = € 104.210,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE RESIDENZIALE**

€ 104.210,00

3.5.47 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 49

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. F16
Città Sant'Angelo	17	1514	49	A/2	

Ubicazione  PIANO TERRA	Ubicazione  PIANO PRIMO	Planimetria Catastale  Pianta Piano Terra H= 2,70  Pianta Piano Primo H= 2,70
--	--	--

L'appartamento occupa il piano terra e primo di un edificio con ingresso da via del Maestrale, composto da sei livelli suddivisi in piano secondo e primo seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate. Il suo stato di manutenzione è buono.

L'unità immobiliare è suddivisa in ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, due disimpegni ed un bagno al piano primo, per una superficie lorda pari a **mq 155,10**, con altezza di m. 2,70 m. in entrambi i piani, oltre ad un balcone che sviluppa una superficie lorda totale pari a **mq 35,00**. L'appartamento è dotato di una corte esclusiva di **mq 70,00**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	155,10	1,00	155,10
Balcone	35,00	0,25	8,75
Corte Esclusiva	70,00	0,15	10,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			174,35

VALORE DEL BENE = € 1.700,00 x 174,35 mq = € 296.395,00
Stima Importo Lavori Adeguamento = 10.000,00

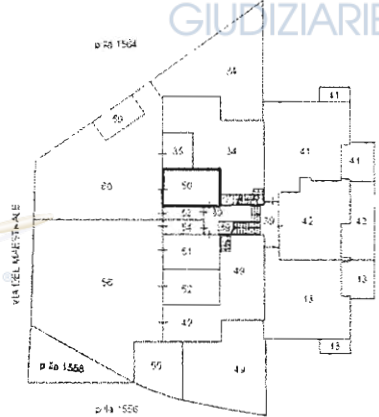
**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE RESIDENZIALE**

€ 286.395,00

3.5.48 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 50

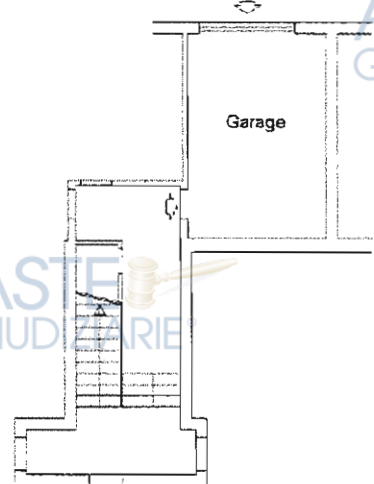
COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. F17
Città Sant'Angelo	17	1514	50	C/6	

Ubicazione



PIANO TERRA

Planimetria Catastale



L'autorimessa occupa il piano terra di un edificio con ingresso da via del Maestrale, composto da sei livelli suddivisi in piano secondo e primo seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, l'unità immobiliare è costituita da un unico locale che sviluppa una superficie lorda di mq 23,00, per un'altezza di metri 2,70.

Il locale, da cui si accede da un'area comune, è dotata di una porta carrabile del tipo basculante ed è rifinito con intonaco di tipo civile realizzato con malta cementizia.

L'unità immobiliare è priva di pavimentazione, con la sola realizzazione di un massetto di cemento.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Autorimessa	23,00	1,00	23,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			23,00

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 23,00 mq = € 19.550,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE AUTORIMESSA

€ 19.550,00

3.5.49 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 51

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. F18
Città Sant'Angelo	17	1514	51	C/6	

Ubicazione

PIANO TERRA

Planimetria Catastale

L'autorimessa occupa il piano terra di un edificio con ingresso da via del Maestrale, composto da sei livelli suddivisi in piano secondo e primo seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, l'unità immobiliare è costituita da un unico locale che sviluppa una superficie lorda di **mq 22,00**, per un'altezza di metri 2,70.

Il locale, da cui si accede da un'area comune, è dotata di una porta carrabile del tipo basculante ed è rifinito con intonaco di tipo civile realizzato con malta cementizia e tinteggiato con pittura di colore chiaro.

Lo stato di conservazione e di manutenzione del bene oggetto di perizia si può considerare buono.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Autorimessa	22,00	1,00	22,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			22,00

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 22,00 mq = € 18.700,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE AUTORIMESSA**

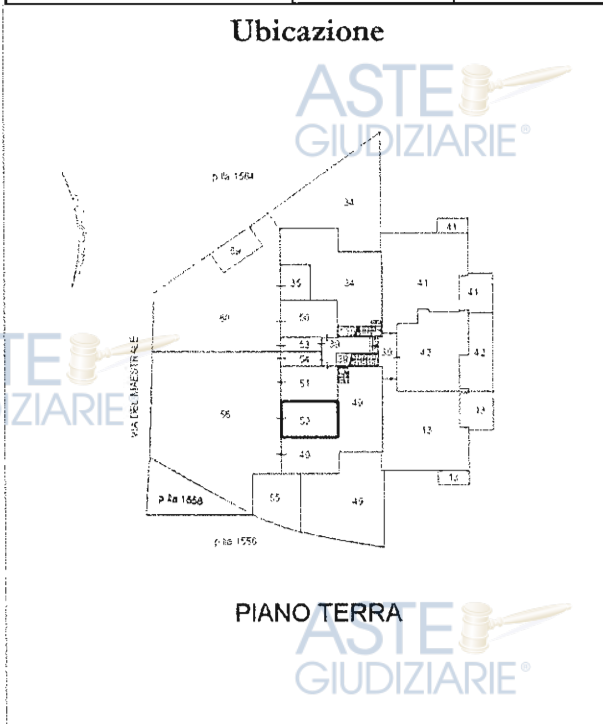
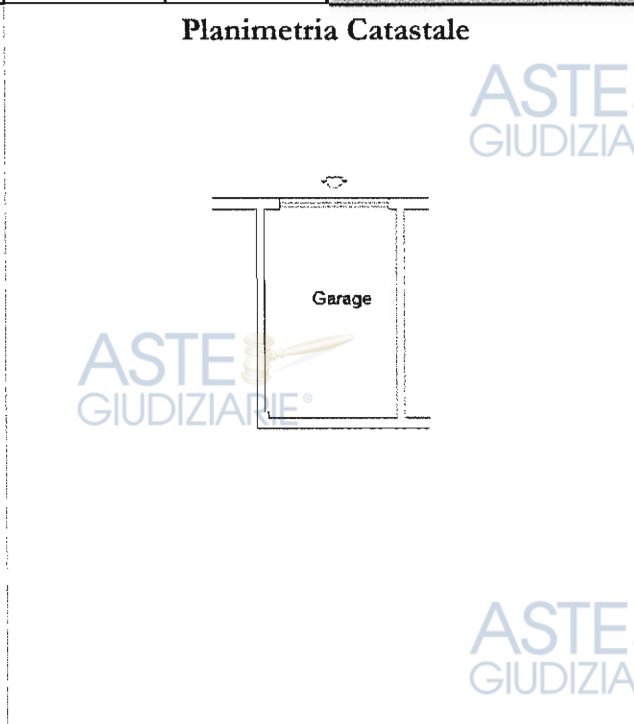
€ 18.700,00



STUDIO TECNICO Geom. Mennilli Luciano – Via A. A. Grifone n.8 – 66100 Chieti

3.5.50 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 52

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. F19
Città Sant'Angelo	17	1514	52	C/6	

Ubicazione 	Planimetria Catastale 
PIANO TERRA 	

L'autorimessa occupa il piano terra di un edificio con ingresso da via del Maestrale, composto da sei livelli suddivisi in piano secondo e primo seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, l'unità immobiliare è costituita da un unico locale che sviluppa una superficie lorda di **mq 22,00**, per un'altezza di metri 2,70.

