

$$V_1 = \text{mq } 102,14 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 81'712,00$$

**Stima per capitalizzazione dei redditi (V2)**

$$R_{LA} = [(\text{€/mq } 3,50 \times \text{mq } 120,14) \times 12 \text{ mesi}] = \text{€ } 357,49 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 4'289,88/\text{anno}$$

$$SPP = 20\% \text{ di } R_{LA} = 20\% \text{ di } \text{€ } 4'289,88 = \text{€ } 857,98$$

$$R_N = R_{LA} - SPP = \text{€ } 4'289,88 - \text{€ } 857,98 = \text{€ } 3'431,90/\text{anno}$$

$$V_2 = R_N / r = 3'431,90 / 0.0480 = \text{€ } 71'497,92$$

$$\text{VALORE DI STIMA FINALE (media)} = (V_1 + V_2) / 2 = (\text{€ } 81'712,00 + \text{€ } 71'497,92) / 2 = \text{€ } 76'600,00 \text{ (c.t.)}$$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>76.600,00</b>
-----------------	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 76.600,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 76.600,00</b>
---	---------------------

BENI IN ORTONA CONTRADA SANTA LUCIA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a ORTONA Contrada Santa Lucia snc, della superficie commerciale di **17,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile pignorato fa parte del complesso residenziale denominato "*Residence Le Ville*" ubicato nella periferia del centro urbano di Ortona ed è ubicato nell'edificio B al piano interrato (All.to P).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di H 2,63. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 11 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 31,40 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Lucia snc Edificio B, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile confina su un lato con area di manovra condominiale (sub 74)1 su due lati con autorimesse (sub 31 e 32) e su ultimo con terrapieno (All.ti Q-R).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Centro abitato di Ortona). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus  
 autostrada distante 4,100 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al presente **LOTTO 1** è ubicato nella periferia del centro abitato di Ortona e precisamente in Contrada Santa Lucia e ricompreo dell'**EDIFICIO B** del complesso residenziale denominato "*Residence Le Ville*", così costituito:

**GARAGE** accessibile da area di manovra comune, con pianta rettangolare, sviluppa una **superficie utile di circa 16,10 mq** ed una **superficie lorda pari a circa 17,80 mq**, con altezza interna pari a mt 2,63 e pavimentazione in masseso in cls.

Lo scrivente ctu ha eseguito rilievo celerimetrico e fotografico dell'intero immobile.

Per completezza di quanto su descritto si veda la documentazione fotografica (**all.to --**), le planimetrie grafiche dei beni pignorati desunte dal rilievo (**all.to --**) e le visure ipocatastali (**all.to -**).

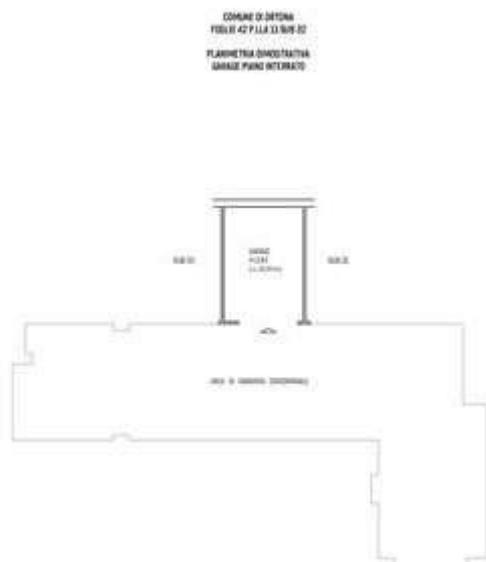


## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Garage	17,80	x	100 %	=	17,80
<b>Totale:</b>	<b>17,80</b>				<b>17,80</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie immobiliari sul territorio

Domanda: Medio-bassa, considerando che la zona è abbastanza periferica e priva di servizi nelle vicinanze, quindi poco appetibile.

Offerta: Scarsa considerata la zona poco urbanizzata.

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 550,00

Note: Edifici simili per tipologia e caratteristiche. Valori di euro/mq di superficie lorda per immobili in condizioni normali.

Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio Chieti

Valore minimo: 340,00



Valore massimo: 500,00

Note: Valori di euro/mq di superficie lorda per immobili in condizioni normali.

Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio Chieti

Valore minimo: 1,70

Valore massimo: 2,50

Note: Valori di affitto di euro/mq di superficie lorda per immobili in condizioni normali.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

### **Stima In base al valore medio di mercato degli ultimi tre anni (V1)**

il Valore di Mercato (V1) è così determinato:

Valore di mercato (V1) = (Sup. Comm.le x Quotazione/mq)

$$V1 = mq \ 17,80 \times \text{€}/mq \ 530,00 = \text{€} \ 9'169,00$$

### **Stima per capitalizzazione dei redditi (V2)**

$$RLA = [(\text{€}/mq \ 2,70 \times mq \ 17,80) \times 12 \text{mesi}] = \text{€} \ 48,20 \times 12 \text{ mesi} = \text{€} \ 578,40/\text{anno}$$

$$SPP = 20\% \text{ di } RLA = 20\% \text{ di } \text{€} \ 578,40 = \text{€} \ 115,68$$

$$RN = RLA - SPP = \text{€} \ 578,40 - \text{€} \ 115,68 = \text{€} \ 462,72/\text{anno}$$

$$V2 = RN / r = 462,72 / 0.0558 = \text{€} \ 8'292,47$$

$$\underline{\underline{\text{VALORE DI STIMA FINALE (media)}}} = (V1+V2)/2 = (\text{€} \ 9'169,00 + \text{€} \ 8'292,47)/2 = \underline{\underline{\text{€} \ 8'700,00}} \text{ (c.t.)}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>8.700,00</b>
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 8.700,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 8.700,00</b>
---	--------------------

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **CRITERIO DI VALUTAZIONE DI STIMA**

Per i beni oggetto di pignoramento lo scrivente ctu procederà alla valutazione tenendo conto della destinazione d'uso, dell'ubicazione in riferimento alle principali arterie viarie ed ai centri urbani che rivestono una certa importanza. Si tiene conto, altresì, anche dei costi medi che una società sostiene, quali: acquisizione delle aree edificabili, spese notarili, tecniche, ecc., oltre che delle sistemazioni delle aree esterne di pertinenza quali parcheggi e verde.

