

## RELAZIONE DI STIMA E CONSISTENZA EDILIZIA

- FABBRICATO RESIDENZIALE IN VIA S. CATERINA DA SIENA VASTO (CH)
- TERRENO IN ROCCARASO IN VIA DEI VILLINI

L'oggetto della presente relazione riguarda la valutazione di alcune unità immobiliari appartenenti al fabbricato residenziale sito in via Santa Caterina da Siena in Vasto (CH), e di un terreno in Roccaraso alla Via dei Villini di proprietà della soc. "EUGENIO CETRULLO SAS di Alberto Cetrullo & C." con sede in Viale Regina Margherita n.55 Pescara.

- FABBRICATO RESIDENZIALE IN VIA S. CATERINA DA SIENA VASTO (CH)

### Legittimità

L'intero fabbricato è stato legittimato con il Permesso di Costruire n.514/04 del 16/05/2006 e succ. Variante P.di C. n. 010/2007 del 16/02/2009, Variante P.di C. n. 096/2011 del 06/07/2011, Variante P.di C. n. 573/2011 del 26/11/2012, S.C.I.A. n. 48372 del 11/12/2012.

E' stata inoltrata richiesta di Agibilità parziale in data 11/01/2013 per alcune unità immobiliari e per le parti comuni.

Il fabbricato è censito in Catasto nel Comune di Vasto al fg.31 part. 5002.

### Ubicazione e destinazione di P.R.G.

La zona di riferimento è prevalentemente destinata alla residenza, in area semicentrale, collegata agevolmente ai servizi della città.

La destinazione dell'intera area del complesso immobiliare è prevista dal vigente P.R.G. "zona B3".

### Elenco unità immobiliari

Le unità oggetto di valutazione consistono:

- N.4 autorimesse (di cui due con lo stesso subalterno) poste al piano seminterrato denominate A4, A5, A6 e B1;
- N.13 posti auto esterni;
- N.7 cantine poste al piano seminterrato denominate 1A, 2A, 3A, 4A, 6A, 7A, 3B; ✓
- N.1 locale posto al 2°seminterrato denominato A-1
- N.5 unità residenziali denominate A1 posta al piano terra, A4 posta al piano primo e sottotetto, A5 posta al piano primo e sottotetto, B3 posta al piano primo e B5 posta al piano primo;

### Caratteristiche comuni

La struttura portante è in cemento armato con tamponature in laterocemento e finiture ad intonaco. Le fondazioni poggiano su pali di profondità in cemento armato.

La copertura, realizzata con struttura in legno, è rifinita con guaina impermeabile tipo canadese previa idonea coibentazione termica.

Il fabbricato è provvisto di certificato di collaudo statico e certificato da parte della Provincia di Chieti Settore "E" (ex Genio Civile) sulla rispondenza alle norme di edilizia antisismica di cui alla L.02/02/1974 n.64.

Gli impianti sono regolarmente funzionanti e il fabbricato è regolarmente allacciato alla fognatura comunale. Il riscaldamento, con impianto a pavimento radiante e l'acqua sanitaria delle abitazioni, avviene mediante caldaia centralizzata con regolazione autonoma. L'involucro è rispondente ai contenuti della L.311/2006 sul consumo energetico per le parti abitabili. Le unità residenziali rientrano nella classe energetica B.



La disposizione in pianta e la divisione in due scale "A" e "B" dotate di ascensore elettrico, favoriscono agli appartamenti il doppio affaccio per una buona ventilazione naturale dell'aria e non ultimo una buona prospettiva lato mare.

Caratteristiche delle singole unità, consistenza, valutazione di stima

**Autorimessa A4 (sub. 30): - superficie netta: mq 18.14**

Il criterio di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione è quello comparazione con i prezzi di mercato, cioè il più probabile valore di vendita in mercato reale.

Un immobile simile nuovo è stimato oggi in media sul mercato, in quell'area, € 1000,00/mq. Considerata la superficie netta del bene (mq 21.30), la posizione agevole al piano seminterrato e l'assenza di ulteriori lavorazioni, il valore attuale dell'autorimessa è di € **1000/mq** (incluso la porzione di area condominiale).