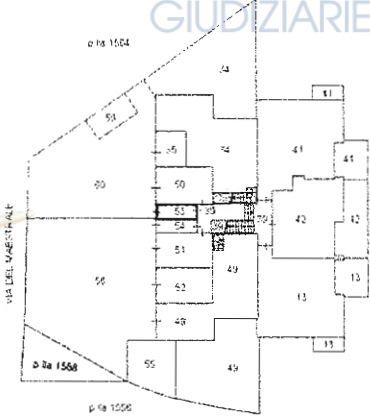
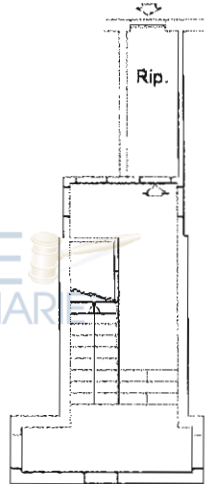
Il locale, da cui si accede da un'area comune, è dotata di una porta carrabile del tipo basculante ed ed internamente è ancora allo stato grezzo.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Autorimessa	22,00	0,70	15,40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			15,40

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 15,40 mq = € 13.090,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL LOCALE AUTORIMESSA	€ 13.090,00
--	--------------------

3.5.51 - SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 - Particella 1514 sub 53

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. F20
Città Sant'Angelo	17	1514	53	C/2	
Ubicazione			Planimetria Catastale		
					
PIANO TERRA					

Il ripostiglio occupa il piano terra di un edificio con ingresso da via del Maestrale, composto da sei livelli suddivisi in piano secondo e primo seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, l'unità immobiliare è costituita da un unico locale che sviluppa una superficie lorda di mq 6,65, per un'altezza di metri 2,70.

Il locale, da cui si accede da un'area comune, è priva di porta di accesso esterno, rifinito con intonaco di tipo civile priva di tinteggiatura e impianto elettrico da completare con l'infilaggio dei cavi.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Ripostiglio	6,60	0,40	2,64
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			2,64

VALORE DEL BENE = € 1.700,00 x 2,64mq = € 4.488,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL LOCALE RIPOSTIGLIO	€ 4.488,00
---	------------

3.5.52 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 54

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. F21
Città Sant'Angelo	17	1514	54	C/2	

Ubicazione

PIANO TERRA

Planimetria Catastale

Il ripostiglio occupa il piano terra di un edificio con ingresso da via del Maestrale, composto da sei livelli suddivisi in piano secondo e primo seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, l'unità immobiliare è costituita da un unico locale che sviluppa una superficie lorda di mq 6,65, per un'altezza di metri 2,70.

Il locale, da cui si accede da un'area comune, è priva di porta di accesso esterno, rifinito con intonaco di tipo civile priva di tinteggiatura e impianto elettrico da completare con l'infilaggio dei cavi.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Ripostiglio	6,60	0,40	2,64
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			2,64

VALORE DEL BENE = € 1.700,00 x 2,64 mq = € 4.488,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL LOCALE RIPOSTIGLIO	€ 4.488,00
--	-------------------

3.5.53 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 55

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. F22
Città Sant'Angelo	17	1514	55	C/6	

PIANO TERRA
Ubicazione

Planimetria Catastale

Posto auto scoperto

Il posto auto scoperto è situato al piano terra, ubicato all'interno dell'area comune di un edificio con ingresso da via del Maestrale.

L'unità immobiliare è pavimentata in masselli autobloccanti tipo betonella per una superficie netta pari a mq 27,00.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Posto Auto Scoperto	27,00	0,40	10,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			10,80

VALORE DEL BENE = € 850,00 x 10,80 mq = € 9.180,00

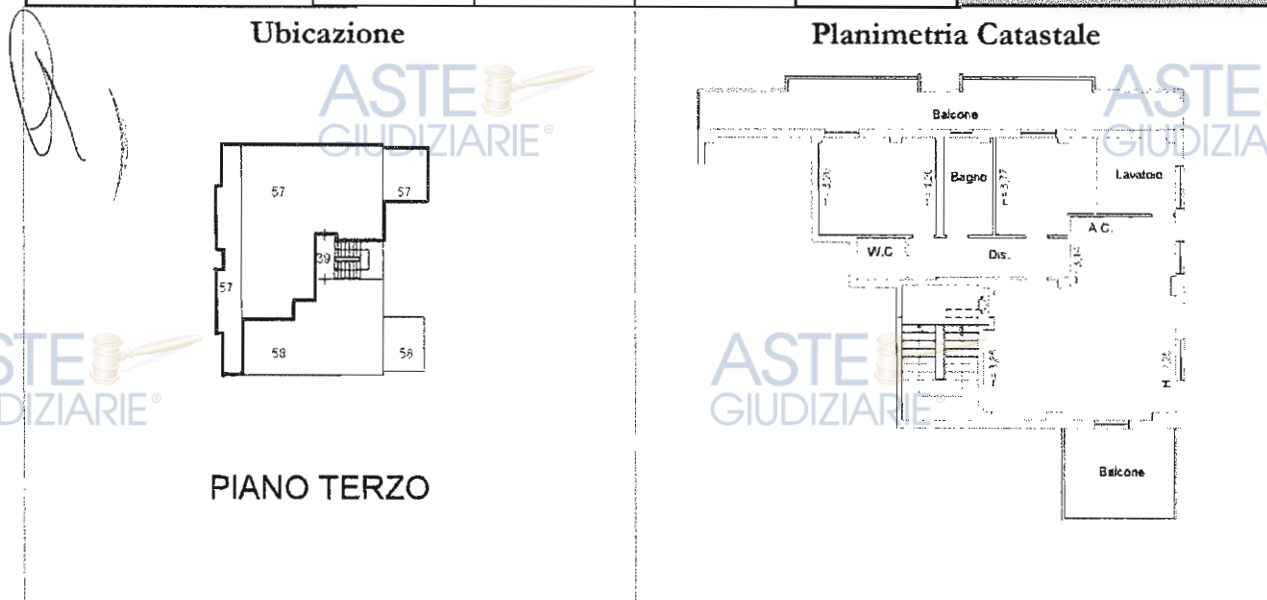
VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL POSTO AUTO SCOPERTO

€ 9.180,00

STUDIO TECNICO Geom. Mennilli Luciano – Via A. A. Grifone n.8 – 66100 Chieti

3.5.54 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 57

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. F23
Città Sant'Angelo	17	1514	57	A/2	



L'appartamento occupa il piano terzo (sottotetto) di un edificio con ingresso da via del Maestrale, composto da sei livelli suddivisi in piano secondo e primo seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate. Il suo stato di manutenzione è buono.

L'unità immobiliare è suddivisa in ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, un disimpegno, un wc, un bagno ed un lavatoio, il tutto avente un'altezza massima pari a m. 4,20 m. ed un'altezza minima di 2,25 m., per una superficie lorda pari a **mq 119,45**, oltre a due balconi che sviluppano una superficie lorda totale pari a **mq 47,70**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	119,45	1,00	119,45
Balcone	47,70	0,25	11,95
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			131,40

VALORE DEL BENE = € 1.700,00 x 131,40 mq = € 223.380,00

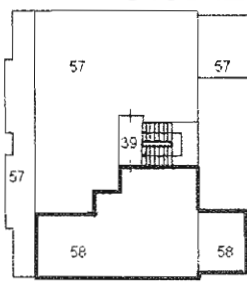
**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE RESIDENZIALE**

€ 223.380,00

3.5.55 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 58

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. F24
Città Sant'Angelo	17	1514	58	F/3	

Ubicazione



PIANO TERZO

Planimetria Catastale

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

L'unità in corso di costruzione è destinata ad appartamento, occupa il piano terzo (sottotetto) di un edificio con ingresso da via del Maestrale, composto da sei livelli suddivisi in piano secondo e primo seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con copertura a tetto e facciate rivestite con mattoncini in laterizio a faccia vista ed in parte tinteggiate.

