

LOTTO k

Sub 6

DEDEOPROGETTI
Dott. Arch. Antonio D'Aurelio
VIA ADRIATICA N° 29 - 66023 - FRANCAVILLA
antoniodaurelio@gmail.com



PERIZIA DI STIMA

nell'interesse del Sig. :



PREMESSO

proprietario di una unità immobiliare sita nel Comune di Francavilla al Mare al Viale Nettuno n. 263, al piano secondo;

SUCCESSIVAMENTE

Lo stesso affidava al sottoscritto Arch. Antonio D'Aurelio, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti al n° 468, l'incarico di eseguire una stima ricognitiva del suddetto immobile.

Il sottoscritto, pertanto, si dichiarava disposto ad accettare l'incarico, dichiarando di non essere in posizione di incompatibilità con l'espletamento dello stesso;

CIO' PREMESSO

in relazione all'incarico conferitogli, eseguiva un sopralluogo presso l'immobile in oggetto.

Sulla scorta delle informazioni acquisite sul posto, ed in base ai rilievi ed accertamenti effettuati, il sottoscritto è stato in grado di relazionare quanto segue.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano primo di un fabbricato di n. 3 livelli fuori terra, complessivamente composto da n. 6 unità immobiliari, al Viale Nettuno n. 263 in Francavilla al Mare (CH) distinto nel NCEU al foglio 11, particella 405, sub 6 cat. A/2, Cl. 1, vani 5, Rendita Catastale € 335,70 composto da un ampio ingresso/disimpegno, due camere da letto, un bagno, cucina, ripostiglio/locale lavanderia, per una superficie lorda complessiva mq 102, oltre mq 15 di logge coperte.

L'unità immobiliare confina con affaccio su Viale Nettuno, via Cattolica, vano scala, subalterno n. 5



L'immobile è stato realizzato nella seconda metà degli anni '50 con Licenza Edilizia del 07.01.1956 rilasciata dal Comune di Francavilla al Mare (CH), abitabilità n. 314 del 06.02.1959 dal Comune di

Francavilla al Mare. Inoltre, risulta depositata domanda di sanatoria del 31.03.1987 prot. n. 5349, di cui alla Legge n 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, relativa a lievi modifiche al prospetto piano terra e all'altezza interna dello stesso ed in data 24.11.1995 è stato rilasciato il relativo attestato.

Secondo il piano regolatore Generale e relative NTA del Comune di Francavilla al Mare, l'immobile ricade in zona A2 a riconversione turistico ricettiva gravata da vincolo del Piano Regionale Paesistico - Zona D - Trasformazione a regime ordinario. Sull'immobile non risultano gravami di ordine storico/artistico e/o asservimenti di tipo edilizio urbanistico e/o di natura condominiale.

L'intero organismo edilizio è stato oggetto di una profonda ristrutturazione di II livello, sia sotto il profilo sismico che sotto quello energetico nell'ambito di una Procedura di Superbonus 110%, progetto a firma dell'Arch. Antonio D'Aurelio iscritto all'ordine degli Architetti di Chieti al n. 498 e del sottoscritto Ing. Francesco Maria De Deo, con CILAS prot. n° 11851 del 06.04.2022. I lavori sono terminati in data 27.12.2023, come da comunicazione di fine lavori inviata via PEC al Comune di Francavilla al mare in data 27.12.2023 ed acquisita dall'Ente con prot. n 54907 del 27.12.2023.

L'unità immobiliare risulta avere Certificazione Energetica di Classe A 1 giusta APE convenzionale asseverato in ambito ecobonus nella procedura Superbonus 110.

CARATTERISTICHE

Il fabbricato dove è sita l'unità immobiliare in oggetto appartiene al tessuto edilizio urbano centrale di Francavilla al Mare, costituente la zona residenziale storica, sita in prossimità di Piazza Sirena, fronte mare con accesso diretto al lungomare pedonale "Aldo Moro" che dalla località Michetti arriva sino alla Piazza Sirena stessa.

L'intero organismo edilizio, come sopra dichiarato, è stato oggetto di una profonda ristrutturazione di II livello. La copertura è stata completamente sostituita con una struttura portante di in legno lamellare con tavolato e soprastante guaina impermeabilizzante con sovrapposto manto di coperture in tegole "portoghesi". Le facciate sono state trattate con interventi di miglioramento sismico locali come definiti dalle NTC 2018, rete antisismica antiribaltamento su tutte le murature portanti perimetrali, interventi sui pilasti presenti, essendo una struttura mista e rifacimento delle solette dei balconi in ca.

L'immobile è stato migliorato anche sotto il profilo energetico, attraverso interventi di fornitura e posa in opera di pacchetto isolate in copertura e cappotto su tutte le pareti esterne, con la sostituzione di infissi e persiane in PVC (Schuco). Su parte della copertura, è stato realizzato un impianto

fotovoltaico con pannelli relativi agli impianti di alcune unità immobiliari. La finitura esterna è in intonachino in pasta di colore chiaro fratazzato.

