

PERIZIA DI STIMA

Procedura 49/2019

IMMOBILE **Immobile in VIA NOCICCHIA n. 3234 piano: PT-S1 - Carunchio - Chieti - Abruzzo (piano T)**

Proprietà [redacted] per la quota di 1/2

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **25** Sub. Cat. **A/6**

UBICAZIONE

Indirizzo: VIA NOCICCHIA n. 3234 piano: PT-S1

Comune: Carunchio

Provincia: Chieti

Regione: Abruzzo

Piano: T

Latitudine: 41.91960122965349 - Longitudine:14.525875477315129



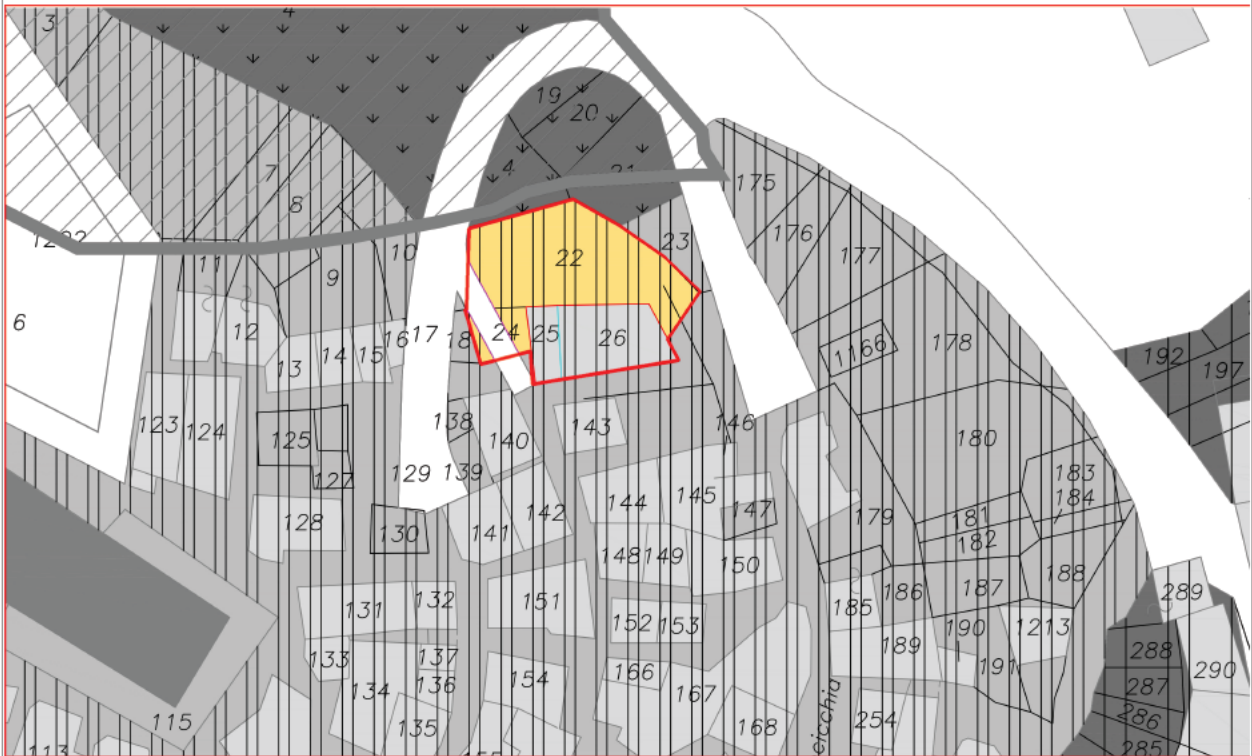
PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE **Immobile in VIA NOCICCHIA n. 3234 piano: PT-S1 - Carunchio - Chieti - Abruzzo (piano T)**

Proprietà **[REDACTED]** per la quota di 1/2

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **25** Sub. **[REDACTED]** Cat. **A/6**

