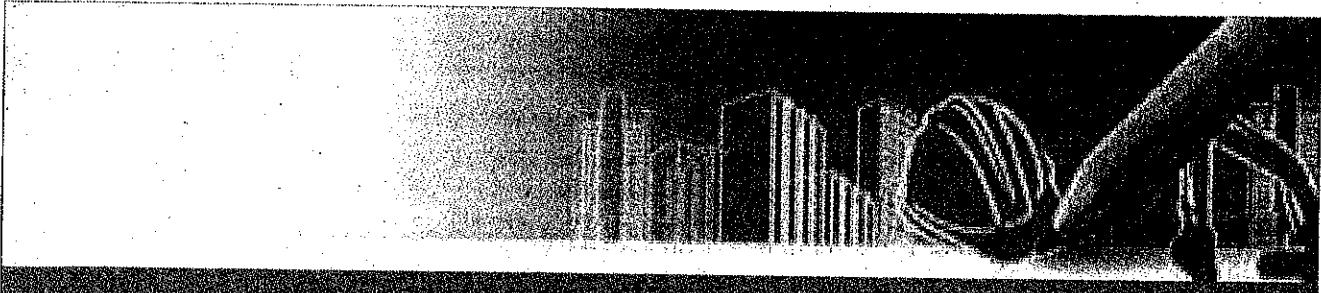


LOTTO 3



## RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Comune di CHIETI

Oggetto

Valutazione immobiliare dell'immobile ricadente in Chieti in via Torquato Scaraviglia snc - Ingresso via Ortona

Committente  
Dott. Silverio Salvatore  
Liquidatore del patrimonio  
Proc. 2/2021 Tribunale di Chieti  
Daniele + 1

Consulente Tecnico  
Architetto Antonio D'addario



Metodo di Stima:

Confronto Diretto



Data incarico  
18/04/2023

# 1 OGGETTO

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

Magazzino in via Torquato Scaraviglia n°snc - Fabbricato sito nel comune di CHIETI (CH)

# 2 PROPRIETARI

\_\_\_\_\_, nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_  
) codice fiscale \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_  
, codice fiscale \_\_\_\_\_

# 3 CONSULENTE TECNICO

Architetto Antonio D'Addario, nato a \_\_\_\_\_ } e residente nel Comune di SALLE (PE), via pio XII 20,  
codice fiscale \_\_\_\_\_ con studio in SALLE, via pio XII n°20, iscritto all'Albo Ordine degli  
Architetti della Provincia di PESCARA al numero 721.



## 4 PREMESSA

### 4.1 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.

## 5 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.

### 5.1 Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 33, Particella 968 Sub 11. Piano seminterrato;

*Lotto 3 99.525*

S.1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 189 mq, rendita catastale euro **527,10**, dati di superficie 189 mq in via Torquato Scaraviglia;

Magazzino situato al piano seminterrato, costituito da ampio locale un ripostiglio e un bagno.

Confinanti: a ovest con sub della stessa particella, a est con via Ortona, a sud con via Torquato Scaraviglia e a nord con altra particella.

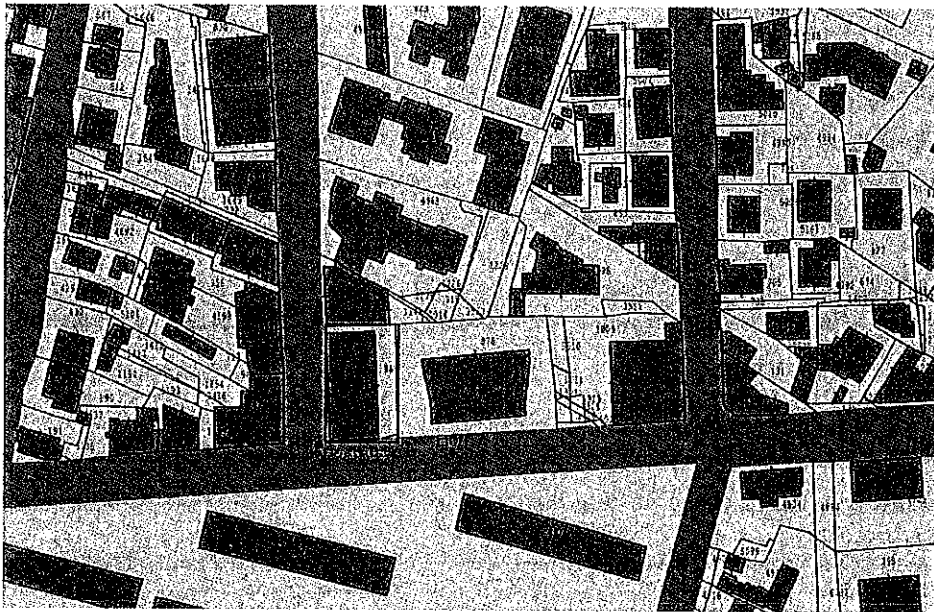


Figure 1 Edificio in via torquato scaraviglia Stralcio foglio 33

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/02/2024

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

Foglio 33 Particella 968 Subalterno 11

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CHIETI (C632) (CH)

Foglio 33 Particella 968

Classamento:

Rendita: Euro 527,10

Zona censuaria 2,

Categoria C/2<sup>o</sup>, Classe 4, Consistenza 189 m<sup>2</sup>

Foglio 33 Particella 968 Subalterno 11

Indirizzo: VIA TORQUATO SCARAVIGLIA Piano S1

Dati di superficie: Totale: 189 m<sup>2</sup>



> Intestati catastali

> 1 CF

nato a C

Diritto di: Proprieta' per 1/2

> (CF 1 )

nato

Diritto di: Proprieta' per 1/2

> Dati identificativi

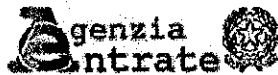
dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

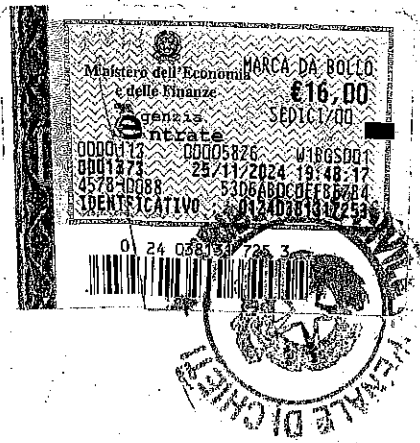
Immobile attuale

Comune di CHIETI (C632) (CH)

Foglio 33 Particella 968 Subalterno 11



Direzione Provinciale di Chieti  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali



Data: 21/02/2024  
Ora: 15:01:34  
Numero Pratica: T250863/2024  
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CHIETI (C632) (CH)

Foglio 33 Particella 968 Subalterno 11

VIA TORQUATO SCARAVIGLIA Piano S1

Partita: 6586

> Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CHIETI (C632) (CH)

Foglio 33 Particella 968 Subalterno 11

Rendita: Lire 1.587

Zona censuaria 2

Categoria C/2<sup>nd</sup>, Classe 4, Consistenza 189 m<sup>2</sup>

Partita: 6586

dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di CHIETI (C632) (CH)

Foglio 33 Particella 968 Subalterno 11

Rendita: Euro 527,10

Rendita: Lire 1.020.600

Zona censuaria 2

Categoria C/2<sup>nd</sup>, Classe 4, Consistenza 189 m<sup>2</sup>

Partita: 6586

> Dati di superficie

dal 23/11/2016

VARIAZIONE del 23/11/2016 Pratica n. CH0100741 in  
atti dal 23/11/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO  
PLANIMETRICO (n. 23193.1/2016) Dati relativi alla  
planimetria : data di presentazione 17/09/1975, prot. n.  
715