L'unità immobiliare si presenta ancora da completare con alcune opere interne, mancano i massetti, i pavimenti, l'intonaco, gli infissi interni, i sanitari, cavi elettrici, gli impianti elettrico, idrico, termico e tinteggiatura finale.

L'unità immobiliare è suddivisa in ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, un disimpegno ed un bagno, il tutto avente un'altezza di m. 2,73 m., per una superficie lorda pari a mq 69,70, oltre a un balcone che sviluppa una superficie lorda totale pari a mq 13,70.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento	69,70	1,00	69,70
Balconi	13,70	0,25	3,45
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			73,15

VALORE DEL BENE = € 1.700,00 x 73,15 mq = € 124.355,00

A DETRARRE SPESE PER LAVORI = € 17.000,00

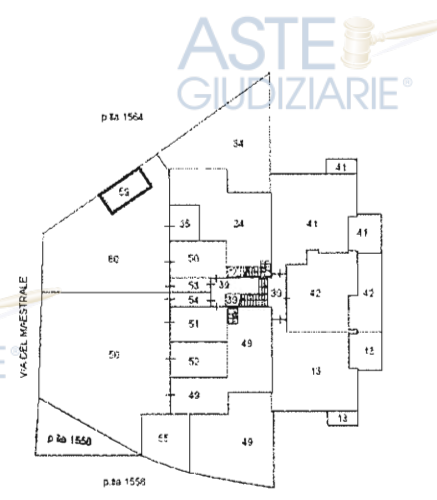
**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL LOCALE RESIDENZIALE**

€ 107.355,00

3.5.56 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 59

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. F25
Città Sant'Angelo	17	1514	59	C/6	

Ubicazione



PIANO TERRA

Planimetria Catastale



Posto auto scoperto

Il posto auto scoperto è situato al piano terra, ubicato all'interno dell'area comune di un edificio con ingresso da via del Maestrale.

L'unità immobiliare è pavimentata in masselli autobloccanti tipo betonella per una superficie netta pari a **mq 12,00**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Posto Auto Scoperto	12,00	0,40	4,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			4,80

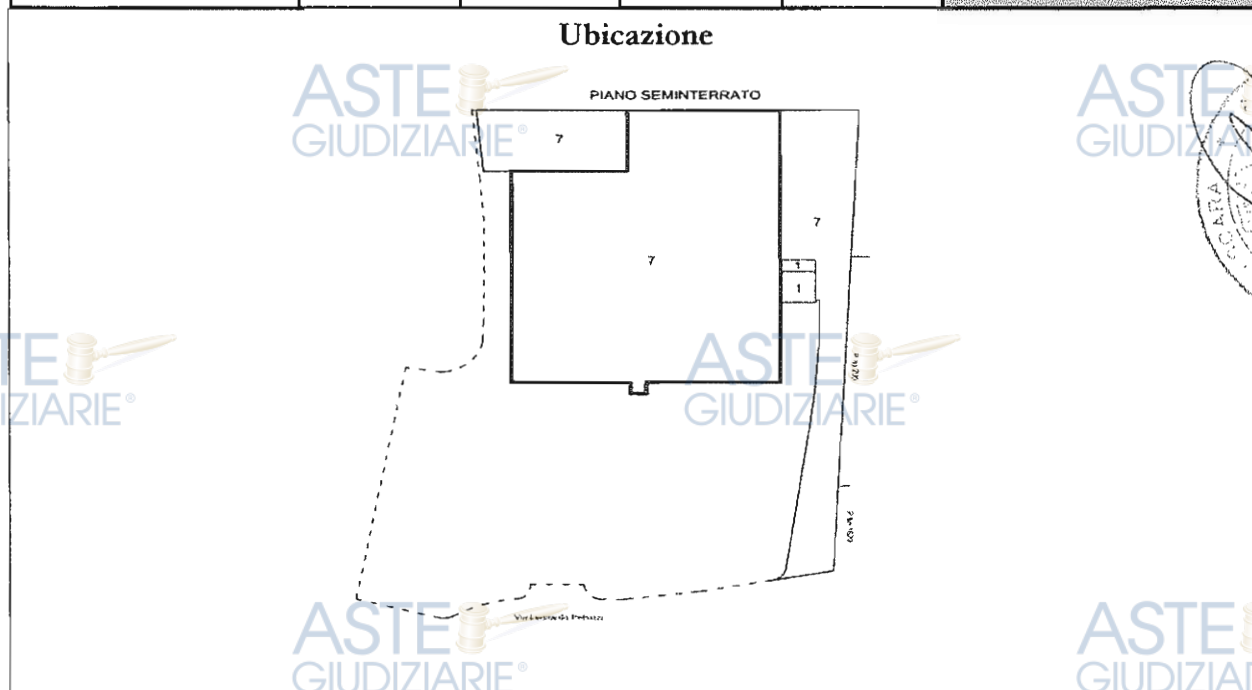
VALORE DEL BENE = € 850,00 x 4,80 mq = € 4.080,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL POSTO AUTO SCOPERTO**

€ 4.080,00

3.5.57 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1631 sub 7

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. G1
Città Sant'Angelo	17	1631	7	F/3	



L'unità immobiliare occupa il piano seminterrato di un complesso commerciale con accesso da una strada privata che parte da via del Maestrale. La struttura, realizzata con elementi prefabbricati in c.a.v. e cap., si sviluppa su quattro livelli, un piano seminterrato destinato a parcheggio, un piano terra, primo e secondo destinati ad attività commerciali.

Attualmente al piano terra ci sono due attività commerciali dotate di vasta area esterna destinata a parcheggio, mentre i piani seminterrato, primo e secondo si presentano allo stato grezzo.

L'unità immobiliare da stimare è posta al piano seminterrato, si presenta completamente al grezzo, priva di massetto, pavimento, impianti, infissi e di qualsiasi rifinitura, ed è destinata a parcheggio per una superficie lorda pari a **mq 2830,00**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQP
Parcheggio Coperto	2850,00	1,00	2850,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			2.850,00

VALORE DEL BENE = € 500,00 x 2.850 mq = € 1.425.000,00

A DETRARRE SPESE PER LAVORI = € 650.000,00

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE
DEL PARCHEGGIO COPERTO**

€ 775.000,00

STUDIO TECNICO Geom. Mennilli Luciano – Via A. A. Grifone n.8 – 66100 Chieti

3.5.58 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1631 sub 8

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. G2
Città Sant'Angelo	17	1631	8	F/3	

Ubicazione



L'unità immobiliare occupa il piano secondo di un complesso commerciale con accesso da Via del Maestrale. La struttura, realizzata con elementi prefabbricati in c.a.v. e ca.p., si sviluppa su quattro livelli, un piano seminterrato destinato a parcheggio, un piano terra, primo e secondo destinati ad attività commerciali.

Attualmente al piano terra ci sono due attività commerciali dotate di vasta area esterna destinata a parcheggio, mentre i piani seminterrato, primo e secondo si presentano allo stato grezzo.

