

# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

Comune di CHIETI

Oggetto

Stima del più probabile valore di mercato di beni immobili ubicati nel comune di Chieti

Committente

Dott. Silverio Salvatore

Liquidatore del patrimonio

Proc. 2/2021 Tribunale di Chieti

Consulente Tecnico

Arch. Antonio D'Addario

ARCHITETTO  
PROF. ANTONIO D'ADDARIO  
N. 21  
PESCARA



Data incarico

18/04/2023



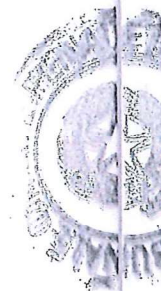
## OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del/dei seguente/i bene immobiliare/beni immobiliari:

- Ufficio piazza trento e trieste - Fabbricato sito nel comune di CHIETI (CH) piazza trento e trieste, 12
- Negozio via torquato scaraviglia - Fabbricato sito nel comune di CHIETI (CH) via torquato scaraviglia, 51-53

## CONSULENTE TECNICO

Architetto Antonio D'addario, nato a SALLE il 20/02/1963 e residente nel Comune di SALLE (PE), via pio XII 20, codice fiscale DDDNTN63B20H715M, con studio in SALLE, via pio XII 20, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di PESCARA al numero 721.



# PREMESSA

## Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Architetto Antonio D'Addario Antonio, avendo ricevuto incarico dal Dott. Silverio Salvatore, in data 18/04/2023, di redigere perizia di stima-, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

## Individuazione e descrizione dei beni pignorati

**DATI CATASTALI:** i beni immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare del proc. 2/2021 risultano completi e corrispondenti a quelli rilevati dall'agenzia del territorio.

### a) Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 35, Particella 829 Sub 25;

P.2, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 5,5, Rendita catastale euro 1.789,52, superficie catastale totale mq 169 e di mq 169 escluse aree scoperte ubicato in piazza trento e trieste n.12; Ufficio al piano secondo, costituito da quattro locali ad uso ufficio, due bagni con corridoio.

Confinanti: a nord con la part. 828 e 827, a ovest con corso marrucino, a sud ed est con sub della stessa particella.

### b) Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 33, Particella 968 Sub 4

P.T, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 103 mq, Rendita catastale euro 4.303,48, superficie catastale totale mq 110 ubicato in via torquato scaraviglia n.51-53; Negozio posto al piano terra, costituito da un ampio locale, tre bagni uno spogliatoio e antibagno.

Confinanti: a sud distacco dalla strada (via Ortona), a est con part.976, a ovest distacco da strada (via Avezzano), a nord con il Sub della stessa particella.