Immobile attuale

Comune di CHIETI (C632) (CH)

Foglio 33 Particella 968 Subalterno 11

Totale: 189 m<sup>2</sup>

Annotazioni: acquisizione planimetria

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CHIETI (C632)(CH) Foglio 33 Particella 968 Sub. 11

▼ 1.  
(CF  
nato a  
☑ dall'impianto al 08/03/2005  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

▼ 1.1  
(CF  
nato  
☑ dal 08/03/2005  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2005 - UR Sede CHIETI (CH) Registrazione Volume 999 n. 30 registrato in data 13/04/2005 - SUCC. /oltura n. 6157.1/2005 - Pratica n. CH0054254 in atti dal 03/05/2005

▼ 2.  
(CF II  
nato II  
☑ dal 08/03/2005  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito



## 6 Atti di provenienza

### 6.1 Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 33, Particella 968 Sub 11. Piano seminterrato;

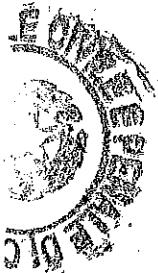
- 1- Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 a favore di \_\_\_\_\_ (CF: \_\_\_\_\_)  
\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ con diritto di proprietà per  
1000/1000.
- 2- Denuncia (Nei passaggi per causa di morte) del 08/03/2005 – UR Sede CHIETI (CH).  
Registrazione Volume 929 n.30 registrato in data 13/04/2005 – SUCC. \_\_\_\_\_  
Voltura n.6157.1/2005 – Pratica n. CH0054254 in atti dal 03/05/2005 a favore di \_\_\_\_\_  
l \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (CF I. \_\_\_\_\_ dal 08/03/2005 con diritto  
di proprietà 1/2; a favore di \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) nato in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ dal 08/03/2005 con diritto di proprietà 1/2;

## 7 Verifica delle planimetrie catastali

Dal rilievo dell'immobile non sono emerse difformità sia rispetto al titolo edilizio che alle planimetrie catastali e precisamente:

### 7.1 Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 33, Particella 968 Sub 11. Piano seminterrato;

L'unità abitativa risulta catastalmente e urbanisticamente coerente allo stato dei luoghi.



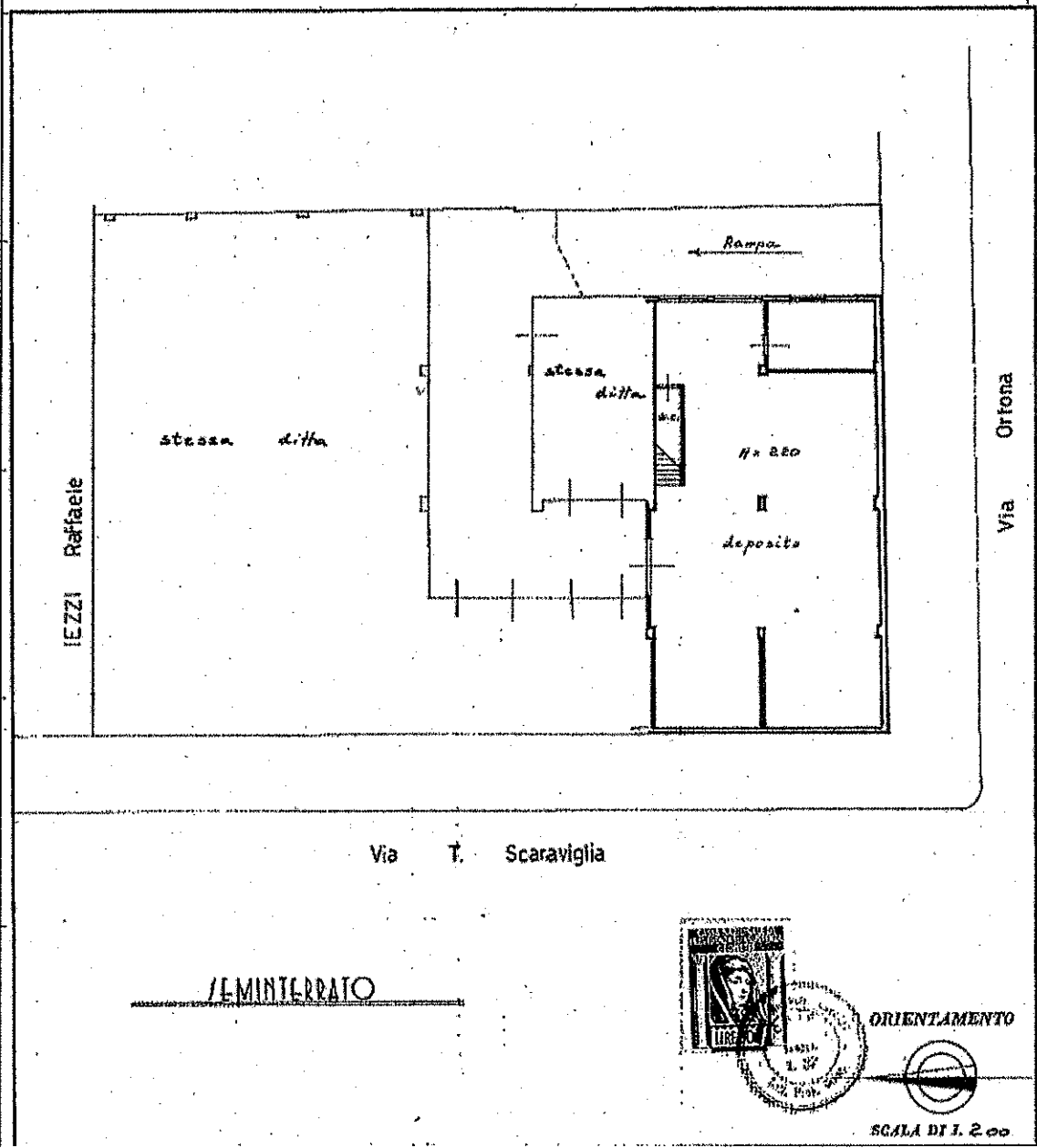
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-L. 17 APRILE 1927, N. 853)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CHIETI Via I. SCARAVIGLIA

Ditta NONNO Antonio nato a Chieti C. 1-7-1927

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CHIETI



## 8 Regolarità edilizia, urbanistica e agibilità

### 8.1 Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 33, Particella 968 Sub 11. Piano seminterrato;

Il seguente immobile è dichiarato agibile.

## 9 Situazione di possesso

### 9.1 Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 33, Particella 968 Sub 11. Piano seminterrato;

La suddetta unità risulta libera.