Il valore dell'immobile oggetto di stima è quindi:

$$\text{€ } 1000/\text{mq} \times \text{mq } 18.14 = \text{€ } 18.140,00$$

**Autorimessa A5 (sub. 31): - superficie netta: mq 23.24**

Il criterio di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione è quello comparazione con i prezzi di mercato, cioè il più probabile valore di vendita in mercato reale.

Un immobile simile nuovo è stimato oggi in media sul mercato, in quell'area, € 1000,00/mq. Considerata la superficie netta del bene (mq 21.30), la posizione agevole al piano seminterrato e l'assenza di ulteriori lavorazioni, il valore attuale dell'autorimessa è di € **1000/mq** (incluso la porzione di area condominiale).

Il valore dell'immobile oggetto di stima è quindi:

$$\text{€ } 1000/\text{mq} \times \text{mq } 23.24 = \text{€ } 23.240,00$$

**Autorimessa A6 (sub. 31): - superficie netta: mq 18.31**

Il criterio di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione è quello comparazione con i prezzi di mercato, cioè il più probabile valore di vendita in mercato reale.

Un immobile simile nuovo è stimato oggi in media sul mercato, in quell'area, € 1000,00/mq. Considerata la superficie netta del bene (mq 21.30), la posizione agevole al piano seminterrato e l'assenza di ulteriori lavorazioni, il valore attuale dell'autorimessa è di € **1000/mq** (incluso la porzione di area condominiale).

Il valore dell'immobile oggetto di stima è quindi:

$$\text{€ } 1000/\text{mq} \times \text{mq } 18.31 = \text{€ } 18.310,00$$

**Autorimessa B1 (sub. 32): - superficie netta: mq 20.47**

Il criterio di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione è quello comparazione con i prezzi di mercato, cioè il più probabile valore di vendita in mercato reale.

Un immobile simile nuovo è stimato oggi in media sul mercato, in quell'area, € 1000,00/mq. Considerata la superficie netta del bene (mq 20.47), la posizione agevole al piano seminterrato e l'assenza di ulteriori lavorazioni, il valore attuale dell'autorimessa è di € **1000/mq** (incluso la porzione di area condominiale).

Il valore dell'immobile oggetto di stima è quindi:

$$\text{€ } 1000/\text{mq} \times \text{mq } 20.47 = \text{€ } 20.470,00$$



**posti auto esterni:**

Il criterio di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione è quello comparazione con i prezzi di mercato, cioè il più probabile valore di vendita in mercato reale.

Il posto auto è generalmente stimato a corpo, il cui valore dipende anche dalla reperibilità dei posti auto gratuiti in zona. In questo caso data la difficoltà di reperire posti auto liberi su via S. Caterina da Siena e vista la lontananza della stessa, il valore di un posto auto interno al condominio è da considerare di **€ 5.000/cad.**

Il valore dei posti auto oggetto di perizia ammonta quindi a:

$$\text{€ 5.000/cad. x n.13} = \text{€ 65.000,00}$$

**Cantina 1A (sub. 52): - superficie netta: mq 8.67** ✓

Il criterio di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione è quello comparazione con i prezzi di mercato, cioè il più probabile valore di vendita in mercato reale.

Un immobile simile nuovo è stimato oggi in media sul mercato, in quell'area, € 1000,00/mq. Considerata la superficie utile del bene (mq 8.67), la posizione agevole al piano seminterrato e l'assenza di ulteriori lavorazioni, il valore attuale dell'autorimessa è di **€ 1000/mq** (incluso la porzione di area condominiale).

Il valore dell'immobile oggetto di stima è quindi:

$$\text{€ 1000/mq x mq 8.67} = \text{€ 8.670,00}$$

**Cantina 2A (sub. 53): - superficie netta: mq 4.70** ✓

Il criterio di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione è quello comparazione con i prezzi di mercato, cioè il più probabile valore di vendita in mercato reale.

Un immobile simile nuovo è stimato oggi in media sul mercato, in quell'area, € 1000,00/mq. Considerata la superficie utile del bene (mq 4.70), la posizione agevole al piano seminterrato e l'assenza di ulteriori lavorazioni, il valore attuale dell'autorimessa è di **€ 1000/mq** (incluso la porzione di area condominiale).