PLANIMETRIA



PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE **Immobile in VIA NOCICCHIA n. 3234 piano: PT-S1 - Carunchio - Chieti - Abruzzo (piano T)**

Proprietà **[REDACTED]** per la quota di 1/2

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **25** Sub. **[REDACTED]** Cat. **A/6**

DATI CATASTALI

L'oggetto della stima è composto dalle unità immobiliari indicate

Provincia **Chieti** Comune **Carunchio** Comune catastale **Siena** Codice Comune **F598**

1

Fabbricati Sezione **[REDACTED]** Foglio **15** Particella **24; 25; 26**

DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		A/6	6	18 mq	21	€ 74,37

DATI TAVOLARI

Partita Tavolare	Corpo Tavolare	Porzione Materiale	Denominatore	Tipo particella
305				

Indirizzo

via di Nocicchia 3234

Intestati

Annotazioni

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

2

Terreni Sezione **[REDACTED]** Foglio **15** Particella **22**

DATI DI CLASSAMENTO

Qualità	Classe	Superficie ha	a	ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Seminativo	2		02	60	€ 0,67	€ 0,47

Intestati

Annotazioni

VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/02/2006 protocollo n. CH0015775 in atti dal 08/02/2006 (n. 223.1/2006)

Totale valore catastale dei fabbricati

Superficie catastale	Rendita catastale
21	€ 74,37

Totale valore catastale dei terreni

Superficie ha	a	ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
0	2	60	€ 0,67	€ 0,47

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE **Immobile in VIA NOCICCHIA n. 3234 piano: PT-S1 - Carunchio - Chieti - Abruzzo (piano T)**

Proprietà **[REDACTED]** per la quota di 1/2

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **25** Sub. **[REDACTED]** Cat. **A/6**

FOTOGRAFIE



Ingresso



Esterni

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE **Immobile in VIA NOCICCHIA n. 3234 piano: PT-S1 - Carunchio - Chieti - Abruzzo (piano T)**

Proprietà **[REDACTED]** per la quota di 1/2

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **25** Sub. **[REDACTED]** Cat. **A/6**

FOTOGRAFIE



Interno



Interno

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE **Immobile in VIA NOCICCHIA n. 3234 piano: PT-S1 - Carunchio - Chieti - Abruzzo (piano T)**

Proprietà **[REDACTED]** per la quota di 1/2

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **25** Sub. **[REDACTED]** Cat. **A/6**

FOTOGRAFIE



Tetto - interno



Porzione soggetta a crollo - esterno

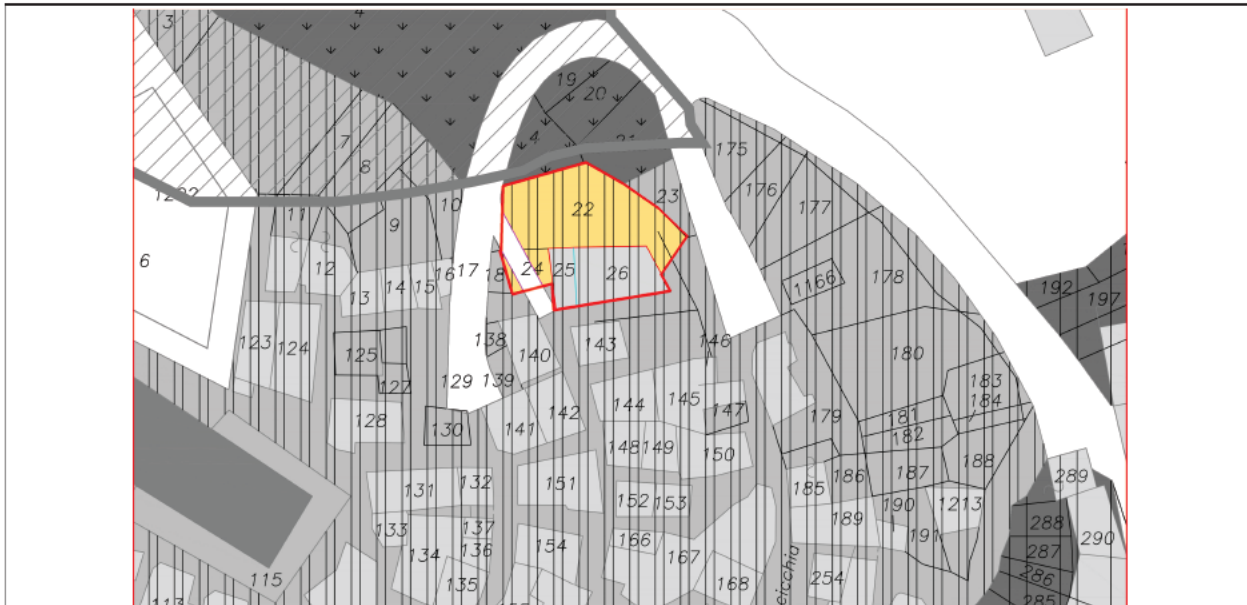
PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE **Immobile in VIA NOCICCHIA n. 3234 piano: PT-S1 - Carunchio - Chieti - Abruzzo (piano T)**