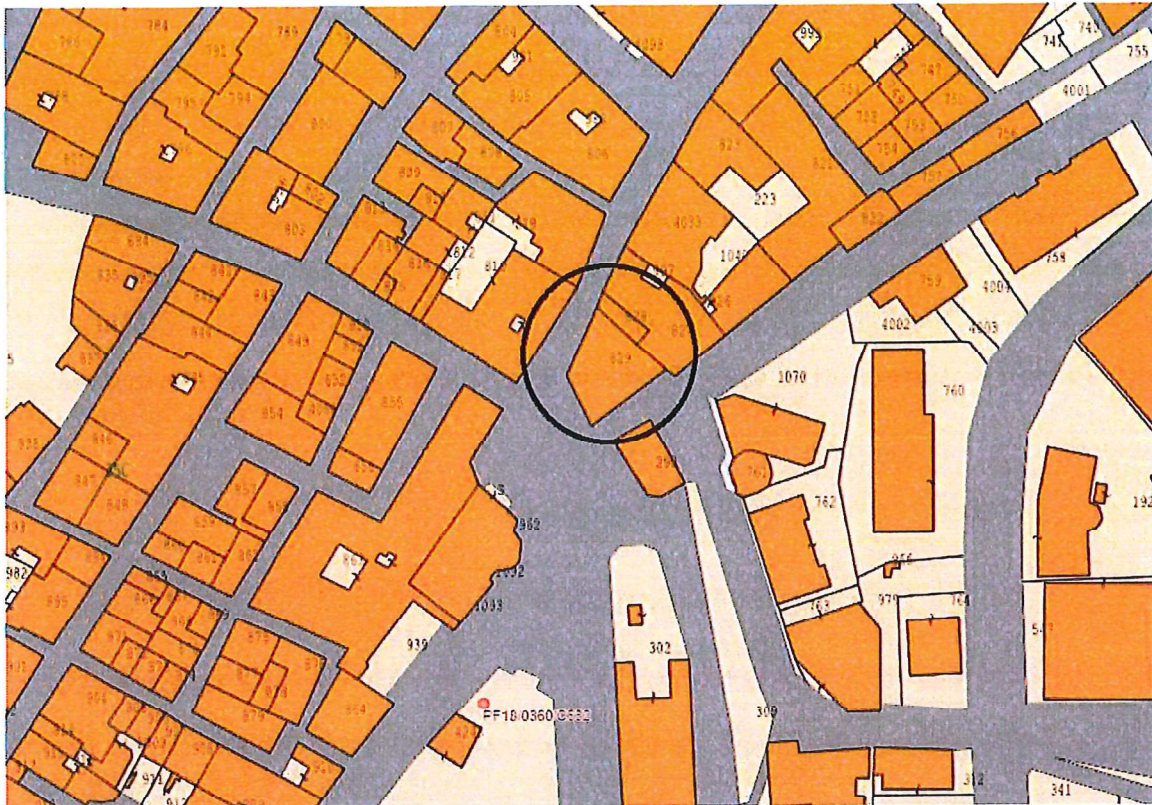


Figura 1 Unità immobiliare in piazza trento e trieste - Stralcio foglio 35

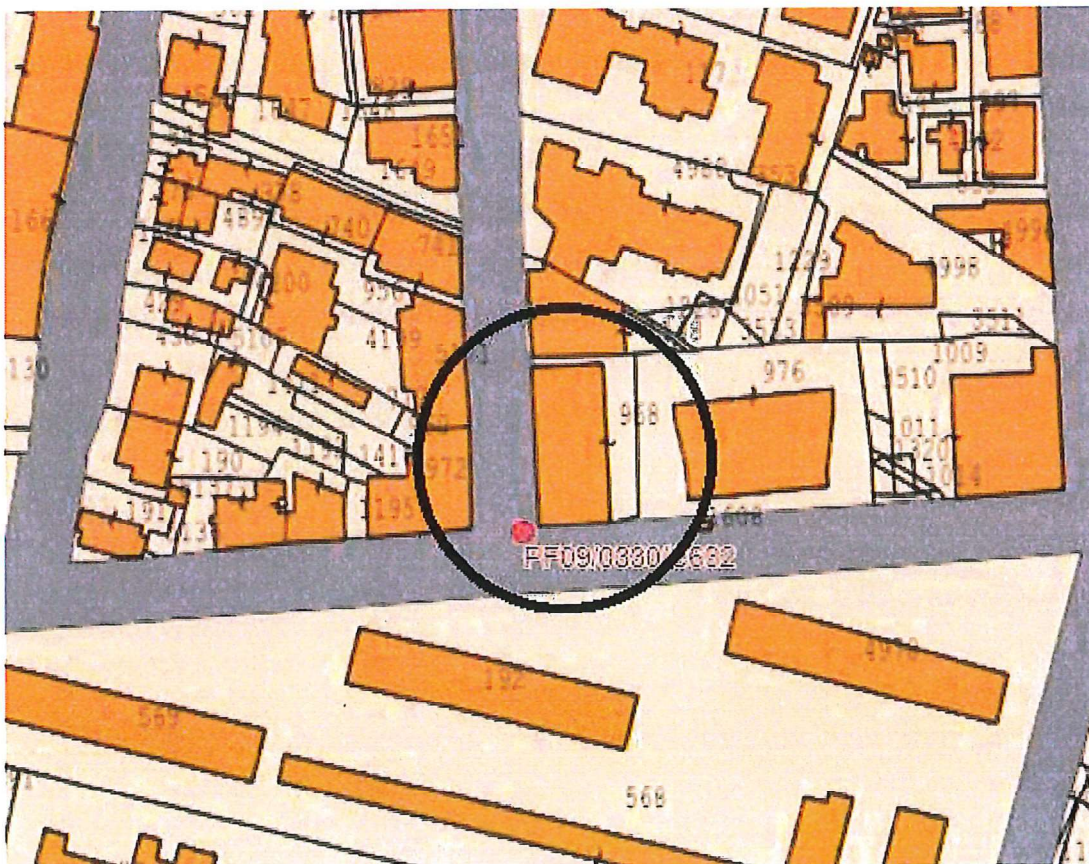


Figura 2 Unità immobiliare in via torquato scaraviglia - Stralcio foglio 33







Direzione Provinciale di Chieti  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 30/01/2024  
Ora: 13:51:51  
Numero Pratica: T234755/2024  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/01/2024

**Dati identificativi:** Comune di CHIETI (C632) (CH)  
Foglio 35 Particella 829 Subalterno 25

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di CHIETI (C632) (CH)  
Foglio 35 Particella 829

**Classamento:**

Rendita: Euro 1.789,52  
Zona censuaria 1,  
Categoria A/10<sup>9</sup>, Classe 2. Consistenza 5,5 vani  
Foglio 35 Particella 829 Subalterno 25  
**Indirizzo:** PIAZZA TRENTO E TRIESTE n. 12 Piano 2  
**Dati di superficie:** Totale: 169 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 169 m<sup>2</sup>

> Intestati catastali

> [Redacted]

nato in [Redacted]

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

dal 28/03/2006

**Immobile attuale**  
Comune di CHIETI (C632) (CH)  
Foglio 35 Particella 829 Subalterno 25

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/03/2006  
Pratica n. CH0038156 in atti dal 28/03/2006 UFFICIO/  
STUDIO PRIVATO-ABITAZIONE (n. 4833.1/2006)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche  
dei seguenti immobili soppressi, originari del  
precedente:**

Comune: CHIETI (C632) (CH)  
Foglio 35 Particella 829 Subalterno 13  
Foglio 35 Particella 829 Subalterno 19



---

> **Indirizzo**

📅 dal **28/03/2006**  
**Immobile attuale**  
Comune di **CHIETI (C632) (CH)**  
Foglio **35** Particella **829** Subalterno **25**  
PIAZZA TRENTO E TRIESTE n. 12 Piano 2

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/03/2006  
Pratica n. CH0038156 in atti dal 28/03/2006 UFFICIO/  
STUDIO PRIVATO-ABITAZIONE (n. 4833.1/2006)

---

> **Dati di classamento**

📅 dal **28/03/2006** al **03/04/2006**  
**Immobile attuale**  
Comune di **CHIETI (C632) (CH)**  
Foglio **35** Particella **829** Subalterno **25**  
Rendita: **Euro 1.789,52**  
Zona censuaria **1**  
Categoria **A/10<sup>9</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/03/2006  
Pratica n. CH0038156 in atti dal 28/03/2006 UFFICIO/  
STUDIO PRIVATO-ABITAZIONE (n. 4833.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