La valutazione stessa scaturisce, per di più, anche in ragione *delle caratteristiche costruttive, dello stato di manutenzione e conservazione, delle rifiniture, della superficie e dell'andamento planimetrico*, caratteristiche dimensionali e di



distribuzione degli spazi interni, oltre che dell'attuale stato di conservazione degli impianti.

**La stima verrà eseguita assegnando un valore medio scaturito da due distinti CRITERI DI STIMA di seguito indicati:**

#### **A) STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO.**

La valutazione viene effettuata tenendo conto dei valori medi di mercato, riferiti agli ultimi tre anni, di immobili simili a quello oggetto di valutazione per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per tipologia costruttiva e per caratteristiche realizzative, ubicati in zone limitrofe o nelle immediate vicinanze. Terrà conto anche dell'attuale andamento del mercato immobiliare.

Il valore di mercato si riferisce a quell'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti.

La determinazione del valore di mercato di un bene immobiliare, sia ai fini della vendita che della locazione, come anche previsto dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard", tiene a riferimento la "superficie commerciale" dell'unità immobiliare che comprende le superfici dei vani aventi funzione "principale" e le superfici aventi funzione "accessoria" ovvero costituenti "pertinenze" dell'unità immobiliare medesima. Tali ultime superfici (accessorie e pertinenziali) saranno rapportate ai coefficienti di ponderazione che scaturiscono dai "rapporti mercantili" intercorrenti tra le superfici principali e quelle pertinenziali.

In definitiva la "Superficie Commerciale" è la somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, portici, patii e giardini e delle corti esclusive;
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.)

Il valore di mercato, inoltre, è correlato ai "coefficienti di merito" (CDM) in base alle peculiarità dell'immobile (ubicazione di piano, luminosità, esposizione e vista, vetustà, stato di conservazione, ecc.). Saranno valutate, pertanto, le opportune decurtazioni o maggiorazioni, in percentuale, in relazione agli elementi sopra indicati, fondamentali per la valutazione finale.

In considerazione di quanto sopra si possono stabilire i seguenti **valori di mercato:**

**Abitazione €/mq 800,00** di superficie commerciale



**Garage €/mq 530,00 di superficie commerciale**

## **B) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Il presente criterio di stima si applica con il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, che tiene conto del reddito medio lordo annuale (RLA) reale realizzabile dalla proprietà e delle spese di parte padronale (SPP) che, detratte dal reddito medio lordo determinano, il reddito netto (RN). Quest'ultimo capitalizzato con il tasso di capitalizzazione (r) determina il valore di mercato dell'immobile.

Le componenti da tenere in considerazione e che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore dell'immobile sono: l'ubicazione, la vetustà, la superficie utile, la tipologia costruttiva, il grado di conservazione, il costo base a mq, la tipologia catastale ed infine la classe demografica del comune.

Il valore si ottiene applicando la formula

$$VM2 = RN / r$$

Il reddito netto (RN), dunque, non è altro che il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile, consistente dal canone annuo oltre eventuali interessi maturati sulle rate, al netto delle spese sostenute dallo stesso proprietario quali manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità le quali, mediamente, sono dell'ordine del 20-25% circa:

$$RN = RLA - SPP$$

Il saggio di capitalizzazione (r) si ricava attraverso le indagini di mercato effettuate nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima, per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

$$r = \Sigma RLA / \Sigma VM$$

Relativamente al presente criterio di stima, il valore del *Reddito Lordo Annuo* (RLA) scaturisce dai valori medi di locazione al mq per unità immobiliari simili per caratteristiche e ubicati nelle vicinanze dei beni pignorati e confrontati, altresì, con i valori OMI dell'AdR. I valori emersi, espressi in €/mq di superficie commerciale x mese, sono i seguenti:

<b>Abitazioni</b>	<b>3,50 €/mq x mese con tasso di capitalizzazione pari al 4,80%</b>
<b>Garage</b>	<b>2,70 €/mq x mese con tasso di capitalizzazione pari al 5,58%</b>

**In considerazione dei parametri sopra adottati, il valore finale dei beni oggetto di pignoramento scaturisce dalla media dei due differenti criteri di stima per un valore di stima come riportato nel paragrafo specifico.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Ortona, agenzie: Ortona, osservatori del mercato immobiliare OMI AdR

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	102,14	0,00	76.600,00	76.600,00
B	box singolo	17,80	0,00	8.700,00	8.700,00
				<b>85.300,00 €</b>	<b>85.300,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il presente Lotto 1 non è divisibile poichè è necessario rispettare il requisito del garage per ogni abitazione e comunque.

Si ritiene possibile che dalla vendita nel breve periodo possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore di stima dei beni pignorati.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.500,00**

data 08/08/2024

il tecnico incaricato  
Gianluca Cocco