Proprietà **[redacted]** per la quota di 1/2

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **25** Sub. **[redacted]** Cat. **A/6**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



CRITERIO DI CALCOLO: DPR 138/98

Modalità di rilevamento delle misure: **Desunte da planimetrie catastali e verificate a campione**

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	155,00	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 2%	232,92	Aree scoperte >superficie coperta.	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq			160,00

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE **Immobile in VIA NOCICCHIA n. 3234 piano: PT-S1 - Carunchio - Chieti - Abruzzo (piano T)**

Proprietà **[REDACTED]** per la quota di 1/2

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **25** Sub. **[REDACTED]** Cat. **A/6**

CALCOLO DEI VALORI MEDI RICAVATI DALLE RICHIESTE DI PREZZI PER IMMOBILI SIMILI

Rif.	Fonte	Testo richiesta	Compravendita			Locazione		
	Data		Sup.comm.	Richiesta	Richiesta mq	Sup. netta	Richiesta	Richiesta mq
1		compravendita rep. 14530- raccolta 8402 - si presume da ristrutturare.						
	30/01/2021		140,00	10.000,00	71,43			
2		Terratetto unifamiliare, abitabile non necessita di lavori. La zona giorno ha cucina in muratura, camino, forno a legna, camera matrimoniale e il bagno. Servita da tutti i						
	30/01/2021		64,00	30.000,00	468,75			
3		Casa di 160 mq con terreno a Carunchio in Via 2° Vico Morelli. La casa e su due piani e composto da cucina,bagno,camera da letto.						
	30/01/2021		310,00	225.000,00	725,81			
4		Ampio appartamento dotato di doppi servizi, ampi terrazzi, due saloni, cucina con camino, quattro spaziose camere da letto, grande soffitta, due cantine e giardino						
	30/01/2021		330,00	100.000,00	303,03			
5		Casale via Cerreto 2, Carunchio. 280 m², esterna 800 m²; 5+ (4 camere da letto, 5 altri), 2 bagni, cucina abitabile;						
	30/01/2021		360,00	250.000,00	694,44			
6		Appartamento via Cerreto 6, Carunchio. ingresso indipendente da via Cerreto n.6 composto da 6 vani + servizi. Sopra il piano abitabile una mansarda parzialmente						
	30/01/2021		274,00	50.000,00	182,48			

Valori Medi - EUR/mq 407,66

Coefficiente di allineamento ai prezzi effettivi di mercato x = 407,66 x =

Deviazione standard - EUR/mq ± 269,00

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE	Immobile in VIA NOCICCHIA n. 3234 piano: PT-S1 - Carunchio - Chieti - Abruzzo (piano T)								
Proprietà	[REDACTED] per la quota di 1/2								
Destinazione	Residenziale	Foglio	15	Particella	25	Sub.		Cat.	A/6