Il valore dell'immobile oggetto di stima è quindi:

$$\text{€ 1000/mq x mq 4.70} = \text{€ 4.700,00}$$

**Cantina 3° (sub. 54): - superficie netta: mq 4.74** ✓

Il criterio di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione è quello comparazione con i prezzi di mercato, cioè il più probabile valore di vendita in mercato reale.

Un immobile simile nuovo è stimato oggi in media sul mercato, in quell'area, € 1000,00/mq. Considerata la superficie utile del bene (mq 4.74), la posizione agevole al piano seminterrato e l'assenza di ulteriori lavorazioni, il valore attuale dell'autorimessa è di **€ 1000/mq** (incluso la porzione di area condominiale).

Il valore dell'immobile oggetto di stima è quindi:

$$\text{€ 1000/mq x mq 4.74} = \text{€ 4.740,00}$$

**Cantina 4A (sub. 57): - superficie netta: mq 3.27** ✓

Il criterio di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione è quello comparazione con i prezzi di mercato, cioè il più probabile valore di vendita in mercato reale.

Un immobile simile nuovo è stimato oggi in media sul mercato, in quell'area, € 1000,00/mq.

Considerata la superficie utile del bene (mq 3.27), la posizione agevole al piano seminterrato e l'assenza di ulteriori lavorazioni, il valore attuale dell'autorimessa è di **€ 1000/mq** (incluso la porzione di area condominiale).

Il valore dell'immobile oggetto di stima è quindi:

$$\mathbf{€ 1000/mq \times mq 3.27 = € 3.720,00}$$

**Cantina 6° (sub. 55): - superficie netta: mq 4.86** ✓

Il criterio di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione è quello comparazione con i prezzi di mercato, cioè il più probabile valore di vendita in mercato reale.

Un immobile simile nuovo è stimato oggi in media sul mercato, in quell'area, € 1000,00/mq. Considerata la superficie utile del bene (mq 4.86), la posizione agevole al piano seminterrato e l'assenza di ulteriori lavorazioni, il valore attuale dell'autorimessa è di **€ 1000/mq** (incluso la porzione di area condominiale).

Il valore dell'immobile oggetto di stima è quindi:

$$\mathbf{€ 1000/mq \times mq 4.86 = € 4.860,00}$$

**Cantina 7A (sub. 44): - superficie netta: mq 5.00** ✓

Il criterio di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione è quello comparazione con i prezzi di mercato, cioè il più probabile valore di vendita in mercato reale.

Un immobile simile nuovo è stimato oggi in media sul mercato, in quell'area, € 1000,00/mq. Considerata la superficie utile del bene (mq 5.00), la posizione agevole al piano seminterrato e l'assenza di ulteriori lavorazioni, il valore attuale dell'autorimessa è di **€ 1000/mq** (incluso la porzione di area condominiale).

Il valore dell'immobile oggetto di stima è quindi:

$$\mathbf{€ 1000/mq \times mq 5.00 = € 5.000,00}$$

**Cantina 3B (sub. 51): - superficie netta: mq 4.04** ✓

Il criterio di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione è quello comparazione con i prezzi di mercato, cioè il più probabile valore di vendita in mercato reale.

Un immobile simile nuovo è stimato oggi in media sul mercato, in quell'area, € 1000,00/mq. Considerata la superficie utile del bene (mq 4.04), la posizione agevole al piano seminterrato e l'assenza di ulteriori lavorazioni, il valore attuale dell'autorimessa è di **€ 1000/mq** (incluso la porzione di area condominiale).

Il valore dell'immobile oggetto di stima è quindi:

$$\mathbf{€ 1000/mq \times mq 4.04 = € 4.040,00}$$

**Locale A-1 (sub. 37): - superficie lorda: mq 131.10 (non rifinito)**

Il criterio di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione è quello comparazione con i prezzi di mercato, cioè il più probabile valore di vendita in mercato reale.

Un immobile simile nuovo è stimato oggi in media sul mercato, in quell'area, € 1200,00/mq.