## 10 Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene

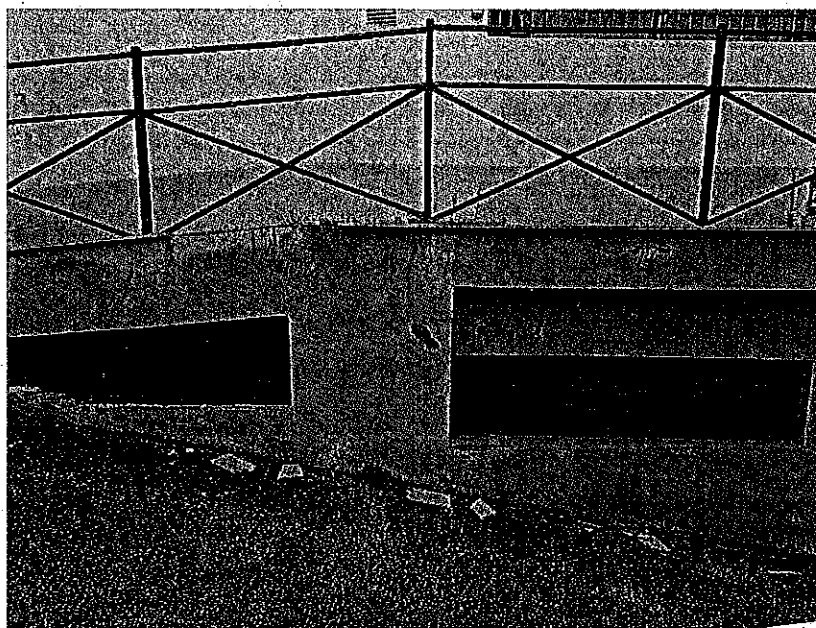
### 10.1 Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 33, Particella 968 Sub 11. Piano seminterrato;

Il bene pignorato non fa parte di un condominio e non risulta gravato da spese fisse di gestione e manutenzione

## 11 Criterio di stima e determinazione del valore del bene

### 11.1 Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 33, Particella 968 Sub 11. Piano seminterrato;

Il valore dell'unità immobiliare urbana 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", relative alle abitazioni civili.



**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**

Provincia: CHIETI

Comune: CHIETI

Fascia/zona: Suburbana/CHIETI%20SCALO

Codice zona: E4

Microzona: 4

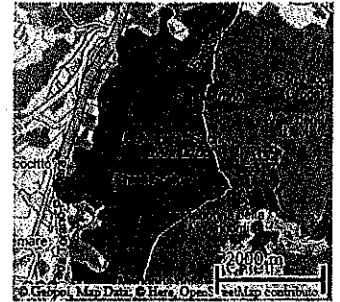
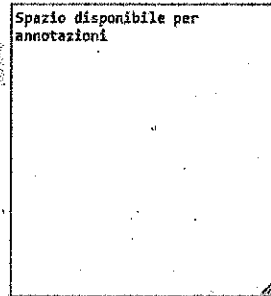
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	Normale	690	1350	L	3,2	6,4	N
Magazzini	Normale	360	720	L	1,8	3,6	N
Negozi	Normale	720	1400	L	5,3	10,6	N

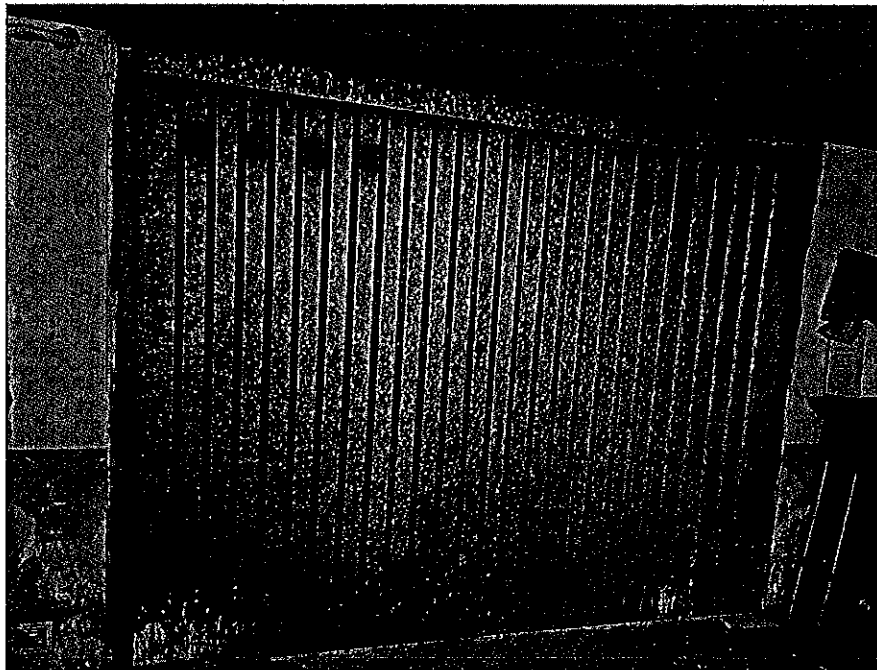
[Stampa](#)

[Legenda](#)



## 12 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.



## 13 OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### 13.1 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

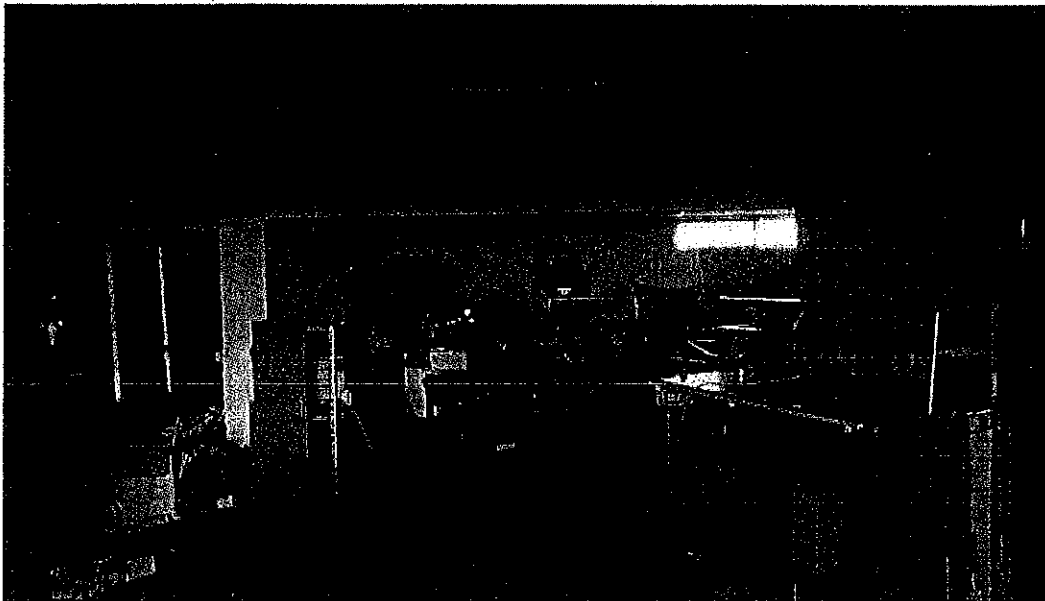
Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all' immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

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.

### **13.2 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 storiche



## 14 SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

### 14.1 Magazzino via torquato scaraviglia - Fabbricato sito nel comune di CHIETI (CH) via torquato scaraviglia.

#### Ubicazione

Comune:	CHIETI ( CH), 66100
Indirizzo:	via torquato scaraviglia,
Piano:	S1

#### Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
E	Piena proprietà	1/2
	Piena proprietà	1/2

#### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	via torquato scaraviglia
Zona censuaria:	2
Sezione:	U
Foglio:	33
Mappale:	968
Subalterno:	11
Categoria:	C/2
Classe:	4
Consistenza:	189
Rendita catastale:	527,10 €
Valore catastale:	66.414,60 €



Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Magazzini	NORMALE	375,00	750,00	Lorda	1,70	3,30	Netta

## 15 VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

### 15.1 Magazzino via torquato scaraviglia.

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Ripostiglio	14,00			14,00
Magazzino	165,00			165,00
WC	2,90			2,90
Superfici coperte calpestabili (100%)			Superficie lorda	181,90
			Superficie commerciale	181,90

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Pareti esterne	19,00			19,00
Superfici pareti perimetrali esterne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)			Superficie lorda	19,00
			Superficie commerciale	19,00