📅 dal **03/04/2006**  
**Immobile attuale**  
Comune di **CHIETI (C632) (CH)**  
Foglio **35** Particella **829** Subalterno **25**  
Rendita: **Euro 1.789,52**  
Zona censuaria **1**  
Categoria **A/10<sup>9</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/04/2006  
Pratica n. CH0041175 in atti dal 03/04/2006  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5069.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita validati

---

> **Dati di superficie**

📅 dal **09/11/2015** al **14/05/2015**  
**Immobile attuale**  
Comune di **CHIETI (C632) (CH)**  
Foglio **35** Particella **829** Subalterno **25**  
Totale: **168 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
28/03/2006, prot. n. CH0038156

📅 dal **14/05/2015**  
**Immobile attuale**  
Comune di **CHIETI (C632) (CH)**  
Foglio **35** Particella **829** Subalterno **25**  
Totale: **169 m<sup>2</sup>**

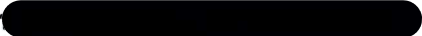
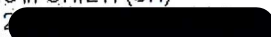
VARIAZIONE del 14/05/2015 Pratica n. CH0062867 in  
atti dal 14/05/2015 Protocollo NSD n. RSU (n.  
21417.1/2015) Dati relativi alla planimetria : data di  
presentazione 14/05/2015, prot. n. CH0062867

Annotazioni: rsu



> Storia degli intestati dell'immobile


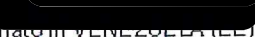
**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CHIETI (C632) (CH) Foglio 35 Particella 829 Sub. 25**

Y   
sede in CHIETI (CH)  
dal   
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 26/07/2001 Pubblico ufficiale DE CINQUE GERMANO Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 45349 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 8819.1/2001 Reparto PI di CHIETI - Pratica n. 236701 in atti dal 03/09/2001

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

CHIETI (C632) (CH)  
Foglio 35 Particella 829 Subalterno 13

Y 1.   
  
nato in VENEZIA (VE)  
dal 25/11/2010  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 25/11/2010 Pubblico ufficiale DE CINQUE GERMANO Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 58417 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15225.1/2010 Reparto PI di CHIETI in atti dal 01/12/2010

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/10: Uffici e studi privati

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

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **30/01/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/01/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **33** Particella **968** Subalterno **4**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 4.303,48**

Zona censuaria **2,**

Categoria **C/1<sup>9</sup>,** Classe **8,** Consistenza **103 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIA TORQUATO SCARAVIGLIA n. 51-53 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **110 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/01/2020 Pratica n. CH0001166 in atti dal 07/01/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 106.1/2020)

**Annotazioni:** Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **33** Particella **968** Subalterno **4**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **33** Particella **968**

> **Indirizzo**

VIA TORQUATO SCARAVIGLIA n. 51-53 Piano T

VARIAZIONE del 17/01/2019 Pratica n. CH0003224 in atti dal 18/01/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 764.1/2019)



**> Dati di classamento**Rendita: **Euro 4.303,48**  
Zona censuaria **2**,  
Categoria **C/1<sup>a</sup>**, Classe **8**, Consistenza **103 m<sup>2</sup>**VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/01/2020  
Pratica n. CH0001166 in atti dal 07/01/2020  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 106,1/2020)**Annotazioni:** Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Notifica in corso con protocollo n. CH0006984 del 05/02/2020

**> Dati di superficie**Totale: **110 m<sup>2</sup>**VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/01/2020  
Pratica n. CH0001166 in atti dal 07/01/2020 Protocollo  
NSD n. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 106,1/2020)Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
09/08/2019, prot. n. CH0059223**Annotazioni:** Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)**> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2****> 1** [redacted]  
nato a [redacted]  
Diritto di: Proprietà per 100/200 (deriva dall'atto 1)1. SUCCESSIONE EX LEGE di [redacted]  
del 02/10/2017 Sede CHIETI (CH) Registrazione  
Volume 88888 n. 81108 registrato in data 17/10/2018 -  
Trascrizione n. 14564.2/2020 Reparto PI di CHIETI in  
atti dal 15/12/2020**> 2** [redacted]  
nato il [redacted]  
Diritto di: Proprietà per 100/200 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

## Atti di provenienza

### a) Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 35, Particella 829 Sub 25;

- 1- Atto notarile di compravendita a rogito del Dott. De cinque Germano, notaio di Chieti, del 26/07/2001 rep. n.45349, trascritto all'agenzia del territorio di Chieti il 03/09/2001 al n. 8819.1/20 a favore di [REDACTED] con sede in Chieti.
- 2- Atto notarile di compravendita a rogito del Dott. De cinque Germano, notaio di Chieti, del 25/11/2010 rep. n.58417, nota presentata con modello unico al reparto PI di Chieti il 01/12/2010 n. 15225.1/2010 a favore di [REDACTED]

### b) Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 33, Particella 968 Sub 4;

- 1- Dall'impianto meccanografico al 30/06/1987 a favore di [REDACTED]
- 2- Voltura d'ufficio del 30/06/1987 –errata acquisizione dati impianto meccanografico ist. 65067/18; Voltura n. 7274.1/2018 – Pratica n. CH0065294 in atti dal 06/07/2018 a favore di [REDACTED]
- 3- Successione ex lege di [REDACTED] del 02/10/2017 sede Chieti (CH) Registrazione volume 88888 n.81108 registrato in data 17/10/2018. Trascrizione n.14564.2/2020 Reparto PI di Chieti in atti dal 15/12/2020 a favore di [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] dal 02/10/2017 con diritto di proprietà 100/200; a favore di [REDACTED] [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] dal 02/10/2017 con diritto di proprietà 100/200;