L'unità immobiliare da stimare è posta al piano primo, si presenta completamente al grezzo, priva di pavimento, impianti, infissi e di qualsiasi rifinitura ed è destinata ad attività commerciale per una superficie totale coperta pari a **mq 520,00**, con un'area esterna di pertinenza che sviluppa una superficie pari a **mq 200,00**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQP
Commerciale Coperta	520,00	1,00	520,00
Commerciale Esterna	200,00	0,60	120,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			640,00

VALORE DEL BENE = € 900,00 x 640,00 mq = € 576.000,00	
A DETRARRE SPESE PER LAVORI = € 280.000,00	
VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DELL'UNITA' COMMERCIALE	€ 296.000,00

3.5.59 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1631 sub 8

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. G3
Città Sant'Angelo	17	1631	8	F/3	



L'unità immobiliare occupa il piano primo di un complesso commerciale con accesso da Via del Maestrale. La struttura, realizzata con elementi prefabbricati in c.a.v. e ca.p. , si sviluppa su quattro livelli, un piano seminterrato destinato a parcheggio, un piano terra, primo e secondo destinati ad attività commerciali.

Attualmente al piano terra ci sono due attività commerciali dotate di vasta area esterna destinata a parcheggio, mentre i piani seminterrato, primo e secondo si presentano allo stato grezzo.

L'unità immobiliare da stimare è posta al piano secondo, si presenta completamente al grezzo, priva di pavimento, impianti, infissi e di qualsiasi rifinitura ed è destinata ad attività commerciale per una superficie totale coperta pari a **mq 380,00**, con un'area esterna di pertinenza che sviluppa una superficie pari a **mq 275,00**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQP
Commerciale Coperta	380,00	1,00	380,00
Commerciale Esterna	275,00	0,60	165,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			545,00

VALORE DEL BENE = € 900,00 x 545,00 mq = € 490.500,00

A DETRARRE SPESE PER LAVORI = € 240.500,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DELL'UNITA' COMMERCIALE

€ 250.000,00

3.5.60 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1631 sub 7

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. G4
Città Sant'Angelo	17	1631	7	F/3	

Ubicazione



3.5.60.1 Criterio di valutazione

L'unità immobiliare da stimare è posta al piano seminterrato del complesso commerciale e trattasi di un'area in cui è prevista, in base al Permesso di Costruire n. 45/2016 e successive varianti, la realizzazione di un complesso residenziale-direzionale composta da nove piani fuori terra e due entro terra destinate ad autorimessa.

La presente valutazione pertanto ha lo scopo di determinare il “più probabile valore unitario medio di mercato”, con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili, pertanto la stima analitica basata sul valore di trasformazione, pare la scelta migliore in quanto parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio”.

Se pertanto si esprime con **Va** il valore dell'area, con **K** il costo di trasformazione e con **Vm** il valore del fabbricato da realizzare, può porsi la formula:

$$Va = Vm - K$$

Quest'equazione necessita, per essere applicata correttamente, di una maggiore specificazione, infatti: “il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.”

Il valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1+r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell'area



V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

3.5.60.2 Stima analitica in base al valore di trasformazione

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati " V_f " e la somma di tutti i costi da sostenere per la trasformazione " C ", cioè:

$$(1) V_a = \frac{V_m - (\Sigma K + I_p + P)}{(1 + r)^n}$$

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza ($V_f - C$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, stimato circa pari a 3 anni; tenuto conto dei mancati redditi di tale periodo, il valore dell'area viene determinato attualizzando i mancati redditi stimato al tasso di interesse medio annuo pari a 0,50%.

Di seguito la scelta dei valori ottenuti dalle indagini effettuate.

V_m rappresenta il valore del fabbricato finito, ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area in esame, desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio, nel quale trova giustificazione il valore unitario medio di mercato pari **€ 2.000,00/mq** assunto come base dal sottoscritto.

Per determinare il costo della trasformazione, ($C = \Sigma K + I_p + P$), che rappresenta il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area, si sono assunti i seguenti parametri:

il costo delle opere edili (ΣK), comprende:

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna;

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva dell'edificio residenziale-direzionale di progetto e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. Da indagini espletate si è assunto il valore di **1.300,00 €/mq**;

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 8% del costo tecnico di costruzione "K1";

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali. Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del

permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria solo per la quota non coperta dall'ammontare dei lavori eseguiti da parte del soggetto lottizzante. Sono interamente a suo carico invece quelli di urbanizzazione secondaria e il contributo commisurato al costo di costruzione. Da indagini espletate si è assunto il valore di **15,00 €/mc**;

Ip - Interessi passivi sulle anticipazioni di capitale

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto da considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%, s'intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

Pi- Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo, ovvero profitto lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 10% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

3.5.60.3 Determinazione del valore medio dell'area edificabile

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata (1), si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione. Nella fattispecie:

Sup. Area (S.f.)	mq 395,00	
Superficie edificabile	mq 3.100,00	
Volume edificabile	mc 6.300,00	
Costo tecnico di costruzione K1	(€/mq 1.300 x mq 3.100)	= € 4.030.000,00
Oneri professionali K2	(8% * K1)	= € 322.400,00
Oneri Urb. Primaria/secondaria K3	(€/mc 15,00 x mc 6.300)	= € 94.500,00
Totale Costi (K1+K2+K3)		= € 4.446.900,00
Profitto Imprenditore Pi	(10% * € 4.446.900,00)	= € 444.690,00
	Totale	= € 4.891.590,00
Interessi passivi Ip (7%)	(7% * € 4.891.590,00)	= € 342.410,00
	Totale	= € 5.234.000,00
Prezzo di mercato	€/mq 2.000,00	
Superficie vendibile	(mq 3.100,00 x 2.000,00)	= € 6.200.000,00
Valore del terreno	(€ 6.200.000,00 - € 5.234.000,00)	= € 966.000,00

L'applicazione del procedimento di attualizzazione si rende necessario, a parere dello scrivente, in quanto il valore degli immobili deve essere riferito all'attualità e non alla futura data di ultimazione dei lavori. Tale attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro. Il tasso utilizzato è pari a circa l'0,50% annuo.

La formula per calcolare il valore attualizzato è la seguente:

$$V.a. = V.T. / (1+i)^n$$

si ha di conseguenza il valore totale dell'area edificabile:

$$V.a. = € 966.000 / (1+0,005)^3 = \underline{\underline{€ 951.650,00}}$$

4. IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PESCARA

4.1 Inquadramento Territoriale

Immagine satellitare - Individuazione Fabbricati



Via Santina Campana



Via Perugia

Gli immobili oggetto della presente stima siti nel comune di Pescara, sono ubicati in due differenti zone della città.

Tre unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale sono situati in via Santina Campana, traversa di via Colli Innamorati, ed occupano tutto il piano terra di un fabbricato condominiale composto da altri quattro piani fuori terra con destinazione residenziale e da un piano seminterrato destinato ad autorimesse.

L'altro locale commerciale è ubicato in via Perugia e fa parte di un fabbricato con un livello, dove sono presenti altre unità immobiliari destinate ad autorimesse,

Le zone sono di sicuro interesse sia per la posizione di facile collegamento con il resto dell'area urbana che per l'ottima accessibilità e sia perché ben posizionata all'interno del contesto residenziale limitrofo, in special modo il locale di via Perugia sito nelle immediate vicinanze dell'area di maggior sviluppo commerciale della città.

Le zone godono anche di un ottimo collegamento con le grandi vie di comunicazione come la Circonvallazione di Pescara e l'autostrada A14, e sono servite da numerose linee di autobus urbani ed extraurbani.

4.2 Criterio e Procedimento di Stima

Il criterio di stima adottato per le unità in esame è quello sintetico comparativo, si tratta di un criterio che si basa fondamentalmente nel formulare il suo più probabile valore di mercato mediante il confronto con analoghi immobili aventi caratteristiche oggettive, soggettive e di ubicazione simili,

tramite un parametro di raffronto che solitamente è il mq. commerciale.