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Pareti interne	2,00			2,00
			Superficie lorda	2,00

Superfici pareti interne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)	Superficie commerciale	2,00
	Superficie utile netta	181,90
	Superficie utile lorda	183,90
	Superficie commerciale	203,00

## 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	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
	<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,75</b>

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	375,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	750,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	562,50 €
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	550,00 €

### 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 = 562,50 €

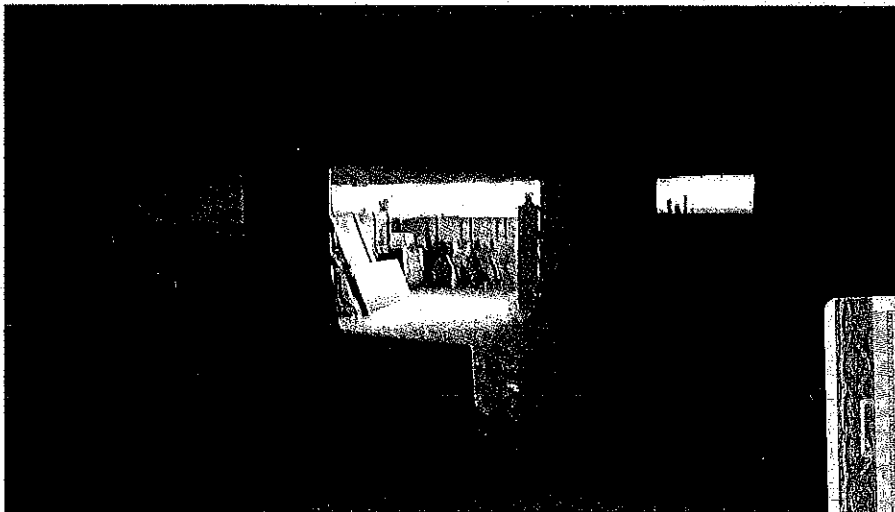
Valore OMI = 115.312,50 €

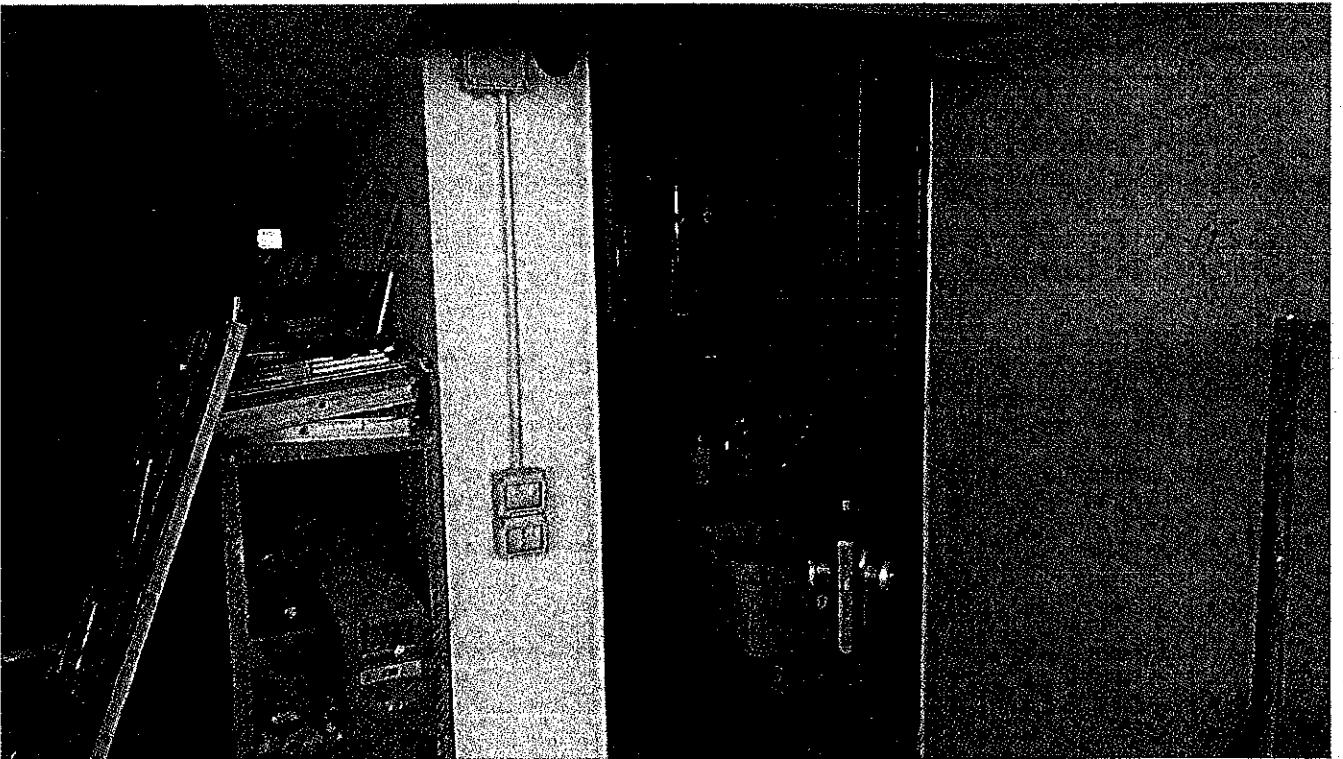
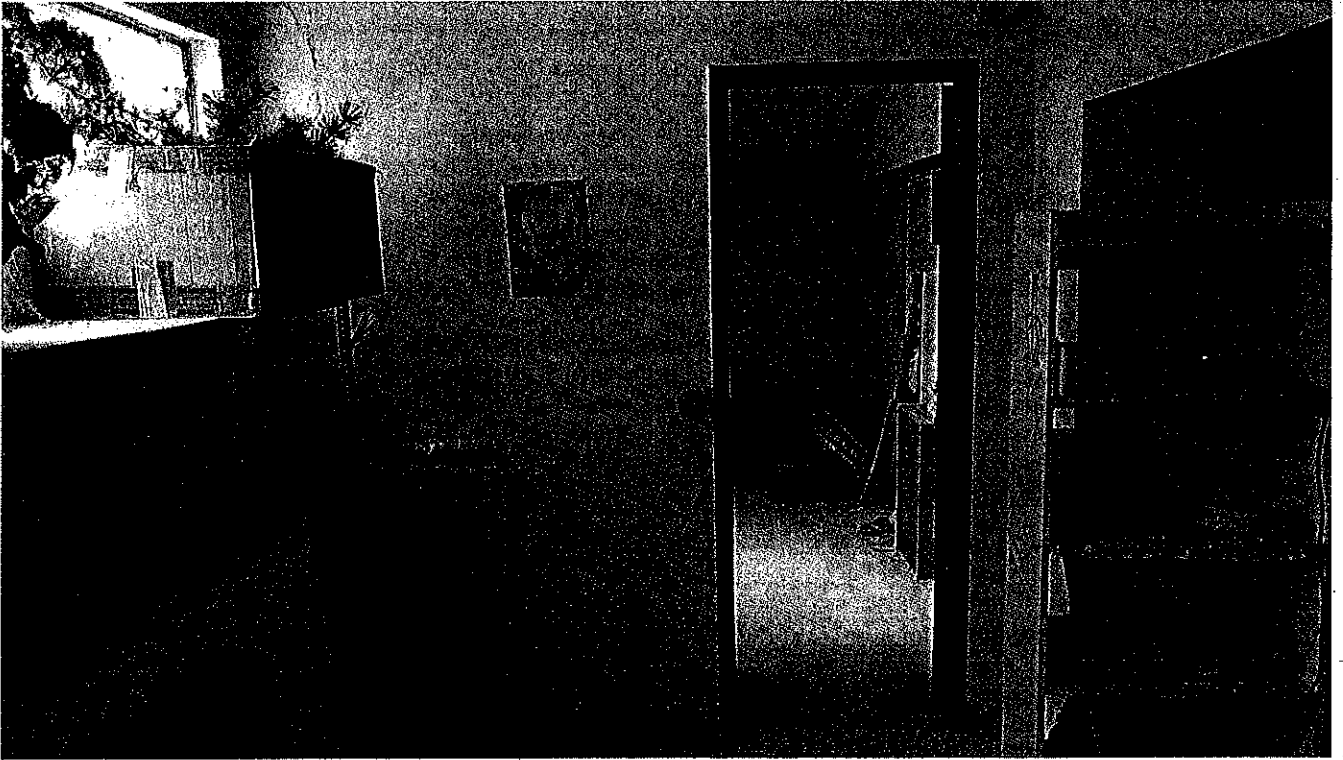
## MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		115.312,50 €
Valore medio di mercato	= 562,50 € x 0,75 x 203,00 m <sup>2</sup>	85.640,63 €
Valore per confronto diretto	= 550,00 € x 0,75 x 203,00 m <sup>2</sup>	83.737,50 €