## Verifica delle planimetrie catastali

Dal rilievo degli immobili non sono emerse irregolarità sia rispetto al titolo edilizio che alle planimetrie catastali:



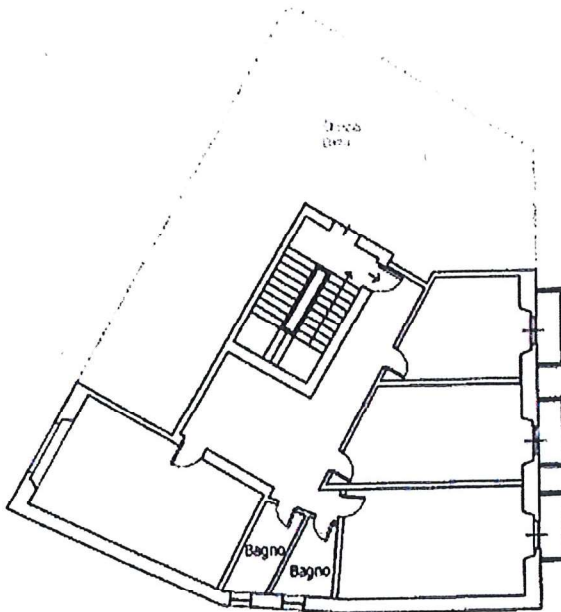
a) Unità immobiliare Urbaná riportata nel foglio 35, Particella 829 Sub 25;

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Chieti

Dichiarazione protocollo n. <b>CH0062867</b> del <b>14/05/2015</b> Planimetria di u.i.u. in Comune di Chieti Piazza Trento E Trieste oiv. 12	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 35 Particella: 829 Subalterno: 25	Compilata da: Cocco Domenico Iscritto all'Albo: Ingegneri Prov. Chieti N. 575

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO H=3.00



b) Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 33, Particella 968 Sub 4;

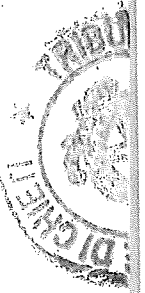
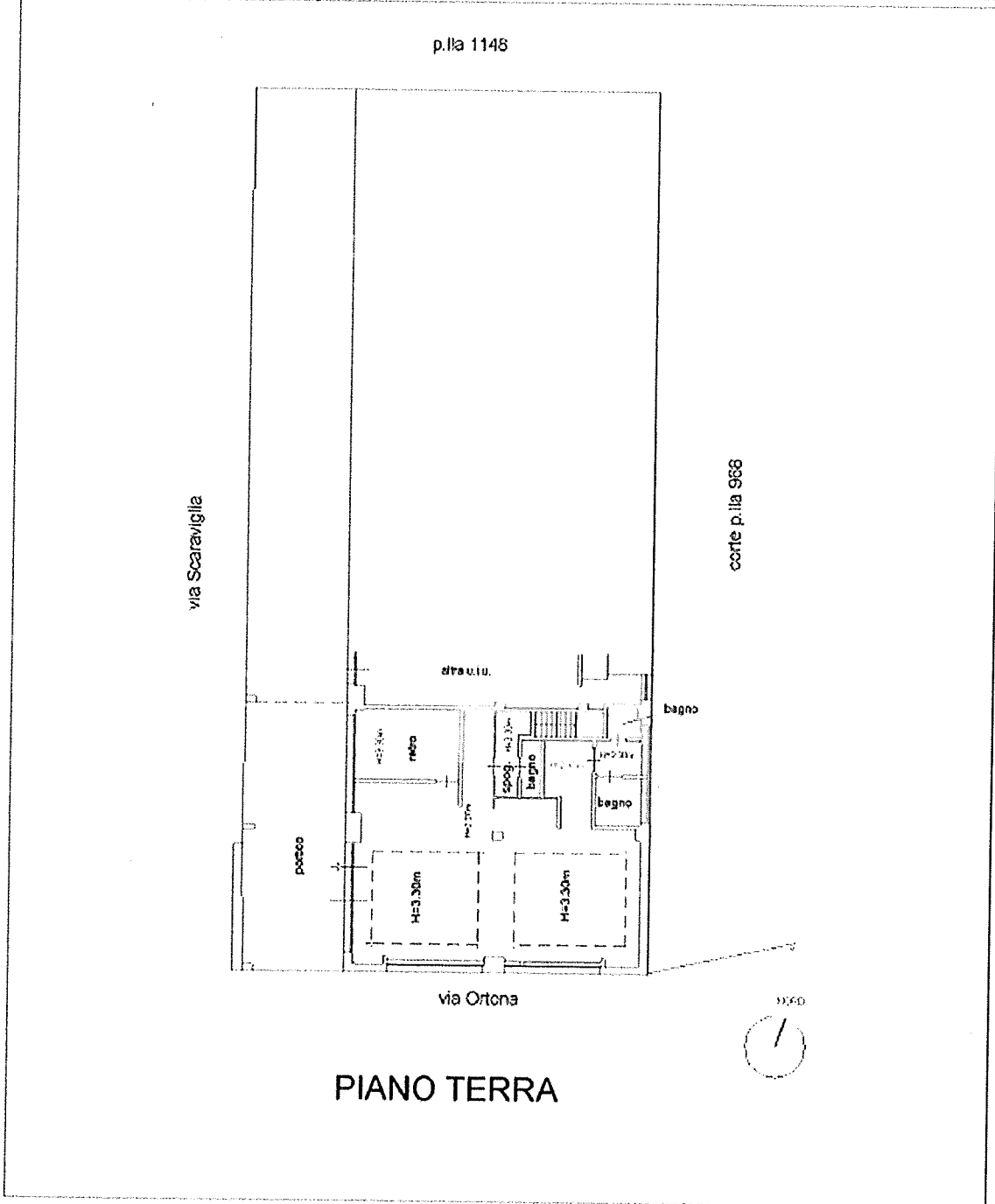
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Chieti