Il portone di ingresso ed il finestrone delle scale condominiali sono nuovi in PVC (Schuco), i pavimenti degli androni e scale in marmo di tipo Trani e graniglia di marmo, con pareti tinteggiate con idropitture di color bianco, ringhiere in ferro verniciate ad elementi verticali.

Lo stabile non è dotato di ascensore.

L'appartamento è di recentissima ristrutturazione, in quanto anch'esso oggetto dei lavori terminati nel dicembre 2023 in ambito Superbonus.

Gli ambienti presentano un'altezza interna utile di circa m. 3,20.

Per quanto è stato possibile accertare la struttura portante del fabbricato è in muratura con pilastri in calcestruzzo armato e fondazioni costituite ragionevolmente da plinti collegati, secondo la tecnologia costruttiva diffusa negli anni 50' ed elementi in elevazione composti da pilastri, travi, muratura portante e solai in latero cemento. Il tetto è a falde inclinate con cordolo antisismico, struttura portante in legno lamellare, tavolato impermeabilizzato con sovrapposto manto di tegole portoghesi.

- Gli infissi esterni sono in PVC (Schuco) atti al contenimento energetico.
- le porte interne sono nuove in legno tamburate;
- l'impianto elettrico rispetta i parametri della L. 46/90 e successive integrazioni e modificazioni;
- l'impianto idrico con acqua potabile derivante dalla rete comunale è collegato per gli scarichi delle acque bianche e nere alla rete fognante esistente;
- l'impianto di riscaldamento è con elementi in ghisa/alluminio e la produzione dell'acqua per riscaldamento e sanitaria è con caldaia a condensazione autonoma di nuova installazione;
- le pareti interne sono tinteggiate con pittura lavabile di colore chiaro;
- i pavimenti, nuovi, sono in gres porcellanato 30 x 30 di colore chiaro;
- i pavimenti dei bagni, nuovi, sono in gres porcellanato dimensioni di cm 30 x 30 di colore chiaro; rivestimento in maiolica di dimensioni di cm 15 x 15 di colore chiaro, fino ad una altezza di m. 2,00 con sanitari di ceramica bianca;
- l'abitazione è dotata di ottime finiture.

DIRITTI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta al S. [REDACTED] in atto di acquisto per Notar De Cinque di Chieti del 13.02.1988 Rep 27424, registrato a Chieti il 09.03.1988 al n. 3033.

POSSESSO E GRAVAMI

L'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta libero.

Sull'immobile risultano i seguenti gravami:

- Ipoteca volontaria (Reg Gen 2459 Reg Part 327) a favore di Banca delle Marche per € 170.000, a titolo di capitale, a garanzia di mutuo fondiario per Notar Pasquale Rozzi del 31.01.2007 Rep 212398

- Ipoteca volontaria (Reg Gen 24412 Reg Part 5695) a favore di Banca delle Marche per € 48.000, a titolo di capitale, a garanzia di mutuo fondiario per Notar Pasquale Rozzi del 18.12.2009 Rep 212398/49423

- Ipoteca giudiziale per € 77.148,18, a titolo di capitale, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] sentenza di Condanna Iscrizione del 04.10.13 Rg 16443 Rep 1659

- Pignoramento immobili a favore di [REDACTED] 05.2014 Reg Gen 7638 Reg Part 6063

- Trascrizione contro del 27.06.2019, RP 8667, RG 11475, Tribunale di Chieti decreto apertura della liquidazione del patrimonio n. 4 del 02.05.2019

STIMA

Il criterio di valutazione adottato per il bene immobile oggetto della presente Stima si basa sull'individuazione del valore prudenziale più vicino al più probabile valore di mercato, attraverso un procedimento di stima sintetico comparativo, mediante il raffronto di compravendite relative a beni equivalenti del mercato locale, con particolare attenzione all'ubicazione, all'esposizione, alle condizioni di accesso, allo stato di conservazione degli immobili, alle destinazioni d'uso consentite, alla possibilità di sviluppo del luogo ed in particolare, per le abitazioni, alle caratteristiche tecnologiche e strutturali nonché al grado di finitura.

Il metodo di stima sintetico contempla l'individuazione del prezzo unitario locale medio di riferimento per tipologia di immobile e la determinazione attraverso ponderati coefficienti (coefficienti attinenti in particolare allo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile) che rapportino, sommandole, anche le superfici degli accessori (balconi, ecc) oltre quella dei vani abitativi.

Per la valutazione sono stati presi a riferimento immobili simili ed è stata effettuata un'indagine di mercato presso gli operatori immobiliari, per confrontare le loro indicazioni, con i valori desunti dall'esperienza professionale.

Tra i criteri di stima è stato, quindi, adottato quello della comparazione dei beni in esame con altri simili dislocati nella zona di ubicazione o zone similari. **Inoltre, si è tenuto conto dei parametri economici relativi alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del**

Comune di Francavilla al Mare.

Considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni oggetto di stima ed in base alle considerazioni esposte, ed a calcoli che per brevità non si trascrivono, il sottoscritto è in grado di dichiarare che il valore unitario prudenziale più probabile, può essere assunto pari ad **€ 3.450,00 per ogni metro quadro di superficie commerciale (sup. lorda)**, al 30 %, ovvero ad €/mq 1.035,00 per logge e balconi.

Di conseguenza, l'ammontare complessivo del bene sarà così formulato:

- valore unitario dell'abitazione al piano primo = €/mq 3.450,00;
- valore unitario delle logge e balconi = €/mq 3.450,00 x 0.30 = €/mq 1.035,00;

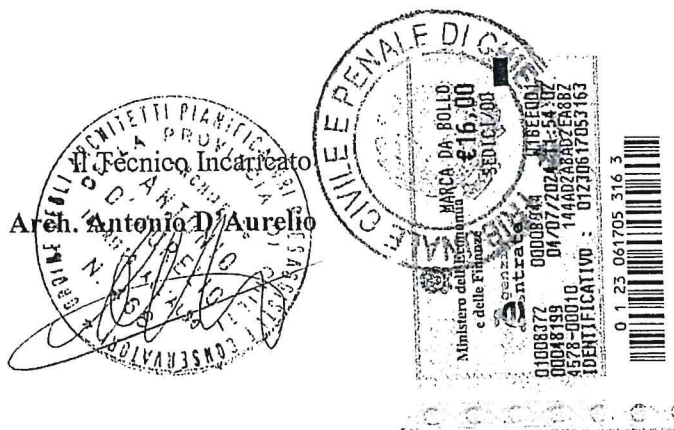
Per cui si ottiene:

- valore appartamento	€/mq 3.450 x mq 102 =	€	351.900,00
- valore logge coperte	€/mq 4.750,00 x 0.30 x mq 15 =	€	15.525,00
VALORE COMPLESSIVO STIMATO		€	367.425,00

Francavilla al Mare li, 25 Giugno 2024

Allegati

- 1) Planimetria catastale
- 2) Visura catastale





TRIBUNALE DI CHIETI
Ufficio della Volontaria Giurisdizione

N. 1195/24 R.V.G.

N. 4837/24 CRON.



Verbale di asseverazione

ART. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n. 1366

L'anno 2024, il giorno 4, del mese di luglio innanzi al sottoscritto Cancelliere esperto dell'intestato Tribunale è comparso l'arch. Antonio D'Aurelio, nato a Pescara il 28/12/1965, identificato mediante carta d'identità n° CA87741OZ rilasciata dal comune di Francavilla al mare in data 12/05/2023, il quale chiede di asseverare con giuramento l'allegata perizia, in nome

Il Cancelliere esperto, previe le ammonizioni di legge, adempisce il giuramento di rito che egli presta pronunciando la formula: << Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi spetti la verità>>.

Letto, confermato e sottoscritto.



Il Cancelliere esperto
dott.ssa Simonetta Pagnanelli

Sub 6

Data presentazione: 29/11/1958 - Data: 31/05/2024 - n. T26523 - Richiedente: M



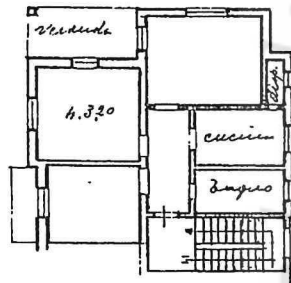
MOD. 1/1958
F. Cat. N. 1/481



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



proprietà stessa della

P. II°

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Pece Luigi

Iscritto all'Albo da Geometra

della Provincia di Chieti

DATA 26-11-58

Firma: Luigi Pece



Ufficio 01
Comune di ERANCAVILLA AL MARE (763) - Foglio 11 - Particella 405 - Subalterno 6 >

VIALE NETTUNO n. 201 Piano 2

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/11/1958 - Data: 31/05/2024 - n. T26523 - Richiedente: ~~XXXXXXXXXX~~

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Astalegale.net

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **22/09/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/09/2022

Dati identificativi: Comune di FRANCAVILLA AL MARE (D763) (CH)

Foglio 11 Particella 405 Subalterno 6

Classamento:

Rendita: Euro 335,70

Rendita: Lire 650.000

Zona: censuaria 1,

Categoria A/2⁹¹, Classe 1, Consistenza 5 vani

Indirizzo: VIALE NETTUNO n. 201 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 110 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 109 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati identificativi**

Comune di FRANCAVILLA AL MARE (D763) (CH)

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Foglio 11 Particella 405 Subalterno 6

Partita: 637

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FRANCAVILLA AL MARE (D763) (CH)

Foglio 11 Particella 405

> **Indirizzo**

VIALE NETTUNO n. 201 Piano 2

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 335,70
Rendita: Lire 650.000
Zona censuaria 1,
Categoria A/2^a), Classe 1, Consistenza 5 vani

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: 110 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 109 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
29/11/1958, prot. n. 1144

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013