Considerata la superficie lorda del bene (mq 131.10), la posizione agevole al 2° piano seminterrato, accessibile anche dall'esterno, considerando che lo stato attuale si presenta grezzo, privo cioè di intonaco, pavimento, impianti e servizi, il valore attuale è di **€**

1000/mq (Incluso la porzione di area condominiale).

Il valore dell'immobile oggetto di stima è quindi:

**€ 1000/mq x mq 131.10 = € 131.100,00**

### Stima abitazioni

Nota: la stima tiene conto, oltre ai valori di mercato della zona, anche dei valori della banca dati dell'Agenzia delle Entrate per il 1° semestre del 2014 nella zona nord di Vasto per le abitazioni civili con stato conservativo normale (abitazioni da €1000/mq a €1500/mq sup. lorda).

#### Appartamento A1 (sub. 38) piano terra (non rifinito) ✓

- superficie lorda mq 88.72 - incid. balconi terrazze mq 15.47 - inc. condominiale mq 6.25 - inc. sup. giardino mq 13.76: sup. commerciale mq 124.19.

Il criterio di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione è quello di riferimento alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di cui sopra, allineato ai valori di mercato attuale per abitazioni di grado normale, per un massimo di € 1500,00/mq. Considerata la superficie lorda del bene e le varie incidenze, la buona posizione panoramica del fabbricato rispetto alla "normalità" degli edifici intorno, il grado di finiture e la qualità del sistema impiantistico superiore alla media, il valore attuale dell'appartamento è di € 1500/mq. Il valore dell'immobile al finito sarebbe quindi:

appartamento: € 1500/mq x mq 124.19 =

~~186.285~~  
~~€ 198.704,00~~ - 126.19

considerando che per il completamento dell'appartamento le lavorazioni necessarie consistono nella realizzazione delle finiture e degli impianti interni per un valore di € 17.000, il valore dell'immobile oggetto di stima allo stato attuale è quindi:

**€ 198.704,00 - € 17.000 = € 169.285,00**

#### Appartamento A4 (sub. 43) piano primo (non rifinito) e sottotetto pertinenziale (non rifinito)

P.primo: superficie lorda mq 85.99 - incid. balconi terrazze mq 14.09 - inc. condominiale mq 6.05: sup. commerciale mq 106.13.

Sottotetto: superficie lorda mq 80.55 - incid. balconi terrazze mq 14.89 - inc. condominiale mq 4.25: sup. commerciale mq 99.69.

sup. commerciale totale mq 205.82

Il criterio di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione è quello di riferimento alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di cui sopra, allineato ai valori di mercato attuale per abitazioni di grado normale, per un massimo di € 1500,00/mq. Considerata la superficie lorda del bene e le varie incidenze, la buona posizione panoramica del fabbricato rispetto alla "normalità" degli edifici intorno, il grado di finiture e la qualità del sistema impiantistico superiore alla media, il valore attuale dell'appartamento al p.primo è di € 1500/mq, mentre per il sottotetto si indica il valore di € 1400/mq data la riduzione degli spazi in altezza. Il valore dell'immobile al finito sarebbe quindi:

appartamento p.primo: € 1500/mq x mq 106.13 =

€ 159.195,00 ✓

appartamento al sottotetto: € 1400/mq x mq 99.69 =

€ 139.566,00 ✓

tot.

€ 298.761,00

considerando che per il completamento dell'appartamento le lavorazioni necessarie consistono nella realizzazione delle finiture e degli impianti interni per un valore di € 32.000, il valore dell'immobile oggetto di stima allo stato attuale è quindi:

€ 298.761,00 - € 32.000 = € 266.761,00

**Appartamento A5 (sub. 44) piano primo e sottotetto pertinenziale (rifinito)**  
p.primo: superficie lorda mq 145.32 - incid. balconi terrazze mq 31.02 - inc. condominiale mq 10.23; sup. commerciale mq 186.57.