<b>Valore stimato</b>	<b>99.525,00 €</b>
<b>Valore stimato (Arrotondato All'euro):</b>	<b>99.525,00 €</b>





## 16 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.

### DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a 99.525,00 € (diconsi euro novantanovemilacinquecentoventicinque/00).

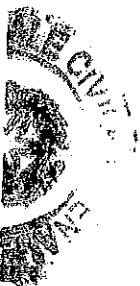
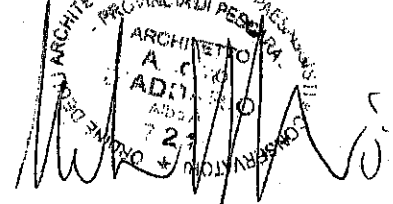
Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

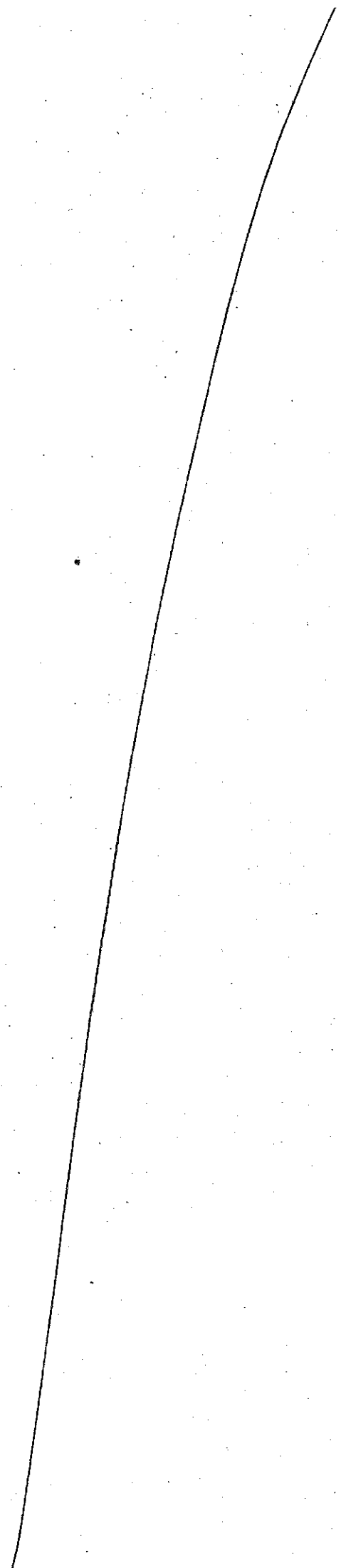
SALLE, 25/11/2024

IL TECNICO

Arch. Antonio D'addario

ARCHITETTO  
A. D'ADDARIO  
721  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI PESCARA







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

N. 8127/24 CRON.  
N. 2100/24 R.V.G.

*Verbale di asseverazione*

L'anno 2024, il giorno 26, del mese di novembre, 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, 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*

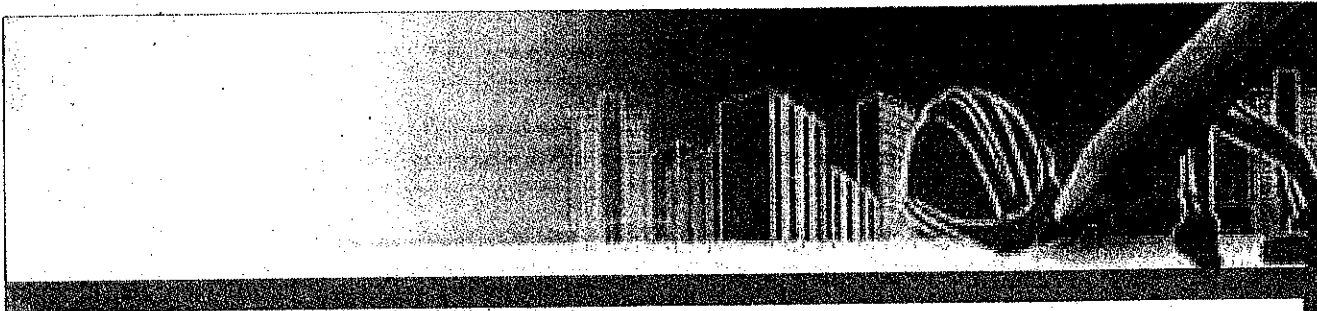
*Il Funzionario Giudiziario*

*dott. Vincenzo Tricarico*





LOTTO 4



## RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Comune di CHIETI

Oggetto

Valutazione immobiliare di un bene ricadente in Chieti in via Torquato Scaraviglia  
N° 49

Committente

Dott. Silverio Salvatore

Liquidatore del patrimonio

Proc. 2/2021 Tribunale di Chieti

Daniele + 1

Consulente Tecnico

Arch. Antonio D'addario

Stamp: ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI & CONSULENTI  
PROVINCIA DI PESCARA  
ARCHITETTO  
D'ADDARIO  
Albo A  
21

**Metodo di Stima:**

Confronto Diretto



Data incarico  
18/04/2023

# 1 OGGETTO

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

Locale commerciale in via Torquato Scaraviglia - Fabbricato sito nel comune di CHIETI (CH)  
via Torquato Scaraviglia ,49

# 2 PROPRIETARI

..... nato in ..... residente in .....  
..... (PE ) codice fiscale .....

..... nato a ..... , residente in .....  
..... codice fiscale .....

# 3 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 ..... con studio in SALLE, via pio XII 20, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di PESCARA al numero 721.



## 4 PREMESSA

### 4.1 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.

## 5 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Confronto Diretto-, si ha:

Valutazione immobiliare degli immobili ricadente in Chieti in via Torquato Scaraviglia N°49

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

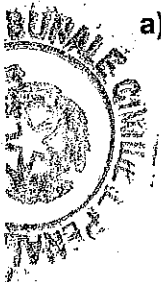
## 6 Individuazione e descrizione dei beni pignorati

lotto 4 46.575

**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 33, Particella 968 Sub 16, piano terra;**  
P.T., Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 55 mq, rendita catastale euro 2.172,63, superficie catastale totale mq 54,00, ubicato in via Torquato Scaraviglia n.49, negozio al piano terra, costituito da ampio locale e ripostiglio.

