

LOTTO 5

Sub. 8

LOC
LOC

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



PERIZIA DI STIMA

nell'interesse dei Sig.ri:

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, nato ~~XXXXXXXXXX~~, residente ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, nato ~~XXXXXXXXXX~~, residente ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

PREMESSO

Che i Signori ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ sono proprietari, pro-indiviso, di una unità immobiliare sita nel Comune di Francavilla al Mare al viale Nettuno n. 263, al piano terra;

SUCCESSIVAMENTE

Gli stessi affidavano 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 terra 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 8 cat. A/3, Cl. 3, vani 5, Rendita Catastale € 400,25 (già sub 2, cat. A/2, Cl. 1, vani 5 Rendita Catastale € 335,70), composto da un ampio ingresso/disimpegno, due camere da letto, due bagni, cucina, ripostiglio/locale lavanderia, per una superficie lorda complessiva mq 102, oltre a mq 15 di logge coperte e corte esclusiva estesa per mq 100 circa, pavimentata in "betonella" adibita in parte anche a parcheggio per n. 4 posti auto con accesso carrabile/pedonale dal Viale Nettuno.

L'unità immobiliare risulta fusa a fini fiscali, ai sensi della Circolare ADE 27/E2016, con il contiguo subalterno contraddistinto al NCEU con il n 7, P.lla 405 e Fg. 11, di terzi proprietari.

Confina con affaccio su Viale Nettuno, via Cattolica, vano scala, subalterno n. 7 (già sub alterno 1) di terzi proprietari.

Risulta ri-accatastata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati di Chieti, con protocollo del 21.12.23 a seguito dei lavori relativi al Superbonus 110 da poco ultimati.

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. 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 3 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 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 pilastri 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. 2,50.

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 è nuovo e rispetta i parametri della L. 46/90 e successive integrazioni e modificazioni;
- l'impianto idrico nuovo 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 nuovo è di tipo a pavimento con pompa di calore; la produzione di acqua calda sanitaria, autonoma, con scaldacqua a pompa di calore con accumulo;
- le pareti interne sono tinteggiate con pittura lavabile di colore chiaro;
- i pavimenti, nuovi, sono in gres porcellanato 75 x 75 di colore chiaro;

- i pavimenti dei bagni, nuovi, sono in gres porcellanato dimensioni di cm 75 x 75 di colore chiaro; rivestimento in maiolica di dimensioni di cm 12 x 12 di colore celeste e verde, fino ad una altezza di m. 2,00 con sanitari di ceramica bianca;
- l'abitazione è considerata nuova, dotata di ottime finiture.
- le logge, come le aree esterne di proprietà esclusiva, presentano pavimenti da esterno "betonella".

DIRITTI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta ai Signori ~~Antonio D'Aurelio e Antonella D'Aurelio~~, per la quota di 1/2 ciascuno, in forza del testamento olografo del proprio padre ~~Antonio D'Aurelio~~ deceduto il ~~02.05.2019~~ come in Dichiarazione di Successione presentata presso l'Agenzia delle entrate anno 2012 Volume 9990 numero 861 del 22.11.2012.

POSSESSO E GRAVAMI

L'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta nel possesso degli Eredi della Sig.ra ~~Antonella D'Aurelio~~ ~~Antonella D'Aurelio~~, giusto contratto di locazione del 28.03.2015 registrato Ag Entrate Chieti il 27.04.2015 al n. 1098 serie 3T, scadente al febbraio 2027.

Sull'immobile risultano i seguenti gravami:

- ipoteca volontaria RG 12332 Reg Part 2564 a garanzia mutuo fondiario, sorte capitale € 250.0000,00, per atto pubblico Notar Marco Bulferi del 24/06/2010 Rep 16440/10109
- ipoteca volontaria RG 12333 Reg Part 2565 a garanzia mutuo fondiario, sorte capitale € 65.000,00, per atto pubblico Notar Marco Bulferi del 24/06/2010 Rep 16441/10110
- trascrizione contro del 27.06.2019, RP 8667, RG 11475, Tribunale di Chieti decreto apertura della liquidazione del patrimonio n. 2 e 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 € 3.500,00 per ogni metro quadro di superficie commerciale (sup. lorda), al 30 % per logge e balconi ovvero € /mq 1.050,00 ed a € /mq 400,00 per le aree scoperte in parte adibite a parcheggio per n. 4 posti auto.