Dichiarazione protocollo n. CH0059223 del 09/08/2019  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Chieti  
 Via Torquato Scaraviglia oiv. 51-53

Identificativi Catastali:  
 Sezione:  
 Foglio: 33  
 Particella: 968  
 Subalterno: 4

Compilata da:  
 Medoro Raffaele  
 Iscritto all'albo:  
 Architetto  
 Prov. Chieti N. 808

Scheda n. 1 Scala 1:200

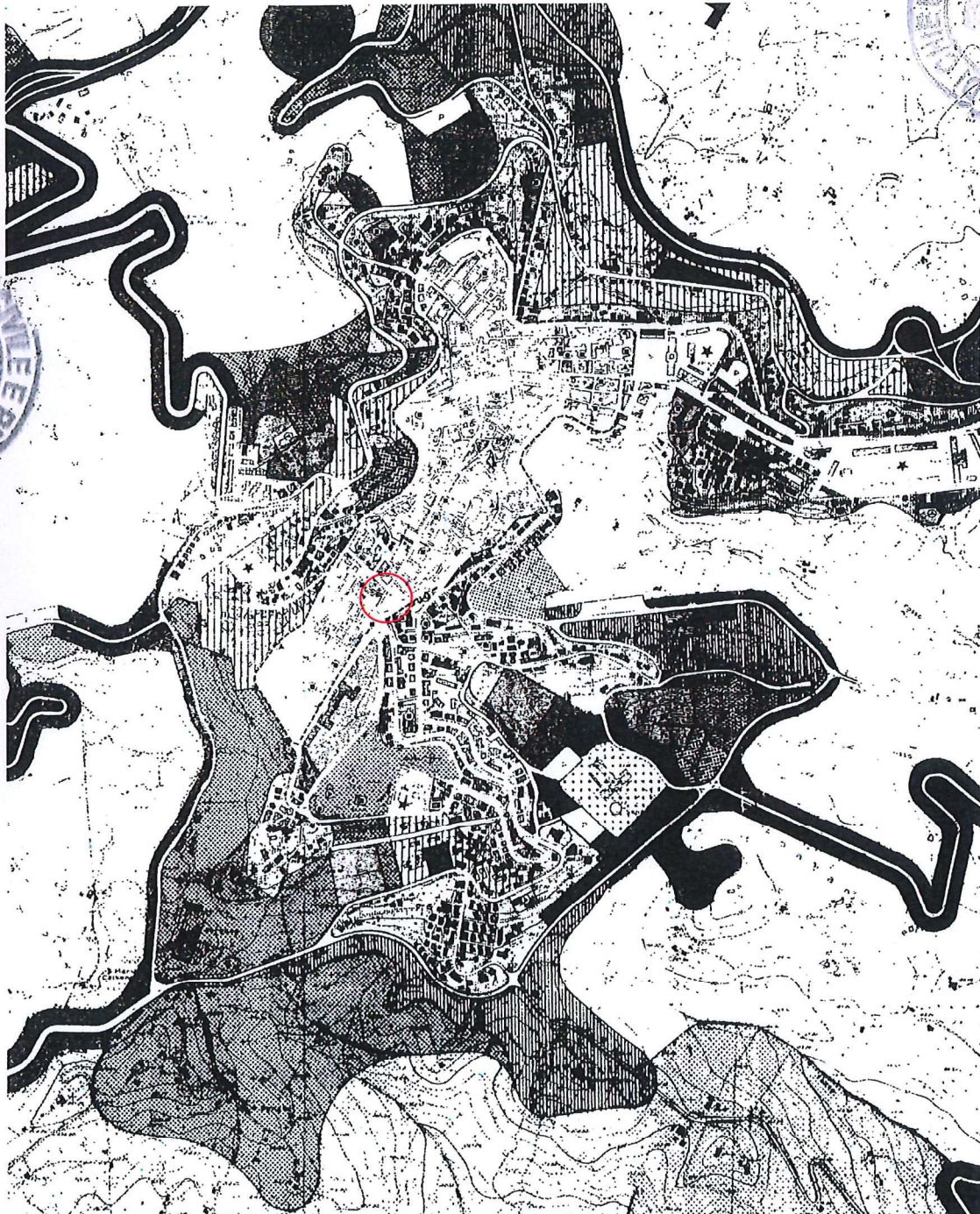




# Regolarità edilizia, urbanistica e agibilità

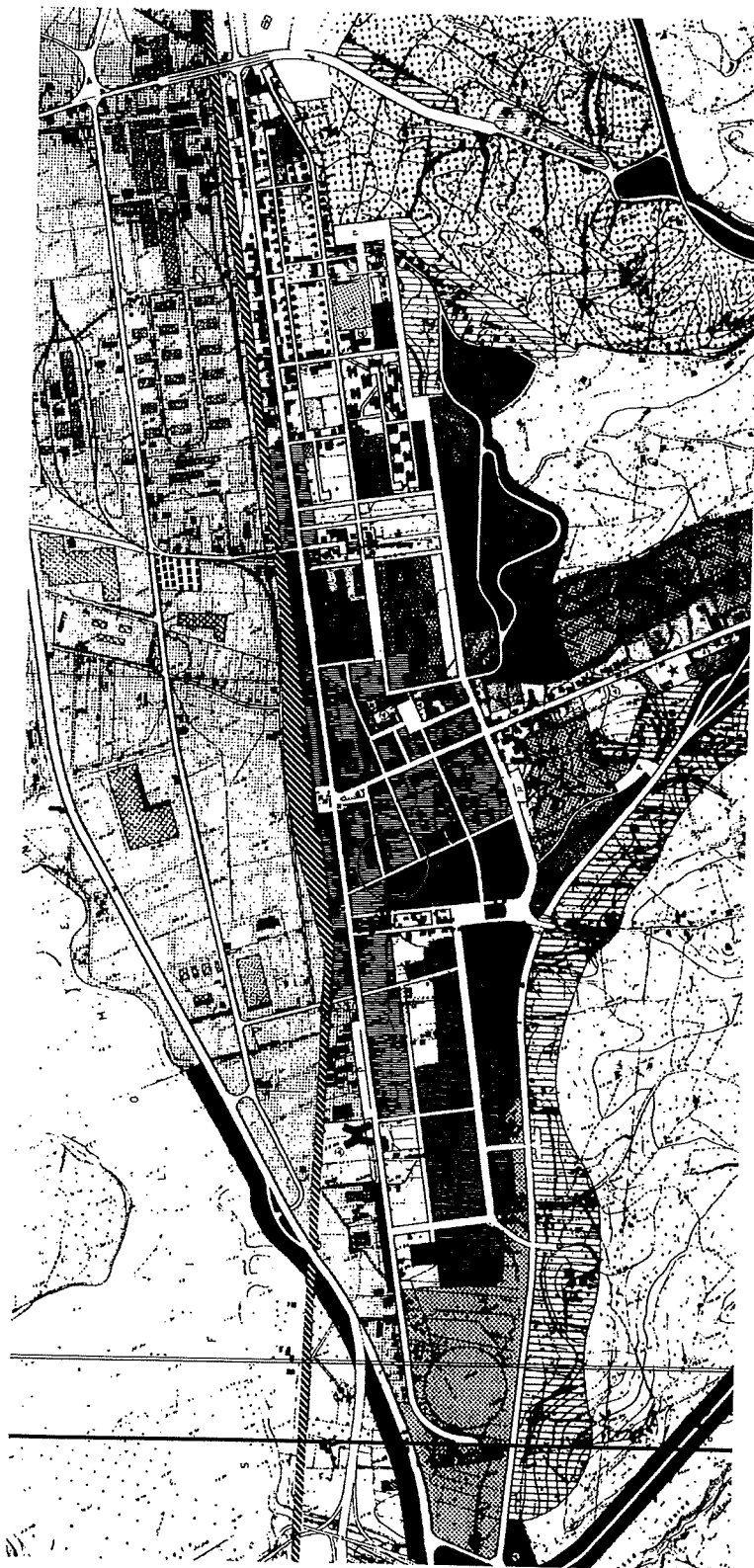
a) **Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 35, Particella 829 Sub 25;**

L'edificio è di carattere storico realizzati prima del 1942.



**c) Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 33, Particella 968 Sub 4;**

Il seguente immobile è dichiarato agibile dal Sindaco del Comune di Chieti il 30 Settembre del 19





## Situazione di possesso

e del 19

### **a) Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 35, Particella 829 Sub 25;**

La suddetta unità risulta occupata sotto forma di contratto di locazione correttamente registrato in data 01/07/2017.

### **b) Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 33, Particella 968 Sub 4;**

La suddetta unità risulta occupata sotto forma di contratto di locazione correttamente registrato in data 31-05-2018.

## Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene

### **a) Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 35, Particella 829 Sub 25;**

Il bene pignorato fa parte di un condominio e risultano gravati da spese fisse di gestione e manutenzione di importo pari a 800 euro/anno.

### **b) Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 33, Particella 968 Sub 4;**

Il bene pignorato fa parte di un condominio e risultano gravati da spese fisse di gestione e manutenzione di importo pari a 419.02 euro/anno.