Confinanti: a nord e sud con altro sub della stessa particella, a ovest con strada comunale e a est con particella 976.



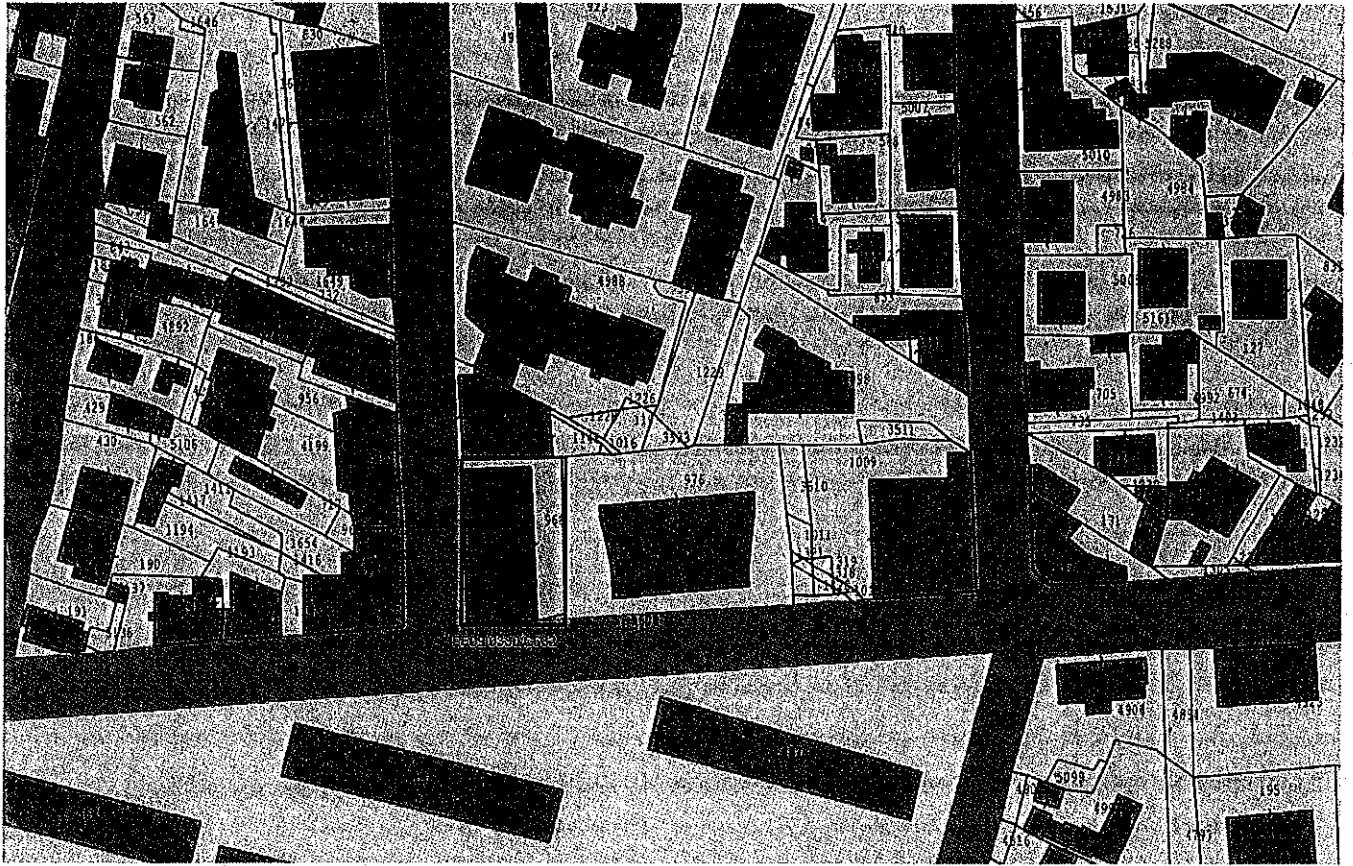
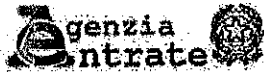


Figure 1 Edificio in via Torquato Scaraviglia





Direzione Provinciale di Chieti  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali



Data: 25/08/2024  
Ora: 15:02:01  
Numero Pratica: T171877/2024  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/08/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/08/2024

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

Foglio 33 Particella 968 Subalterno 16

Partita: 6586

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CHIETI (C632) (CH)

Foglio 33 Particella 968

Classamento:

Rendita: Euro 2.172,63

Zona censuaria 2

Categoria C/1<sup>ma</sup> Classe 8 Consistenza 52 m<sup>2</sup>

Foglio 33 Particella 968 Subalterno 16

Indirizzo: VIA TORQUATO SCARAVIGLIA n. 49 Piano T

Dati di superficie: Totale: 55 m<sup>2</sup>

> Intestati catastali

> 1. \_\_\_\_\_ )

nato a .....

Diritto di: Proprieta' per 1/2

> 2. \_\_\_\_\_ )

nato in .....

Diritto di: Proprieta' per 1/2

> Dati identificativi

☐ dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CHIETI (C632) (CH)

Foglio 33 Particella 968 Subalterno 16



> **Indirizzo**

**dal 01/08/2024**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

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

Foglio **33** Particella **968** Subalterno **16**

VIA TORQUATO SCARAVIGLIA Piano T  
Partita: **6586**

**dal 01/08/2024**

Variatione del 01/08/2024 Pratica n. CH0059645 in  
atti dal 01/08/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV  
ST1 REGISTRO UFFICIALE 3426723.01/08/2024  
VARIATIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA  
MANCANTE (n. 59645.1/2024)

**Immobile attuale**

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

Foglio **33** Particella **968** Subalterno **16**

VIA TORQUATO SCARAVIGLIA n. 49 Piano T  
Partita: **6586**

> **Dati di classamento**

**dal 01/01/1992**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

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

Foglio **33** Particella **968** Subalterno **16**

Rendita: **Lire 1.216**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/1<sup>M</sup>**, Classe **8**, Consistenza **52 m<sup>2</sup>**

Partita: **6586**

**dal 01/01/1992 al 01/08/2024**

Variatione del quadro tariffario del 01/01/1992

**Immobile attuale**

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

Foglio **33** Particella **968** Subalterno **16**

Rendita: **Euro 2.172,63**

Rendita: **Lire 4.206.800**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/1<sup>M</sup>**, Classe **8**, Consistenza **52 m<sup>2</sup>**

Partita: **6586**

**dal 01/08/2024**

Variatione del 01/08/2024 Pratica n. CH0059646 in  
atti dal 01/08/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV  
ST1 REGISTRO UFFICIALE 3426723.01/08/2024  
VARIATIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA  
MANCANTE (n. 59646.1/2024)

**Immobile attuale**

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

Foglio **33** Particella **968** Subalterno **16**

Rendita: **Euro 2.172,63**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/1<sup>M</sup>**, Classe **8**, Consistenza **52 m<sup>2</sup>**

Partita: **6586**

> **Dati di superficie**

☑ dal **01/08/2024**

**immobile attuale**

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

Foglio **33** Particella **968** Subalterno **16**

Totale: **55 m<sup>2</sup>**

Variazione del 01/08/2024 Pratica n. CH0059645 in atti dal 01/08/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1, REGISTRO UFFICIALE 3426723.01/08/2024 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 69646.1/2024) - Dati relativi alla planimetria; data di presentazione 01/08/2024; prot. n. CH0059645

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CHIETI (C632) (CH) Foglio 33 Particella 968 Sub. 16**

> **1.**

**(C/1)**  
nato a

1, Impianto meccanografico del 30/06/1987

☑ dall'impianto al 08/03/2005

Diritto di Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

> **1.1**

**(C/1)**  
nato a

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2005 - UR Sede CHIETI (CH) Registrazione Volume 692 n. 26 fascicolo in data 13/04/2005 - SUCC. I - Voltura n. 6157.1/2005 - Pratica n. CH0054254 in atti dal 03/05/2005

☑ dal 08/03/2005

Diritto di Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 2)

> **2.**

**(C/1)**  
nato in

☑ dal 08/03/2005

Diritto di Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 2)

**Visura telematica:**

**Tributi speciali: Euro 0,90**

**Legenda**

a) C/1: Negozi e botteghe

## 7 Atti di provenienza

### 7.1 Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 33, Particella 968 Sub 16, piano terra;

1 Dall'impianto meccanografico al 30/06/1987 a favore di \_\_\_\_\_ (CF: \_\_\_\_\_)  
\_\_\_\_\_ Z) nato a \_\_\_\_\_ con diritto di proprietà per  
1000/1000.

