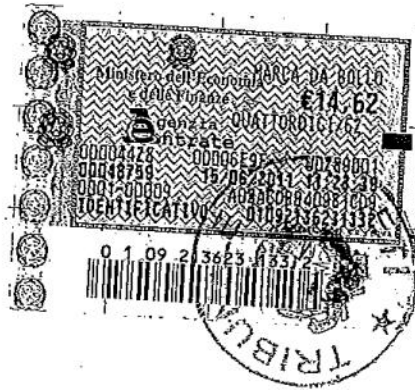


Dott. Arch. MAURIZIO DONATANGELO
66100 CHIETI STAZIONE
Viale B. Croce n 80 tel. - fax 0871/574395
Tel/Fax 0871 574395- e-mail: mdonatangelo@libero.it

Cod. fisc. DNT MRZ 56P07 C632N
p.i. 01283400693



PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Arch. Maurizio Donatangelo, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti al numero 234, in adempimento dell'incarico conferitomi

redigere la estimativa dell'immobile di

proprietà ubicato piazza Matteotti angolo accesso alla via Santa Maddalena n 15.

Dal sopralluogo eseguito in data 10/06/2011, presso i locali commerciali per redazione della perizia estimativa, da operazione peritali eseguite si redige quando segue :

DATI GENERALI

Gli immobili per i quali è stata richiesta la perizia di stima per l'accertamento del valore di mercato sono i seguenti immobili ubicati nel centro storico del Comune di Chieti, Piazza Matteotti s.n. angolo via Santa Maddalena n.15, consistenti in n° 2 locali commerciali posti al piano terra dove sono svolte le attività commerciali di pizzeria e istituto di Credito Banca Toscana S.p.A.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di corpo di fabbrica distribuito su un solo livello piano terra posto di testata con affaccio sulla piazza Matteotti composto da due locali commerciali di recente ristrutturazione dove sono collocati delle attività commerciali, entrambi i locali hanno affaccio sulla piazza.

Piano terra:

- 1) locale negozio con destinazione commerciale ad uso pizzeria posto su una porzione del piano terra dell'edificio di superficie lorda complessiva di mq 57,67, altezza h = 3,00 m
- 2) locale commerciale posto nella restante porzione del piano terra dell'edificio destinato ad Istituto di Credito Banca Toscana per una superficie lorda di mq 178,90 con altezza interna h = 3.00 m,

L'intero piano terra è destinato ad attività commerciale ha una superficie lorda complessiva di mq 236,57.

CARATTERISTICHE TECNICHE

L'edificio è stato realizzato in epoca antecedente al 1967, e ristrutturato nel 2006 dopo la dismissione del distributore di carburanti che occupava l'area ed il fabbricato.

La struttura portante del fabbricato è costituita da:

fondazione a trave rovesce gettati in opera in cemento armato

struttura in elevazione mista composta da pilastri e muratura portante travi in cemento gettato in opera, solai di copertura piana in latero - cemento con sovrastante isolamento termico ed impermeabilizzazione della copertura;

tamponatura esterna in muratura portante di mattoni spessore cm 60, di altezza interna dei negozi $h = 3.00$ m,

dotato di impianti tecnologici : idrico - termico ed elettrico, impianto condizionamento aria del solo, locale banca

divisori interni non portanti realizzati con mattoni forati

pavimenti interni in monocottura dell'intero piano terra, nei singoli locali commerciali sono presenti i servizi igienici con pavimenti e rivestimenti realizzati in ceramica; rifiniture buone, stato di conservazione e manutenzione buono.

Le unità immobiliari in testa alla [REDACTED] individuabili catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Chieti al foglio n. 35,

- particella n. 447 sub 17 D/5 (p.t), z.c.==, classe ==, consistenza mq 150,64 r.c. euro 4.000,00

- particella n. 447 sub 18 C/1 (p.t), z.c.1, classe 6, consistenza mq 46 r.c. euro 1.061,94

METODO DI VALUTAZIONE IMMOBILE

Visto il tipo di costruzione oggetto di perizia "locali commerciali" si ritiene necessario al fine di dare un valore di mercato congruo eseguire la stima mediante il confronto di metodi diversi di seguito elencati : 1) stima sintetica ;2) stima analitica.

stima sintetica

Il metodo di valutazione si basa sull'individuazione del valore di mercato dell'immobile, con particolare riferimento alle caratteristiche tecniche, strutturali, tipo di finiture, stato di manutenzione e conservazione, con riferimento al valore di mercato della zona per edifici con caratteristiche similari.

Il metodo tiene in considerazione nell'esprimere il valore al mq, l'ubicazione rispetto al centro urbano, la dotazione di servizi primari e secondari, l'accessibilità da vie di comunicazione.

Da verifiche ed indagini del mercato immobiliare della zona si è riscontrato che il valore di riferimento per attività commerciali in zona centrale il prezzo della locazione varia da un min. euro 2.500,00 ad un max di euro 3.800,00.

Vista ubicazione centrale (centro storico) si ritiene di assumere a base di calcolo il valore max di 3.800 al mq.

VALUTAZIONE BENE

Piano terra:

1) Locale Pizzeria	superficie lorda mq	57,67	x euro 3.800,00	= euro	219.146,00
2) Istituto di credito	superficie lorda mq	178,90	x euro 3.800,00	= euro	679.820,00

Totale valore (V1) euro 898.966,00

STIMA ANALITICA

La verifica della stima analitica si basa sulla capacità di redditività dell'immobile, tenendo in considerazione il mercato locativo della zona ed i fitti praticati per i singoli negozi presenti nel centro, al principio della permanenza delle condizioni, attraverso l'analisi delle variazioni dei prezzi d'uso dei fabbricati urbani.