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

- valore unitario dell'abitazione al piano terra = € /mq 3.500,00;
- valore unitario delle logge e balconi = € /mq 3.500,00 x 0.30 = € /mq 1050,00;
- valore unitario area esterna esclusiva = € /mq 400,00

Per cui si ottiene:

- valore appartamento	€ /mq 3.500,00 x mq 102 =	€ 357.000,00
- valore logge coperte	€ /mq 3.500,00 x 0.30 x mq 15 =	€ 15.750,00
- valore area esterna esclusiva	€ /mq 400,00 x 100 =	€ 40.000,00
VALORE COMPLESSIVO STIMATO		€ 412.750,00

Francavilla al Mare lì, 25 Giugno 2024

Il Tecnico-Incaricato
Arch. Antonio D'Aurelio

Allegati

- 1) Planimetria catastale
- 2) Visura catastale





TRIBUNALE DI CHIETI
Ufficio della Volontaria Giurisdizione

N. 1196/24 R.V.G.

N. 4839/24 CRON.

Verbale di asseverazione

ARF. 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° CA877410Z rilasciata dal comune di Francavilla al mare in data 12/05/2023, il quale chiede di asseverare con giuramento l'allegata perizia, in nome e per conto ~~del sottoscritto~~

Il Cancelliere esperto, previe le ammonizioni di legge, deferisce 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.



Cancelliere esperto
dott.ssa Simonetta Pagnanelli

Sub-8

Data: 31/05/2024 - n. T26190 - Richiedente: ~~M. M. M. M. M.~~

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Chieti

Dichiarazione protocollo n. CH0114812 del 21/12/2023

Comune di Francavilla Al Mare

Viale Nettuno

civ. 201

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 405

Subalterno: 8

Compilata da:

Antonio D'aurelio

Isoritto all'albo:
Architetti

Prov. Chieti

N. 468

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



VIALE NETTUNO

GIARDINO

CUCINA

RIP.

BAGNO

BAGNO

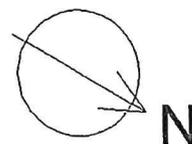
RIP.