2 Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 08/03/2005 – UR Sede CHIETI (CH)

Registrazione Volume 929 n.30 registrato in data 13/04/2005 – SUCC.

Voltura n.6157.1/2005 – Pratica n. CH0054254 in atti dal 03/05/2005 a favore di \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, dal 02/10/2017 con diritto di proprietà

1/2; a favore di \_\_\_\_\_ (Y) \_\_\_\_\_) il

dal 02/10/2017 con diritto di proprietà 1/2.

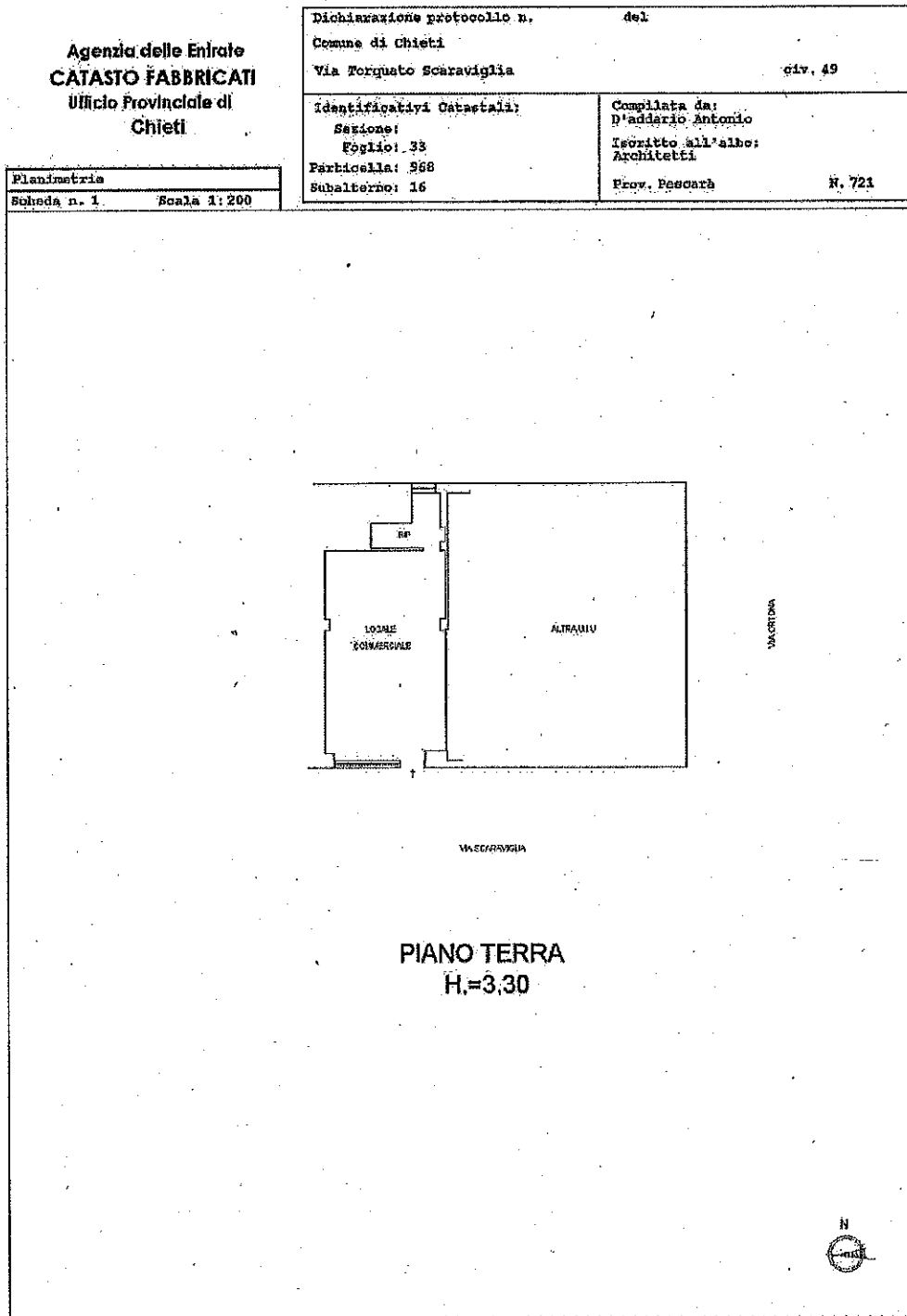


## 8 Verifica delle planimetrie catastali

Dal rilievo dell'immobile non risultano difformità sia rispetto al titolo edilizio che alle planimetrie catastali e precisamente:

### 8.1 Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 33, Particella 968 Sub 16, piano terra;

L'unità abitativa risulta catastalmente e urbanisticamente coerente allo stato dei luoghi.



## **9 Regolarità edilizia, urbanistica e agibilità**

### **9.1 Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 33, Particella 968 Sub 16, piano terra;**

La suddetta unità immobiliare risulta agibile.

## **10 Situazione di possesso**

### **10.1 Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 33, Particella 968 Sub 16, piano terra;**

La suddetta unità risulta libera.

## **11 Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene**

### **11.1 Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 33, Particella 968 Sub 16, piano terra;**

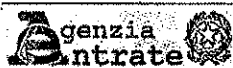
Il bene pignorato non fa parte di un condominio e non risulta gravata da spese fisse di gestione e manutenzione.