Determinante per questa tipologia è l'indagine di mercato, che consente di definire una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di stima. Si tiene conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché dell'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

La metodologia posta in essere presuppone un'adeguata disponibilità di campioni e dati di mercato, relativi a compravendite di immobili simili per tipologia, caratteristiche ed ubicazione. Al fine di reperire una serie di dati di mercato localizzati nella stessa zona di quella in esame ovvero in zone limitrofe, relativi ad immobili liberi con la medesima destinazione di quelli in esame, sono state condotte indagini nell'ambito delle seguenti fonti: offerte di compravendita; atti di compravendita; pubblicazioni specializzate nel settore.

4.3 Calcolo Superficie Commerciale

Le superfici commerciali sono state calcolate ai sensi della norma UNI 10750: 2005 "Servizi Agenzie Immobiliari-Requisiti di Servizio" e dal DPR 138/98 Allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". Dette superfici vengono anche definite SUPERFICI CONVENZIONALI VENDIBILI.

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si devono considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive dell'incidenza delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Durante i sopralluoghi, come indicato nella premessa, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici dell'immobile. Le informazioni sono state confrontate e completate con l'ausilio dei dati catastali e ipo-catastali.

4.4 Stima del Presumibile Valore di Mercato

Come riportato nei paragrafi precedenti, per la stima sono state eseguite comparazioni con immobili simili presenti in zona integrando con i dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio Mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio con riferimento al primo semestre 2020.

In considerazione della tipologia dei singoli immobili, la determinazione del valore di stima è stata effettuata attraverso una verifica in funzione di valori riferiti a beni simili per peculiarità ambientali, tecnologiche, storiche nonché costruttive presenti in zone limitrofe, con la verifica ed il confronto dei parametri economici eseguita attraverso le banche dati dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di riferimento: quotazioni OMI, ovviamente in considerazione delle variazioni di mercato e dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare, oltre a verifiche dirette dei prezzi con l'ausilio delle agenzie immobiliari.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: PESCARA

Comune: PESCARA

Fascia/zona: Periferica/- COLLE DI MEZZO, COLLI INNAMORATI E COLLI MADONNA

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (l./N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (l./N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	470	880	L	2,6	4,5	L
Negozi	NORMALE	860	1300	L	4,5	7,2	L

Per gli immobili ad uso commerciale, compresi nella zona di riferimento, l'OMI fornisce le seguenti valutazioni, per i locali ricadenti in via Santina Campana: In relazione allo stato conservativo, viste le condizioni generali in cui si presentano le unità immobiliari, trova giustificazione il valore unitario medio di mercato pari **€ 1.200,00/mq** assunto come base dal sottoscritto.

Mentre per il locale ristorante sito in via Perugia l'OMI fornisce le seguenti valutazioni,

Provincia: PESCARA

Comune: PESCARA

Fascia/zona: Centrale/- AREE A NORD DEL PORTO CANALE FINO A VIA BALILLA

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (l./N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (l./N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	1000	2000	L	5,6	10	L
Negozi	NORMALE	1750	2850	L	8,6	15,3	L
Negozi	Ottimo	2600	4500	L	14	23,5	L

In relazione allo stato conservativo, viste le condizioni generali in cui si presentano le unità immobiliari, trova giustificazione il valore unitario medio di mercato pari **€ 2.000,00/mq** assunto come base dal sottoscritto.

4.5 Analisi e Stima degli Immobili

A seguire le schede di analisi e stima degli immobili che costituiscono il patrimonio immobiliare della società . nel comune di Pescara, si precisa che il contenuto tecnico e descrittivo di ognuna di esse è stato oggetto di verifica e approfondimento da parte del sottoscritto attraverso singoli sopralluoghi in sito.

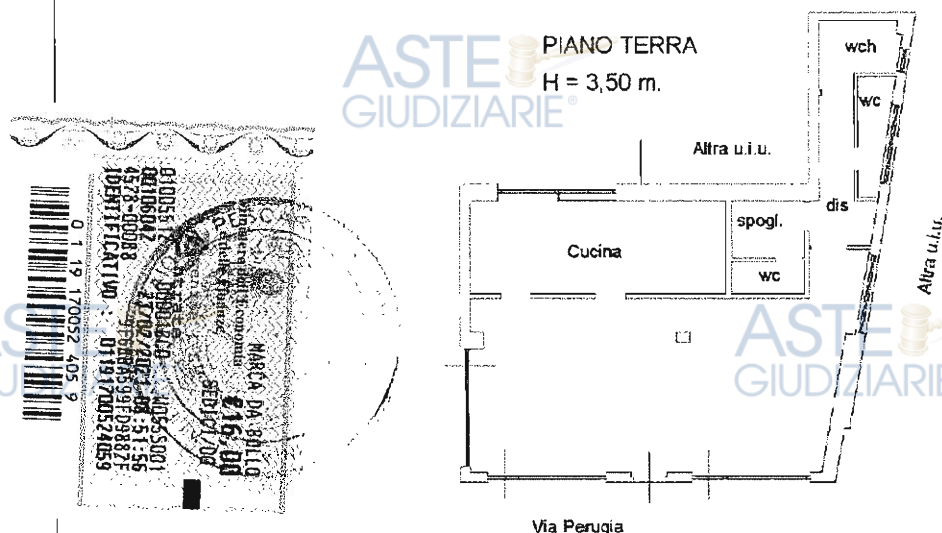
Resta inteso che, per ogni singolo immobile, lo scrivente ha effettuato verifiche dirette ed esaustive affinché fossero considerati attendibili e reali i presupposti posti alla base della stima dei medesimi.



OMISSIS

4.5.4 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 22 – Particella 133 sub 1

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIF. n. I4
Pescara	22	133	1	C/1	



Planimetria Catastale

L'unità in corso di costruzione è destinata ad attività commerciale, occupa il piano terra di un fabbricato ad un unico livello con accesso da via Perugia.

L'unità immobiliare, attualmente con destinazione d'uso ristorante, è suddivisa nel suo interno in un ampio locale destinato alla consumazione, da un locale cucina, tre wc ed uno spogliatoio, il tutto avente un'altezza di m. 3,50, per una superficie lorda pari a mq 119,44

Ne consegue il seguente valore di stima:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Negozio	120,00	1,00	120,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			120,00

VALORE DEL BENE = € 2.000,00 x 120,00 = € 240.000,00
A detrarre quota versamenti da effettuare = € 25.000,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL LOCALE NEGOZIO	€ 215.000,00
--	---------------------

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

6. QUADRO SINOTTICO DI RIEPILOGO VALORI STIMATI**6.1 Valori Immobili**

Ubicazione	Valore Stimato	Ubicazione	Valore Stimato	Ubicazione	Valore Stimato
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1412 Sub 22	139.962,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 9	3.740,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 53	4.488,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1412 Sub 26	4.760,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 10	3.740,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 54	4.488,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1412 Sub 27	4.760,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 11	3.740,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 55	9.180,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1412 Sub 28	4.760,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 19	147.390,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 57	223.380,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1412 Sub 29	4.760,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 22	149.430,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 58	107.355,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1171 Sub 4	17.595,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 33	99.025,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 59	4.080,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1168 Sub 6	15.300,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 13	126.075,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1631 Sub 7	775.000,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1168 Sub 35	121.295,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 19	30.770,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1631 Sub 8	296.000,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1168 Sub 37	125.970,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 20	274.970,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1631 Sub 8	250.000,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 7	22.270,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 21	123.400,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1631 Sub 7	951.650,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 10	20.145,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 22	9.360,00		
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 11	18.870,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 25	123.885,00		
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 12	23.460,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 26	90.300,00		
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 15	214.000,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 27	114.450,00	Pescara Fg. 22 p.lla 133 Sub 1	215.000,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 19	154.275,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 28	143.110,00		
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 20	155.180,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 29	183.685,00		
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 21	162.180,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 32	276.097,00		
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 27	4.420,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 33	14.450,00		
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 28	4.420,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 40	3.400,00		
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 29	2.720,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 41	130.645,00		
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 30	2.720,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 42	104.210,00		
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 31	4.420,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 49	286.395,00		
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 32	4.420,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 50	19.550,00		
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 4	16.830,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 51	18.700,00		
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 8	3.740,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 52	13.090,00		

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si rimanda alla relazione del Notaio Erminia Amicarelli, dove sono indicate le formalità pregiudizievoli, che dovranno essere cancellate all'atto del trasferimento.