**Sottotetto: superficie lorda mq 97.16 - incid. balconi terrazze mq 15.38 - inc. condominiale mq 5.13; sup. commerciale mq 117.67.**

**sup. commerciale totale mq 304.24**

Il criterio di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione è quello di riferimento alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di cui sopra, allineato ai valori di mercato attuale per abitazioni di grado normale, per un massimo di € 1500,00/mq. Considerata la superficie lorda del bene e le varie incidenze, la buona posizione panoramica del fabbricato rispetto alla "normalità" degli edifici intorno, il grado di finiture e la qualità del sistema impiantistico superiore alla media, il valore attuale dell'appartamento al p.primo è di € 1500/mq, mentre per il sottotetto si indica il valore di € 1400/mq data la riduzione degli spazi in altezza. Il valore dell'immobile al finito sarebbe quindi:

appartamento p.primo: € 1500/mq x mq 186.57=	€ 279.855,00
appartamento al sottotetto: € 1400/mq x mq 117.67=	€ 164.738,00
<b>tot.</b>	<b>€ 444.593,00</b>

**Appartamento B3 (sub. 46) piano primo (non rifinito)**

- superficie lorda mq 89.95 - incid. balconi terrazze mq 25.03 - inc. condominiale mq 8.08; sup. commerciale mq 123.06.

Il criterio di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione è quello di riferimento alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di cui sopra, allineato ai valori di mercato attuale per abitazioni di grado normale, per un massimo di € 1500,00/mq. Considerata la superficie lorda del bene e le varie incidenze, la buona posizione panoramica del fabbricato rispetto alla "normalità" degli edifici intorno, il grado di finiture e la qualità del sistema impiantistico superiore alla media, il valore attuale dell'appartamento è di € 1500/mq. Il valore dell'immobile al finito sarebbe quindi:

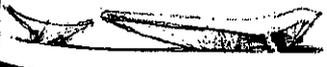
appartamento: € 1500/mq x mq 123.06 = € 184.590,00

considerando che per il completamento dell'appartamento le lavorazioni necessarie consistono nella realizzazione delle finiture e degli impianti interni per un valore di € 16.000, il valore dell'immobile oggetto di stima allo stato attuale è quindi:

€ 184.590,00 - € 16.000 = € 168.590,00

**Appartamento B5 (sub. 48) piano primo (non rifinito)**

- superficie lorda mq 116.82 - incid. balconi terrazze mq 12.15 - inc. condominiale



mq 7.87: sup. commerciale mq 136.84.

Il criterio di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione è quello di riferimento alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di cui sopra, allineato ai valori di mercato attuale per abitazioni di grado normale, per un massimo di € 1500,00/mq. Considerata la superficie lorda del bene e le varie incidenze, la buona posizione panoramica del fabbricato rispetto alla "normalità" degli edifici intorno, il grado di finiture e la qualità del sistema impiantistico superiore alla media, il valore attuale dell'appartamento è di € 1500/mq. Il valore dell'immobile al finito sarebbe quindi:

appartamento: € 1500/mq x mq 136.84= € 205.260,00

considerando che per il completamento dell'appartamento le lavorazioni necessarie consistono nella realizzazione delle finiture e degli impianti interni per un valore di € 17.000, il valore dell'immobile oggetto di stima allo stato attuale è quindi:

€ 205.260,00 - € 17.000 = € 188.260,00

### -TERRENO IN ROCCARASO IN VIA DEI VILLINI

#### Ubicazione e destinazione di P.R.G.

Il terreno di mq. 482 è censito in Catasto nel Comune di Roccaraso al fg. 4 part. 91. La destinazione prevista dal vigente P.R.G. è quella a viabilità (strada) per cui non è utilizzabile a fini edificatori. Il valore presunto al mq. è di € 30,00.

terreno: € 30,00/mq x mq 482=

€ 14.460,00

#### Riepilogo:

- N.4 autorimesse A4, A5, A6 e B1: € 80.160,00
- N.13 posti auto esterni € 65.000,00
- N.7 cantine 1A, 2A, 3A, 4A, 6A, 7A, 3B € 35.730,00
- N.1 locale A-1 € 131.100,00
- N.5 unità residenziali A1, A4, A5, B3, B5 € 1.237.489,00

Totale parziale

€ 1.549.479,00

- Terreno

€ 14.460,00

**TOTALE GENERALE**

€ 1.563.939,00

12/12/14  
nel totale  
è OK!!

Il relatore

Arch. Gianluca Tardino

Ordine degli Architetti di Pescara al n°877

Pescara, 12.12.2014