## Criterio di stima e determinazione del valore del bene

### **a) Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 35, Particella 829 Sub 25;**

Il valore delle unità immobiliari urbane è stato calcolato con una stima analitica comparativa assumendo a riferimento i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre 2023 per la microzona urbana "B1 Centrale/CENTRO STORICO", relativi alle abitazioni civili.



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CHIETI

Comune: CHIETI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

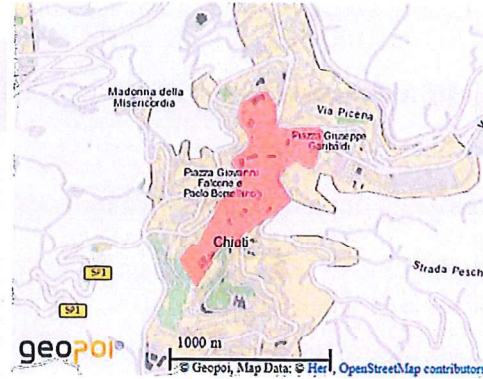
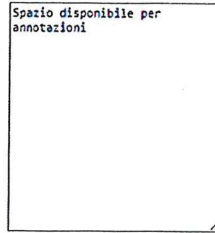
Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LN)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	840	1250	L	3,7	5,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	1100	L	3,1	4,6	N
Autorimesse	Normale	600	900	L	3,4	5,1	N
Box	Normale	700	1050	L	3,6	5,4	N
Posti auto coperti	Normale	500	750	L	2,6	3,9	N
Posti auto scoperti	Normale	250	350	L	1,4	2,1	N
Ville e Villini	Normale	950	1400	L	4	6	N



**a) Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 33, Particella 968 Sub 4;**

Il valore delle unità immobiliari urbane è stato calcolato con una stima analitica comparativa assumendo a riferimento i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre 2023 per la microzona urbana "E4 Suburbana/Chieti Scalo", relativi negozi.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CHIETI

Comune: CHIETI

Fascia/zona: Suburbana/CHIETI SCALO

Codice zona: E4

Microzona: 4

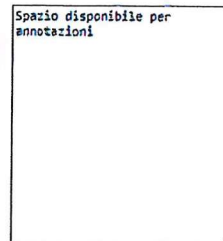
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LN)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	Normale	700	1400	L	3,2	6,4	N
Magazzini	Normale	365	730	L	1,7	3,4	N
Negozi	Normale	730	1450	L	5	10	N

Stampa

Legenda



## Metodo di accertamento

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.  
Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

Entrambe le unità immobiliari non possono essere divise in più lotti in quanto non si riuscirebbe ad avere una piena autonomia di ognuno.

## OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

elativi

## Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali

## Elenco immobili

- 1) Ufficio, piazza trento e trieste 12 - Fabbricato sito nel comune di CHIETI (CH)  
(vedi Scheda immobile n° 1 e Scheda di valutazione n° 1)
- 2) Negozio, via torquato scaraviglia 51-53 - Fabbricato sito nel comune di CHIETI (CH)  
(vedi Scheda immobile n° 2 e Scheda di valutazione n° 2)





## SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Ufficio piazza trento e trieste - Fabbricato sito nel comune di CHIETI (CH) piazza trento e trieste,12.



### Ubicazione

Comune:	CHIETI ( CH), 66100
Indirizzo:	piazza trento e trieste, 12

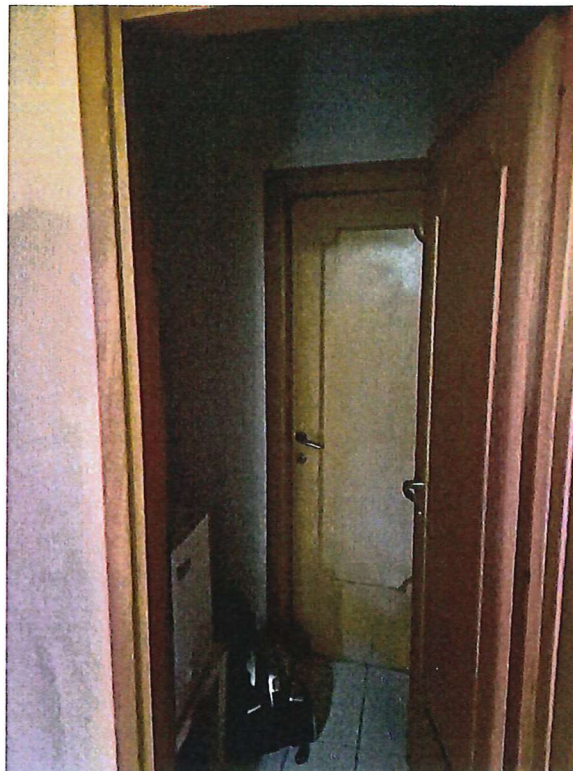
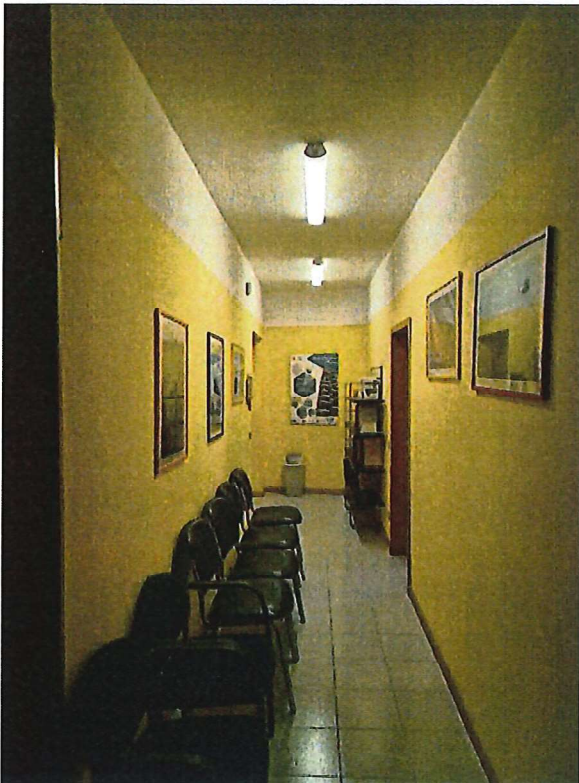
### Descrizione e confini

La zona ove ricade la unità immobiliare oggetto della perizia è in ambito urbano ed è localizzata nel centro storico della Città di Chieti, in particolare ad inizio di corso Marrucino.





Nella zona sono presenti altri edifici storici di particolare pregio, nonché numerosi negozi e bar che rendono appetibile l'area.