8. STIMA DEL PROBABILE VALORE DI LIQUIDAZIONE IN FASE GIUDIZIALE

Da uno studio effettuato da *"La Scala Società di Avvocati"* e *"Cerved Group"* emerge che velocità ed efficienza sono i principi cardine che dovrebbero guidare l'attività di recupero dei crediti. La lentezza nel recupero, effettiva o anche solo percepita, riduce il valore dei crediti deteriorati con impatti importanti sui bilanci delle banche e sull'economia dell'intero Paese.

Negli ultimi anni ci sono stati miglioramenti favoriti dalle riforme intraprese dal legislatore, dettate dalla volontà di superare l'impostazione meramente liquidatoria della legge fallimentare del 1942 e di dotare l'ordinamento di strumenti finalizzati a favorire la ristrutturazione delle imprese in crisi e, in particolare, dal Decreto Legge n. 83/2015 con il quale si è tentato di ovviare all'eccessiva durata dei tempi di recupero del credito.

In particolare, l'introduzione delle aste telematiche ha già fatto registrare i primi effetti positivi sulle procedure esecutive, ma d'altra parte, le attese rimangono molto lunghe e i risultati fortemente differenziati sul territorio: in media è necessario attendere 7 anni e 1 mese per la chiusura di un fallimento, con un gap che va dai circa 4 anni nei tribunali più efficienti ad oltre 15 anni nei più lenti; i tempi di chiusura per le esecuzioni immobiliari sono in media di 5 anni, con una forchetta molto estesa che va da 2 a quasi 17 anni di attesa.

Queste differenze, così rilevanti, si ripercuotono sul valore dei crediti deteriorati: secondo cui assumendo la prospettiva di un investitore, un portafoglio di 100 euro di crediti bloccati in società fallite potrebbe valere 27 euro nei tribunali più efficienti e solo 5 euro in quelli più lenti; un portafoglio di 100 euro di crediti bloccati in esecuzioni immobiliari potrebbe valere fino a 60 nei tribunali più rapidi, ma solo 8 euro nei più lenti.

Nello specifico, come è noto le esecuzioni immobiliari sono attualmente determinate da un esperto che stabilisce il valore più probabile di mercato. Secondo quanto previsto dalla normativa, successivamente il Giudice delle Esecuzioni può ritenere accettabile, già al primo esperimento d'asta, un'offerta con una riduzione che può arrivare fino al 25%, al fine di ridurre il numero dei tentativi ed i tempi delle procedure.

Non essendo disponibile un riferimento cronologico, queste riduzioni in percentuale vengono

fatte senza alcuna differenziazione fra le tipologie, le dimensioni, la metodologia di stima, il comune di ubicazione dell'immobile, la conseguenza è una non cognizione del mercato locale, un probabile discapito degli esecutati, senza escludere il rischio di aggiudicazioni illegali.

La determinazione del rapporto prezzo/valore degli immobili aggiudicati all'asta, nel 2017 è risultato mediamente del 44,08 %, questo significa che un immobile stimato per € 100.000,00 è stato aggiudicato a un prezzo medio di € 44.080,00 con una perdita per il creditore procedente del 55,92%.

Pur variando il numero di esperimenti d'asta da comune a comune, in base alla tipologia e in base allo stato di manutenzione, l'88% degli immobili è stato venduto fra la prima e la sesta asta, anche se in alcuni casi si è giunti anche alla 14ma, con ribassi di oltre il 90%.

Dall'esame dei dati sopra descritti, il sottoscritto ha ritenuto corretto stimare un valore di liquidazione dei beni che fanno parte del compendio immobiliare di proprietà della ponendo come base che tali beni in un ipotetica vendita giudiziale vengano aggiudicati non prima della terza asta, con relativi ribassi del 25% per ogni esperimento d'asta andata deserta compresa la prima.

Il valore percentuale del ribasso, rispetto al valore di mercato, sarà dato dalla formula:

$$V_{\%} = 100 * 0,75 * 0,75 * 0,75 = 42,1875\%$$

8.1 Stima Valori Immobili in fase di liquidazione giudiziale

Ubicazione	Valore Stimato	Ubicazione	Valore Stimato	Ubicazione	Valore Stimato
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1412 Sub 22	59.000,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 9	1.600,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 53	1.900,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1412 Sub 26	2.000,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 10	1.600,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 54	1.900,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1412 Sub 27	2.000,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 11	1.600,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 55	3.900,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1412 Sub 28	2.000,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 19	62.200,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 57	94.200,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1412 Sub 29	2.000,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 22	63.000,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 58	45.300,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1171 Sub 4	7.400,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 33	41.800,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 59	1.700,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1168 Sub 6	6.500,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 13	53.200,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1631 Sub 7	327.000,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1168 Sub 35	51.200,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 19	13.000,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1631 Sub 8	124.900,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1168 Sub 37	53.100,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 20	116.000,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1631 Sub 8	105.500,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 7	9.400,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 21	52.100,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1631 Sub 7	401.500,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 10	8.500,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 22	3.900,00		
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 8	1.600,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 52	5.500,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 11	8.000,00

Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1414 Sub 12	9.900,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1414 Sub 15	90.300,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1414 Sub 19	65.100,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1414 Sub 20	65.500,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1414 Sub 21	68.400,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1414 Sub 27	1.900,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1414 Sub 28	1.900,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1414 Sub 29	1.100,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1414 Sub 30	1.100,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1414 Sub 31	1.900,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1414 Sub 32	1.900,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1493 Sub 4	7.100,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1514 Sub 25	52.300,00

Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1514 Sub 26	38.100,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1514 Sub 27	48.300,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1514 Sub 28	60.400,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1514 Sub 29	77.500,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1514 Sub 32	116.500,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1514 Sub 33	6.100,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1514 Sub 40	1.400,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1514 Sub 41	55.100,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1514 Sub 42	44.000,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1514 Sub 49	120.800,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1514 Sub 50	8.200,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.la 1514 Sub 51	7.900,00

Pescara Fg. 22 p.la 133Sub 1	90.700,00
---------------------------------	-----------

Pe
Fg.Pe
Fg.

TC

Per quanto richiesto dall'incarico conferitomi, lo scrivente geometra Luciano Mennilli dichiara di aver bene e fedelmente svolto le operazioni peritali.