PART. 644

VIA CATTOLICA

PIANO TERRA

h=2,40

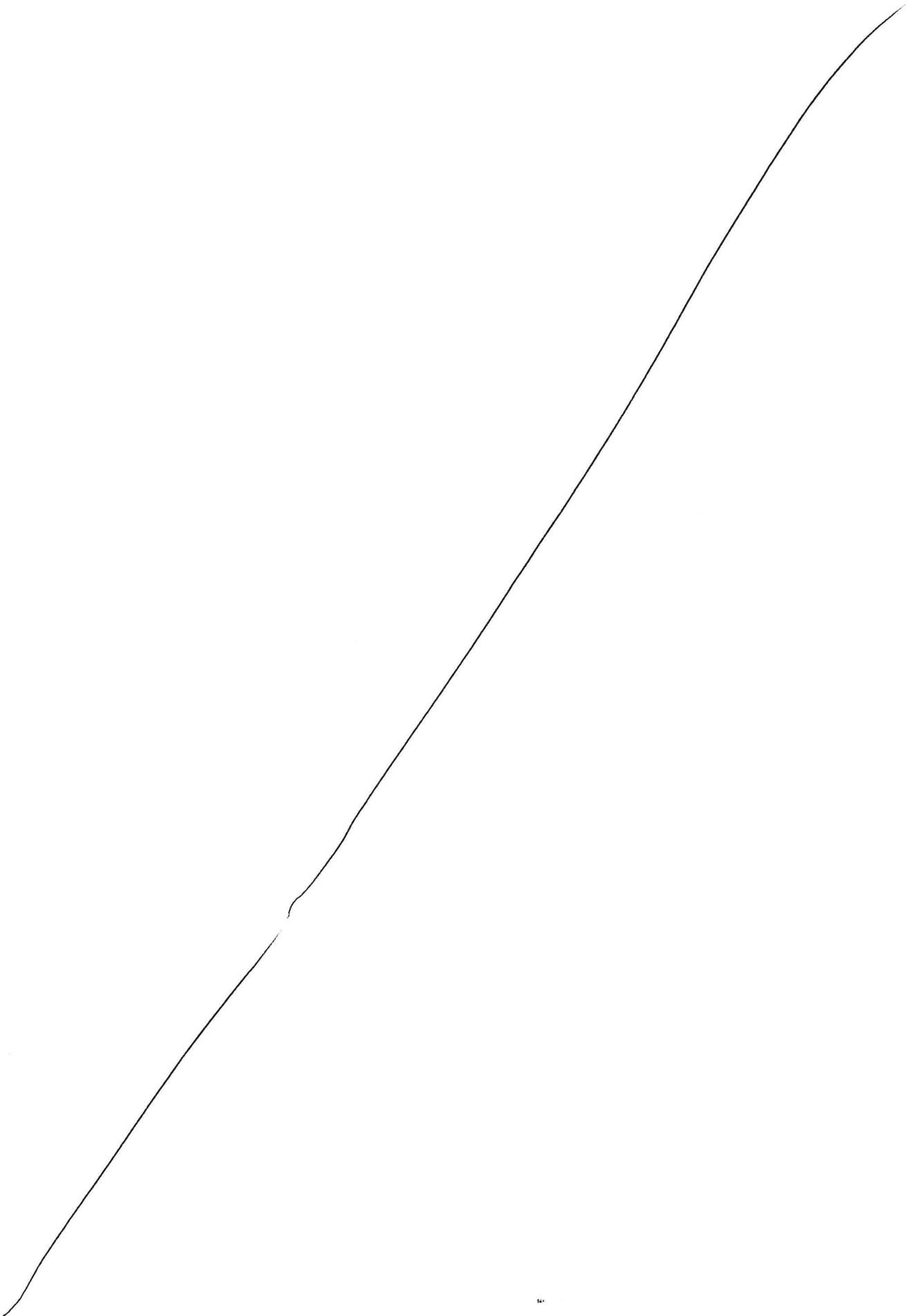


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2024 - Comune di FRANCAVILLA AL MARE(D763) - < Foglio 11 - Particella 405 - Subalterno 8 >
VIALE NETTUNO n. 263 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 31/05/2024 - n. T26190 - Richiedente: ~~M. M. M. M. M.~~

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



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 8

Classamento:

Rendita: Euro 335,70

Zona censuaria 1,

Categoria A/3⁹¹, Classe 2, Consistenza 5 vani

Indirizzo: VIALE NETTUNO n. 201 Piano T

Dati di superficie: Totale: 117 m² Totale escluse aree scoperte ¹⁰: 102 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/09/2019 Pratica n. CH0071007 in atti dal 18/09/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23973.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di FRANCAVILLA AL MARE (D763) (CH)

Foglio 11 Particella 405 Subalterno 8

VARIAZIONE del 17/09/2018 Pratica n. CH0090393 in atti dal 18/09/2018 COSTITUZIONE PORZIONE DI UIU (n. 25927.1/2018)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FRANCAVILLA AL MARE (D763) (CH)

Foglio 11 Particella 405

> **Indirizzo**

VIALE NETTUNO n. 201 Piano T

VARIAZIONE del 17/09/2018 Pratica n. CH0090393 in atti dal 18/09/2018 COSTITUZIONE PORZIONE DI UIU (n. 25927.1/2018)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 335,70
Zona censuaria 1,
Categoria A/3^o, Classe 2, Consistenza 5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/09/2019
Pratica n. CH0071007 in atti dal 18/09/2019
VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n. 23973.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: 117 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 102 m²

VARIAZIONE del 18/09/2018 Pratica n. CH0090778 in
atti dal 18/09/2018 Protocollo NSD n. INS
ANNOTAZIONE PORZ DI UIU (n. 25929.1/2018)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
18/09/2018, prot. n. CH0090393

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3

> 1. ~~GIUSEPPE DE MATTEIS~~
~~FRANCAVILLA AL MARE (CH)~~
nata a ~~FRANCAVILLA AL MARE (CH)~~
Diritto di: ~~Proprietà~~ (deriva dall'atto 1)

1. TESTAMENTO OLOGRAFO del 22/08/2011
Pubblico ufficiale DE MATTEIS Sede CHIETI (CH)
Repertorio n. 65410 - UR Sede CHIETI (CH)
Registrazione Volume 9990 n. 861 registrato in data
22/11/2012 - SUCC DI ~~FRANCAVILLA AL MARE (CH)~~
n. 15724.1/2012 - Pratica n. CH0190744 in atti dal
26/11/2012

Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale

FRANCAVILLA AL MARE (D763) (CH)
Foglio 11 Particella 405 Subalterno 2

> 2. ~~MEZZANO DI FRONZO~~
~~FRANCAVILLA AL MARE (CH)~~
nato a ~~FRANCAVILLA AL MARE (CH)~~
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale

FRANCAVILLA AL MARE (D763) (CH)
Foglio 11 Particella 405 Subalterno 2

> 3. ~~MEZZANO DI FRONZO~~
~~FRANCAVILLA AL MARE (CH)~~
nato a ~~FRANCAVILLA AL MARE (CH)~~
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale

FRANCAVILLA AL MARE (D763) (CH)
Foglio 11 Particella 405 Subalterno 2

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico*
- 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