## Proprietà

[REDACTED]	Soggetto	Diritto	Quota
		Piena proprietà	1/1

## Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	VIA TRENTO E TRIESTE 12
Zona censuaria:	1
Sezione:	F
Foglio:	35
Mappale:	829
Subalterno:	25
Categoria:	A/10
Classe:	2
Consistenza:	5.5
Quota:	2/2
Rendita catastale:	1.789,52 €
Valore catastale:	112.739,76 €



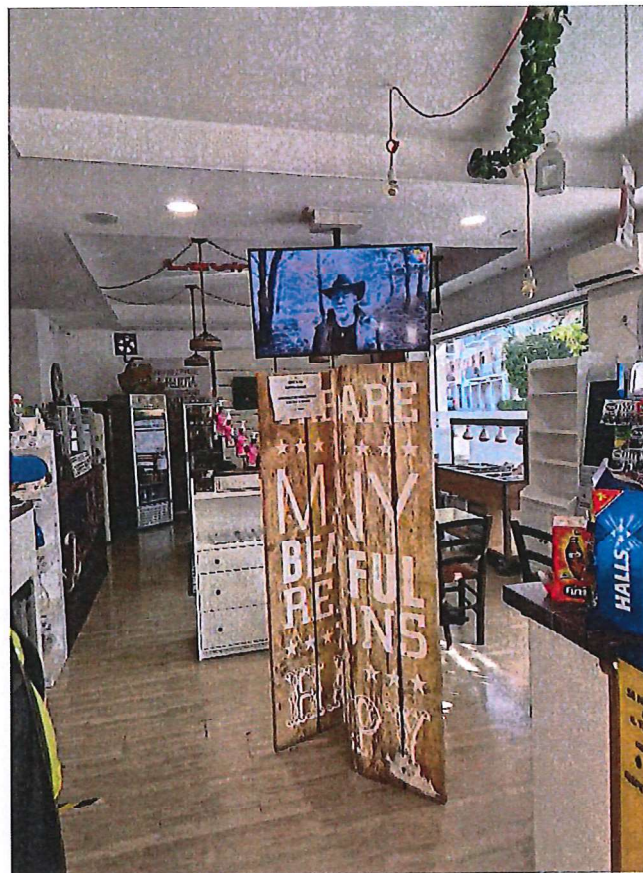
Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	840,00	1.250,00	Lorda	3,70	5,50	Netta

## SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Negozio via torquato scaraviglia - Fabbricato sito nel comune di CHIETI (CH) via torquato scaraviglia, 51-53.

### Ubicazione

Comune:	CHIETI ( CH), 66100
Indirizzo:	via torquato scaraviglia, 51-53
Piano:	T



### Descrizione e confini

La zona ove ricade la unità immobiliare oggetto della perizia è in ambito urbano ed è localizzata nella zona bassa a Chieti Scalo. Sono presenti numerosi servizi, tra cui la fermata della stazione ferroviaria, negozi di ogni genere e area universitaria.





## VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	840,00 €
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	1.250,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	1.045,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	1.100,00 €

## CALCOLO DEL VALORE OMI

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

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

Valore normale unitario OMI = 1.045,00 €

Valore OMI = 177.650,00 €

## MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		177.650,00 €
Valore medio di mercato	= 1.045,00 € x 0,63 x 170,85 m <sup>2</sup>	112.479,10 €
Valore per confronto diretto	= 1.100,00 € x 0,63 x 170,85 m <sup>2</sup>	118.399,05 €

Valore stimato	136.176,05 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	136.176,00 €



**VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:**  
Negoziò via torquato scaraviglia.



**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
BAR	81,00			81,00
Retro	12,00			12,00
Spogliatoio	3,50			3,50
Bagno 1	2,00			2,00
Bagno 2	3,40			3,40
Anti Bagno	2,40			2,40
Bagno 3	1,50			1,50
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		105,80
		Superficie commerciale		105,80
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)		Superficie lorda		12,00
		Superficie commerciale		12,00
Superfici pareti interne (100%)		Superficie lorda		3,50
		Superficie commerciale		3,50
Superfici pareti in comunione (50%)		Superficie lorda		1,40
		Superficie commerciale		0,70
Superficie utile netta				105,80
Superficie utile lorda				109,30
Superficie commerciale				122,00



**CONFRONTO DIRETTO**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

**COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO**

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
3	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
4	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
5	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
6	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale		0,71

**VALORI DI MERCATO RILEVATI**

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	730,00 €
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	1.450,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	1.090,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	1.450,00 €



of



## CALCOLO DEL VALORE OMI

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

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

Valore normale unitario OMI = 1.090,00 €

Valore OMI = 112.270,00 €

## MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		112.270,00 €
Valore medio di mercato	= 1.090,00 € x 0,71 x 122,00 m <sup>2</sup>	94.415,80 €
Valore per confronto diretto	= 1.450,00 € x 0,71 x 122,00 m <sup>2</sup>	125.599,00 €
<b>Valore stimato</b>	<b>110.761,60 €</b>	
<b>Valore stimato (Arrotondato All'euro):</b>	<b>110.762,00 €</b>	



## CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto Antonio D'addario Antonio, con studio in SALLE (PE), via pio XII 20, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di PESCARA al numero 721, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare, è stata redatta puntualmente in risposta ai quesiti posti dal giudice e sarà depositata in modalità telematica presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Chieti, oltre ad una copia con mascheramento dei dati sensibili ed una copia cartacea di cortesia da depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Chieti.

A conclusione delle operazioni peritali e in adempimento dei termini di legge, si rimette la presente consulenza Tecnica d'Ufficio per le dovute valutazioni di merito.

SALLE, 29/02/2024





**TRIBUNALE DI CHIETI**  
*Ufficio della Volontaria Giurisdizione*

N. 1744/24 CRON.  
N. 422/24 R.V.G.

*Verbale di asseverazione*

L'anno 2024, il giorno 7, del mese di marzo, innanzi al sottoscritto Funzionario Giudiziario dell'intestato Tribunale è comparso D'Addario Antonio, nato a Salle il 20 febbraio 1963, identificato mediante patente n° U158S2362L, rilasciata dal Ministero dei Trasporti in data 2/08/2023, il quale chiede di asseverare con giuramento l'allegata perizia, in nome e per conto di Silverio Salvatore.

Il Funzionario, 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.

*Antonio D'Addario*

*Il Funzionario Giudiziario*

*dott. Vincenzo Tricarico*