Chieti, 22.02.2021



Il Tecnico

geom. Luciano Mennilli



Si allega scheda riassuntiva del valore del patrimonio immobiliare stimato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE

Indice generale

1. PREMESSA.....	1
2. INDICAZIONI E UBICAZIONE DEI BENI AFFERENTI IL COMPENDIO IMMOBILIARE DA STIMARE.....	1
2.1 Beni immobili siti nel Comune di Città Sant'Angelo.....	1
2.2 Beni Immobili siti nel comune di Pescara.....	3
2.3 Beni Immobili siti nel comune di Penne.....	3
3. IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CITTÀ SANT'ANGELO.....	4
3.1 Inquadramento Territoriale.....	4
3.2 Criterio e Procedimento Di Stima Valore Di Mercato.....	5
3.3 Calcolo Superficie Commerciale.....	5
3.4 Stima del Presumibile Valore di Mercato.....	5
3.5 Analisi e Stima degli Immobili.....	7
3.5.1 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1412 sub 22.....	8
3.5.2 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17, Particella 1412 sub 26.....	9
3.5.3 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1412 sub 27.....	10
3.5.4 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1412 sub 28.....	11
3.5.5 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1412 sub 29.....	12
3.5.6 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1171 sub 4.....	13
3.5.7 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1168 sub 6.....	14
3.5.8 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1168 sub 35.....	15
3.5.9 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1168 sub 37.....	16
3.5.10 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 7.....	17
3.5.11 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 10.....	18
3.5.12 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 11.....	19
3.5.13 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 12.....	20
3.5.14 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 15.....	21
3.5.15 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 19.....	22
3.5.16 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 20.....	23
3.5.17 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 21.....	24
3.5.18 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 27.....	25
3.5.19 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 28.....	26
3.5.20 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 29.....	27
3.5.21 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 30.....	28
3.5.22 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 31.....	29
3.5.23 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1414 sub 32.....	30
3.5.24 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1493 sub 4.....	31
3.5.25 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1493 sub 8.....	32
3.5.26 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1493 sub 9.....	33
3.5.27 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1493 sub 10.....	34
3.5.28 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1493 sub 11.....	35
3.5.29 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1493 sub 19.....	36
3.5.30 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1493 sub 22.....	37
3.5.31 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1493 sub 33.....	38
3.5.32 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 13.....	39
3.5.33 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 19.....	40
3.5.34 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 20-61.....	41

3.5.35 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 21-62.....	42
3.5.36 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 22.....	43
3.5.37 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 25.....	44
3.5.38 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 26.....	45
3.5.39 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 27.....	46
3.5.40 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 28.....	47
3.5.41 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 29.....	48
3.5.42 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 32-63.....	49
3.5.43 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 33.....	50
3.5.44 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 40.....	51
3.5.45 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 41.....	52
3.5.46 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 42.....	53
3.5.47 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 49.....	54
3.5.48 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 50.....	55
3.5.49 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 51.....	56
3.5.50 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 52.....	57
3.5.51 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 53.....	58
3.5.52 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 54.....	59
3.5.53 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 55.....	60
3.5.54 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 57.....	61
3.5.55 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 58.....	62
3.5.56 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1514 sub 59.....	63
3.5.57 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1631 sub 7.....	64
3.5.58 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1631 sub 8.....	65
3.5.59 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1631 sub 8.....	66
3.5.60 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1631 sub 7.....	67
3.5.60.1 Criterio di valutazione.....	67
3.5.60.2 Stima analitica in base al valore di trasformazione	68
3.5.60.3 Determinazione del valore medio dell'area edificabile.....	69
4. IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PESCARA.....	70
4.1 Inquadramento Territoriale.....	70
Immagine satellitare - Individuazione Fabbricati.....	70
4.2 Criterio e Procedimento di Stima.....	70
4.3 Calcolo Superficie Commerciale.....	71
4.4 Stima del Presumibile Valore di Mercato.....	71
4.5 Analisi e Stima degli Immobili.....	72
4.5.1 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 18 – Particella 2161 sub 51.....	73
4.5.2 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 18 – Particella 2161 sub 52.....	74
4.5.3 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 18 – Particella 2161 sub 53.....	75
4.5.4 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 22 – Particella 133 sub 1.....	76
5. IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PENNE.....	77
5.1 Inquadramento Territoriale.....	77
5.2 Valutazione LOTTO L1 – Complesso Edilizio.....	78
5.2.1 Criterio e Procedimento Di Stima.....	78
5.2.3 Calcolo Superficie Commerciale.....	78
5.2.4 Stima del Presumibile Valore di Mercato.....	80
5.3 Valutazione LOTTO L2 – Terreno Edificabile.....	81
5.3.1 Criterio e Procedimento di Stima.....	81

6. QUADRO SINOTTICO DI RIEPILOGO VALORI STIMATI.....	82
6.1 Valori Immobili.....	82
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	83
8. STIMA DEL PROBABILE VALORE DI LIQUIDAZIONE IN FASE GIUDIZIALE.....	83
8.1 Stima Valori Immobili in fase di liquidazione giudiziale	84

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. OGGETTO DELL'INCARICO

Per incarico conferitomi dalla signora _____ nata a Pescara il 27.01.1969, in qualità di amministratore unico della ditta ‘ _____

, il sottoscritto **geom. Luciano Mennilli**, con studio professionale in Chieti alla Via Aldo e Alfredo Grifone n.8, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti con il n. 1467 ed in quello dei Periti presso il Tribunale Civile di Chieti al n. 159, ha proceduto alla redazione della seguente relazione al fine di assolvere al mandato ricevuto, in cui mi veniva richiesto di:

«integrare la perizia di stima redatta nel mese di febbraio 2021 ed allegata alla proposta per il piano di concordato preventivo con la stima del più probabile valore di immediato realizzo del patrimonio immobiliare della con sede a Pescara in via Solferino n. 131».

1. PREMESSA

Lo scopo della presente stima consiste nella determinazione del valore di pronto realizzo dei beni rientranti nel patrimonio edilizio dell' _____ nella situazione e condizione attuale e in considerazione del mercato immobiliare attuale.

Attribuire un valore ad un bene immobile significa esprimere un'opinione circa la probabilità che quel bene possa essere oggetto di una transazione, in determinate condizioni.

Prima di procedere alla valutazione, come da mandato ricevuto, è necessario a parere dello scrivente fare un breve riepilogo dei valori riportati nel piano di concordato preventivo depositato in data 27 febbraio 2021, dove già sono stati stimati sia i valori di mercato che i valori di liquidazione giudiziale ai sensi dell'art. 160, comma 2 della Legge Fallimentare, dell'intero patrimonio immobiliare della C.E.R. S.p.A.

Stabilire il “**valore di mercato**”, per i beni immobili, si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni, come stabilito all'art. 4 comma 1 punto 76) dal Regolamento 575/2013/UE.

Per determinare il valore di mercato, in pratica, è necessario che si perfezioni una compravendita tra due soggetti liberi da vincoli, entrambi a conoscenza del bene ed interessati alla transazione, dopo un adeguato periodo di commercializzazione.

Per “**valore di liquidazione**” o di vendita forzata (*liquidation o forced value*) si intende la somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo di tempo più breve rispetto a quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.