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con richieste di prezzi

Valore medio richieste di prezzi per mq - EUR x

Coefficiente correttivo =

Valore di mercato per mq - EUR x

Superficie commerciale mq =
Criterio di calcolo: DPR 138/98

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A GENNAIO 2021

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR

Deviazione standard - EUR ± 43.040

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE **Immobile in VIA NOCICCHIA n. 3234 piano: PT-S1 - Carunchio - Chieti - Abruzzo (piano T)**

Proprietà **[REDACTED]** per la quota di 1/2

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **25** Sub. **[REDACTED]** Cat. **A/6**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valuta: EUR

Descrizione del diritto reale

Valore stimato - EUR

1	[REDACTED] 1) Proprieta per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED] Proprieta per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

65.226 -

VALORE DI MERCATO DI 1 QUOTA SU 2 A GENNAIO 2021

Valore di mercato - EUR	Quote	Il più probabile valore di mercato di 1 quota su 2 - EUR	
65.226	1	2	32.613

Il valore delle quote è proporzionale al suo intero valore solo se il diritto reale è commerciabile nella sua interezza.

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE **Immobile in VIA NOCICCHIA n. 3234 piano: PT-S1 - Carunchio - Chieti - Abruzzo (piano T)**

Proprietà **[REDACTED]** per la quota di 1/2

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **25** Sub. **[REDACTED]** Cat. **A/6**

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'IMMOBILE Valuta: EUR

Metodo di stima per trasformazione

	EUR	
Costi di demolizione	DEMOLIZIONE TOTALE DI FABBRICATI Fabbricati in muratura, con solai di qualsiasi natura tariffa E.001.050.010.a LL PP Abruzzo 2020 €	19,58 +
	Costo di trasformazione - EUR/mc	19,58 x
	mc	542,00 =
	EUR	10.612,00 +
Altri costi extra EUR	Decespugliazione taglio arbusti	1.500,00 =

VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'IMMOBILE A GENNAIO 2021

Il più probabile valore di trasformazione dell'immobile - EUR **12.112**

Il valore di trasformazione è congruente solo se la trasformazione è tecnicamente realizzabile, legalmente consentita e secondo i criteri dell'ordinarietà.

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE **Immobile in VIA NOCICCHIA n. 3234 piano: PT-S1 - Carunchio - Chieti - Abruzzo (piano T)**

Proprietà **[REDACTED]** per la quota di 1/2

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **25** Sub. **[REDACTED]** Cat. **A/6**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valuta: EUR

Descrizione del diritto reale

Valore stimato - EUR

1	[REDACTED] (1) Proprieta per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED] (1) Proprieta per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

12.112 -

COSTO DEMOLIZIONE 1 QUOTA SU 2 A GENNAIO 2021

Valore di mercato - EUR	Quote	Il più probabile valore di mercato di 1 quota su 2 - EUR	
12.112	x 1 / 2	=	6.056

Il valore delle quote è proporzionale al suo intero valore solo se il diritto reale è commerciabile nella sua interezza.

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE

**E/E Immobile in VIA NOCICCHIA n. 3234 piano: PT-S1 -
Carunchio - Chieti - Abruzzo (piano T)**

La presente stima dell'immobile è stata redatta da Architetto Massimiliano Rianna - Via Fiesolana 39 - 50122 Firenze FI su incarico assegnato da Tribunale di Siena e può essere utilizzata esclusivamente per fini consentiti dalla legge.

I dati personali riportati sono stati e saranno trattati ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 ai fini della redazione della stima.

I dati non saranno trasmessi, per trattamenti non inerenti allo scopo della stima, a soggetti terzi.

La stima è strettamente riservata ai suoi destinatari, se le/vi è pervenuta per errore la/vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione, se non espressamente autorizzato, è vietato.

Massimiliano Rianna Architetto