## 12 Criterio di stima e determinazione del valore del bene

### 12.1 Unità immobiliare Urbana riportata nel foglio 33, Particella 968 Sub 16, piano terra;

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**

Provincia: CHIETI

Comune: CHIETI

Fascia/zona: Suburbana/CHIETI%20SCALO

Codice zona: E4

Microzona: 4

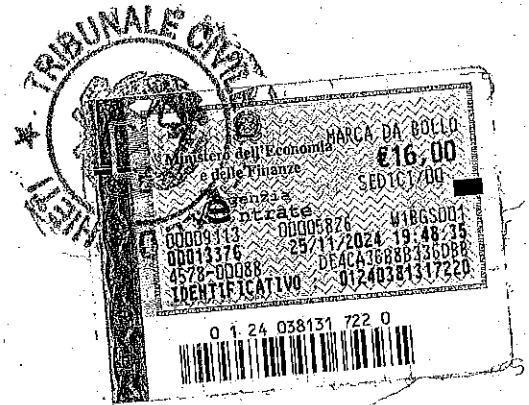
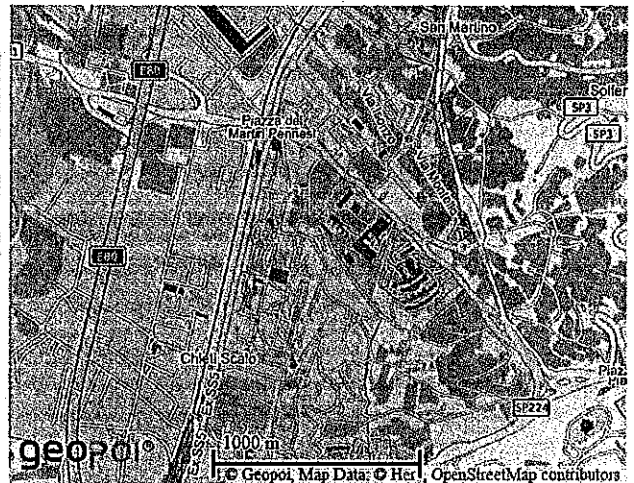
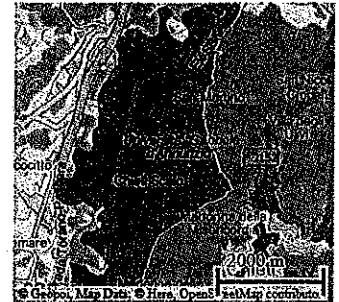
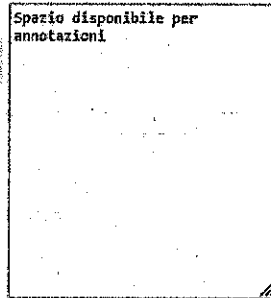
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	Normale	690	1350	L	3,2	6,4	N
Magazzini	Normale	360	720	L	1,8	3,6	N
Negozi	Normale	720	1400	L	6,3	10,6	N

Stampa

Legenda



## 13 OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### 13.1 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

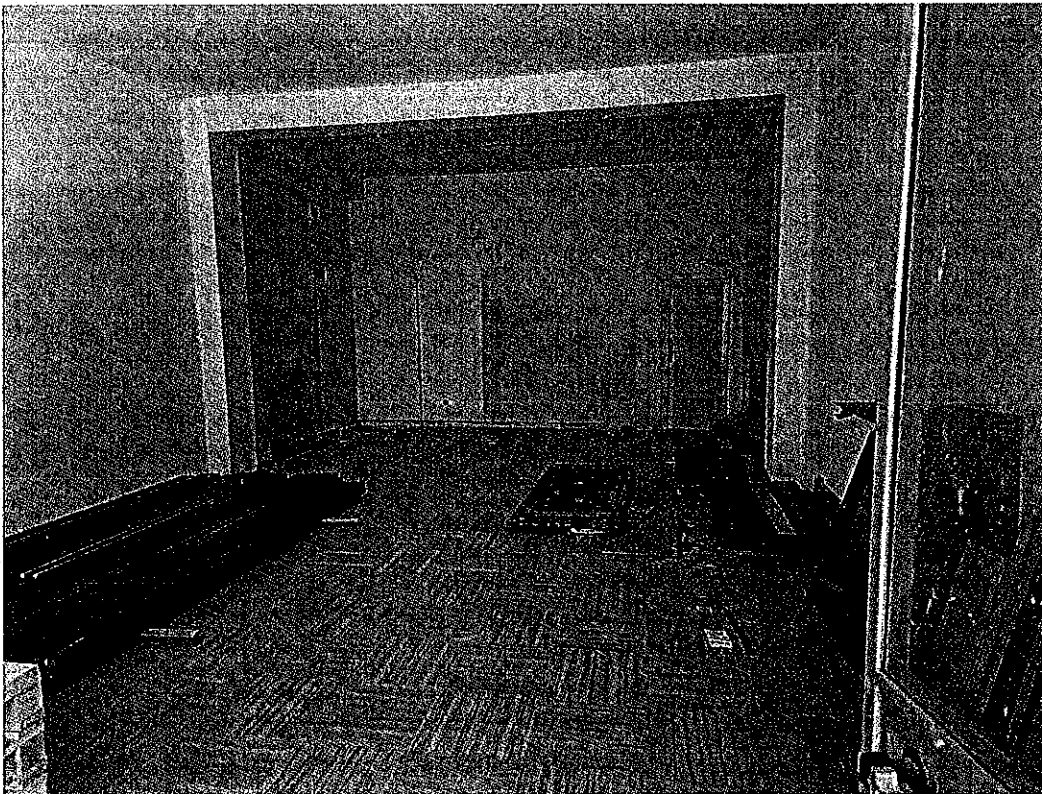
Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

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.

### 13.2 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 storiche



## 14 SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

### 14.1 Locale commerciale - Fabbricato sito nel comune di CHIETI (CH) via Torquato Scaraviglia ,49.

#### Ubicazione

Comune:	CHIETI ( CH), 66100
Indirizzo:	via Torquato Scaraviglia , 49
Piano:	Terra

#### Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/2
	Piena proprietà	1/2

#### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	via Torquato Scaraviglia 49
Zona censuaria:	2
Sezione:	U
Foglio:	33
Mappale:	968
Subalterno:	16
Categoria:	C/1
Classe:	8
Consistenza:	55
Rendita catastale:	2.172,63 €
Valore catastale:	93.075,47 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Negozi	NORMALE	730,00	1.450,00	Lorda	5,20	10,40	Netta

# 15 VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

## 15.1 Locale commerciale in via Torquato Scaraviglia .

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Negozi	45,00			45,00
Ripostiglio	4,00			4,00
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		49,00
		Superficie commerciale		49,00
Superfici pareti perimetrali esterne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)		Superficie lorda		3,50
		Superficie commerciale		3,50
Superfici pareti in comunione (50% fino a uno spessore max di 25 cm)		Superficie lorda		2,50
		Superficie commerciale		1,25
		Superficie utile netta		49,00
		Superficie utile lorda		49,00
		Superficie commerciale		54,00

### 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	VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni	0,80
Coefficiente globale		0,75

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	730,00 €
Valore massimo OMI (2° 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> )	1.150,00 €

### 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 = 1.090,00 €

Valore OMI = 59.950,00 €

### MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

#### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		59.950,00 €
Valore medio di mercato	= 1.090,00 € x 0,75 x 54,00 m <sup>2</sup>	44.145,00 €
Valore per confronto diretto	= 1.150,00 € x 0,75 x 54,00 m <sup>2</sup>	46.575,00 €
Valore stimato	46.575,00 €	
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	46.575,00 €	

## 16 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.

### DICHIARA

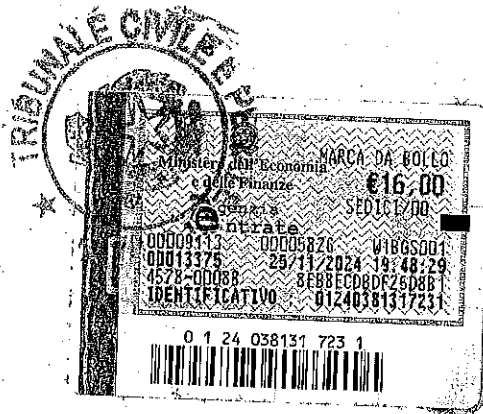
che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a 46.575,00 € (diconsi euro quarantaseimilacinquecentosettantacinque/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

SALLE, 25/11/2024

IL TECNICO

Arch. Antonio D'addario







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

N. 8128/24 CRON.  
N. 2102/24 R.V.G.

*Verbale di asseverazione*

L'anno 2024, il giorno 26, del mese di novembre, 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, 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*