Per comodità di riscontro si riportano di seguito i valori di mercato e di liquidazione dell'intero patrimonio immobiliare della stimati e riportati nel piano di concordato preventivo depositato in data 27 febbraio 2021

2. QUADRO SINOTTICO DI RIEPILOGO “VALORI DI MERCATO”

2.1 Valori Immobili Valori di Mercato

Ubicazione	Valore Stimato	Ubicazione	Valore Stimato	Ubicazione	Valore Stimato
Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1412 Sub 22	139.962,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1414 Sub 29	2.720,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 27	114.450,00
Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1412 Sub 26	4.760,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1414 Sub 30	2.720,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 28	143.110,00
Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1412 Sub 27	4.760,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1414 Sub 31	4.420,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 29	183.685,00
Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1412 Sub 28	4.760,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1414 Sub 32	4.420,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 32	276.097,00
Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1412 Sub 29	4.760,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1493 Sub 4	16.830,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 33	14.450,00
Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1171 Sub 4	17.595,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1493 Sub 8	3.740,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 40	3.400,00
Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1168 Sub 6	15.300,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1493 Sub 9	3.740,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 41	130.645,00
Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1168 Sub 35	121.295,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1493 Sub 10	3.740,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 42	104.210,00
Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1168 Sub 37	125.970,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1493 Sub 11	3.740,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 49	286.395,00
Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1414 Sub 7	22.270,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1493 Sub 19	147.390,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 50	19.550,00
Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1414 Sub 10	20.145,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1493 Sub 22	149.430,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 51	18.700,00
Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1414 Sub 11	18.870,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1493 Sub 33	99.025,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 52	13.090,00
Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1414 Sub 12	23.460,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 13	126.075,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 53	4.488,00
Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1414 Sub 15	214.000,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 19	30.770,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 54	4.488,00
Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1414 Sub 19	154.275,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 20	274.970,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 55	9.180,00
Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1414 Sub 20	155.180,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 21	123.400,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 57	223.380,00
Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1414 Sub 21	162.180,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 22	9.360,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 58	107.355,00
Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1414 Sub 27	4.420,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 25	123.885,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 59	4.080,00
Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1414 Sub 28	4.420,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1514 Sub 26	90.300,00	Città Sant' Angelo Fig. 17 p.lla 1631 Sub 7	775.000,00

Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1631 Sub 8	296.000,00
Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1631 Sub 8	250.000,00
Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1631 Sub 7	951.650,00

Pescara Fg. 22 p.lla 133 Sub 1	215.000,00
Pe Fg.	
Pe Fg.	
Tr	

3. QUADRO SINOTTICO DI RIEPILOGO "VALORE DI LIQUIDAZIONE IN FASE GIUDIZIALE"

3.1 Valori Immobili Valori di Mercato

Ubicazione	Valore Stimato	Ubicazione	Valore Stimato	Ubicazione	Valore Stimato
Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1412 Sub 22	59.000,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 30	1.100,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 29	77.500,00
Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1412 Sub 26	2.000,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 31	1.900,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 32	116.500,00
Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1412 Sub 27	2.000,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 32	1.900,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 33	6.100,00
Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1412 Sub 28	2.000,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 4	7.100,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 40	1.400,00
Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1412 Sub 29	2.000,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 8	1.600,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 41	55.100,00
Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1171 Sub 4	7.400,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 9	1.600,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 42	44.000,00
Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1168 Sub 6	6.500,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 10	1.600,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 49	120.800,00
Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1168 Sub 35	51.200,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 11	1.600,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 50	8.200,00
Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1168 Sub 37	53.100,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 19	62.200,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 51	7.900,00
Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 7	9.400,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 22	63.000,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 52	5.500,00
Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 10	8.500,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 33	41.800,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 53	1.900,00
Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 11	8.000,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 13	53.200,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 54	1.900,00
Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 12	9.900,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 19	13.000,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 55	3.900,00
Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 15	90.300,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 20	116.000,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 57	94.200,00
Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 19	65.100,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 21	52.100,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 58	45.300,00
Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 20	65.500,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 22	3.900,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 59	1.700,00
Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 21	68.400,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 25	52.300,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1631 Sub 7	327.000,00
Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 27	1.900,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 26	38.100,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1631 Sub 8	124.900,00
Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 28	1.900,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 27	48.300,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1631 Sub 8	105.500,00
Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 29	1.100,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 28	60.400,00	Città Sant' Angelo Fg. 17 p.lla 1631 Sub 7	401.500,00

0	rg. 1		P
0	Pescara	90.700,00	F
	Fg. 22 p.lla 133Sub 1		F
TOTALE GENERALE			3.642.100,00

4. STIMA DEL PROBABILE VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

Il valore di immediato realizzo viene di norma trattato, in campo immobiliare, come un valore di mercato subordinato ad una o più ipotesi speciali (*special assumption*), relative alla esigenza di procedere alla vendita in tempi ristretti, nel nostro caso **entro 120 giorni**, e in condizioni sfavorevoli per il venditore.

Tale situazione richiede che il valutatore si esprima riguardo all'impatto sul valore di mercato derivante dalla necessità per il proprietario di vendere in tempi inferiori a quelli ordinari e/o in condizioni di debolezza negoziale; si tratta quindi di una situazione che si scosta dal concetto ordinario di valore di mercato, inteso come valore di smobilizzo in una situazione straordinaria di vendita che non costituisce una configurazione di valore vera e propria.

Sulla base delle attuali condizioni del mercato locale e nella situazione in cui versano gli immobili oggetto di valutazione, ai fini della stima del valore di immediato realizzo è stato ritenuto ragionevole applicare un coefficiente di diminuzione a ciascun cespite del patrimonio edilizio della compreso dell'abbattimento percentuale pari al 2% per le spese di agenzia, secondo la seguente formula:

$$\text{Valore di Immediato Realizzo} = \text{Valore di Mercato} * (1 - \text{Coefficiente Riduzione})$$

Per gli immobili siti nel comune di Città Sant'Angelo, data la persistente crisi nel settore immobiliare locale e vista la grande quantità di appartamenti simili offerti dal mercato si ritiene congruo applicare un coefficiente di riduzione pari al 40% del valore di mercato stimato per le unità con destinazione residenziale, mentre per le unità con destinazione commerciale in corso di costruzione, anche in questo settore persiste una forte crisi, si ritiene che il coefficiente di riduzione applicabile sia del 50%.

Per gli immobili a destinazione commerciale nel comune di Pescara, per le motivazioni sopra esposte, si è scelto anche qui di applicare la riduzione del 40%, mentre per gli immobili siti nel comune di Penne (PE), i coefficienti di riduzione applicati sono rispettivamente del 50% per le unità attualmente locate al Ministero dell'Interno e sede locale della caserma dei carabinieri, e del 60% per i terreni oggetto di variante al PRG da destinare ad area commerciale.

Si riporta di seguito l'elenco degli immobili con i valori stimati di immediato realizzo:

4.1. QUADRO SINOTTICO DI RIEPILOGO “VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO”

4.1.1 Stima Valori Immobili per “Immediato Realizzo”

Ubicazione	Valore Stimato	Ubicazione	Valore Stimato	Ubicazione	Valore Stimato
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1412 Sub 22	84.000,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 30	1.600,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 29	110.200,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1412 Sub 26	2.900,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 31	2.700,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 32	165.700,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1412 Sub 27	2.900,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 32	2.700,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 33	8.700,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1412 Sub 28	2.900,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 4	10.100,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 40	2.000,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1412 Sub 29	2.900,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 8	2.200,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 41	78.400,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1171 Sub 4	10.600,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 9	2.200,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 42	62.500,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1168 Sub 6	9.200,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 10	2.200,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 49	171.800,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1168 Sub 35	72.800,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 11	2.200,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 50	11.700,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1168 Sub 37	75.600,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 19	88.400,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 51	11.200,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 7	13.400,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 22	89.700,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 52	7.900,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 10	12.100,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1493 Sub 33	59.400,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 53	2.700,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 11	11.300,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 13	75.600,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 54	2.700,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 12	14.100,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 19	18.500,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 55	5.500,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 15	128.400,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 20	165.000,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 57	134.000,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 19	92.600,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 21	74.000,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 58	64.400,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 20	93.100,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 22	5.600,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 59	2.400,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 21	97.300,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 25	74.300,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1631 Sub 7	387.500,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 27	2.700,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 26	54.200,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1631 Sub 8	148.000,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 28	2.700,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 27	68.700,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1631 Sub 8	125.000,00
Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1414 Sub 29	1.600,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1514 Sub 28	85.900,00	Città Sant'Angelo Fg. 17 p.lla 1631 Sub 7	475.800,00
		Pescara Fg. 22 p.lla 133Sub 1	129.000,00		

Per quanto richiesto dall'incarico conferitomi, lo scrivente geom. Luciano Mennilli dichiara di