I dati verificati dei canoni di locazione dei negozi presenti nella zona centrale dell'abitato di Chieti e i dati forniti dall'Agenzia del Territorio che sono pari ad euro 7,5 al mq min ed euro 14,3 al mq max della superficie netta.

Considerando la locazione delle attività commerciali della zona pari ad euro 20,00 al mq, valore che si assume alla base di calcolo della stima

Valore dell'immobile

$$V = \frac{R}{r} = \frac{Rlt - S}{r}$$

r = saggio di capitalizzazione che nel caso specifica si assume pari al 3 %

A = reddito medio mensile

Rlt = reddito medio annuo

Q = quota di vetusta dell'immobile

S = spese medie annuo pari al 35%

1) Locale commerciale pizzeria

$$A = \text{sup. netta mq } 45,90 \times \text{€ } 20,00 = \text{€ } 918,00$$

$$\text{Rlt} = 12 \times \text{€ } 918,00 = \text{€ } 11.016,00$$

$$V = \frac{\text{Rlt} - S}{r} \qquad \text{Rlt} = (12 + r \cdot 78/12) \cdot A + 12A/4 \cdot r$$

$$S = 35\% \text{ Rlt} = 35\% \cdot 11.016,00 = \text{euro } 3.855,60$$

$$\text{Rlt} = \text{euro } 11.016,00 \qquad V = \frac{11.016,00 - 3.855,60}{0.03} = \text{euro } 238.680,00$$

2) Locale istituto di credito

$$A = \text{sup. netta mq } 155,64 \times \text{€ } 20,00 = \text{€ } 3.112,80$$

$$\text{Rlt} = 12 \times \text{€ } 3.112,80 = \text{€ } 37.353,60$$

$$V = \frac{\text{Rlt} - S}{r} \qquad \text{Rlt} = (12 + r \cdot 78/12) \cdot A + 12A/4 \cdot r$$

$$S = 35\% \text{ Rlt} = 35\% \cdot 37.353,60 = \text{euro } 13.073,76$$

$$\text{Rlt} = \text{euro } 37.353,60 \qquad V = \frac{37.353,60 - 13.073,76}{0.03} = \text{euro } 809.328,00$$

Totale valore (V2)

euro 1.048.008

SINTESI VALUTATIVE FINALI

I risultati ottenuti con l'applicazione del procedimento di stima sono compresi nei limiti di approssimazione insiti nella natura probabilistica dell'estimo, il più probabile valore di mercato dell'immobile viene determinato:

$$m=(V1 + V2)/2 = (\text{€ } 898.966,00 + \text{€ } 1.048.008,00)/2 = \text{€ } 973.487,00$$

Riassumendo a maggior chiarezza, i risultati della consulenza tecnica si ha il valore di mercato degli immobili ubicati in Chieti alla P.zza Matteotti s.n. comprensiva di pertinenza esclusiva riportato nel V.C.E.U. al foglio n. 35 particelle n. 447 sub 17 e 447 sub 18, è di :

973.487,00 (novecentosettantatremilaquattrocentottantasette/00).

Ritenendo esaurientemente il mandato conferitomi il sottoscritto rassegna la presente relazione tecnica composta da n. 5 pagine.

Allegati:

Visure catastali

Planimetrie

Estratto di mappa

Copia Stralcio P.R.G.

Cod. 435

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

L'anno duemilaundici, il giorno...16...., del mese di Giugno, avanti il sottoscritto funzionario di Cancelleria del Tribunale di Chieti è apparso l'Arch. Maurizio Donatangelo, identificato con carta d'identità n.AH7968786, rilasciata dal Comune di Chieti il 16/09/2003, chiedendo di asseverare la su estesa perizia tecnica redatta

Il sottoscritto funzionario in accoglimento della domanda, invita il predetto tecnico a prestare giuramento mediante lettura della formula "GIURATE DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO CONFERITIVI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA". Indi il tecnico, stando in piedi ed a capo scoperto pronuncia le parole "LO GIURO".

Chieti, il 16 Giugno 2011

Il Tecnico

Arch. Maurizio Donatangelo



IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE
Dott. Vincenzo TRICARICO



2. Unità Immobiliari site nel Comune di CHIETI(Codice C632) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		35	447	17	1		D/5			Euro 4.400,00	PIAZZA GIACOMO MATTEOTTI SNC piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2007 n. 3045 .1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. CH0066606) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione Notifica
2		35	447	18	1		C/I	6	46 m ²	Euro 1.061,94	PIAZZA GIACOMO MATTEOTTI SNC piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2007 n. 3045 .1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. CH0066606) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Notifica: in corso con prot. CH0090446/2007 del 09/03/2007

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: m² 46 Rendita: Euro 5.461,94
Intestazione degli immobili indicati al n. 2

DIRITTI E ONERI REALI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	
N.	BELLO Francesco nato a NAPOLI il 03/05/1969	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni		BELLFNC69E03F83VP*	

Totale Generale: m² 54 Rendita: Euro 5.711,91

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di CHIETI Richiedente: .

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

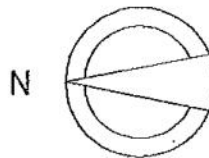
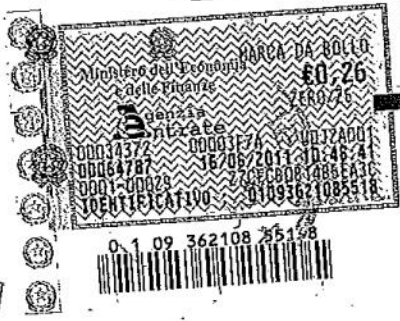
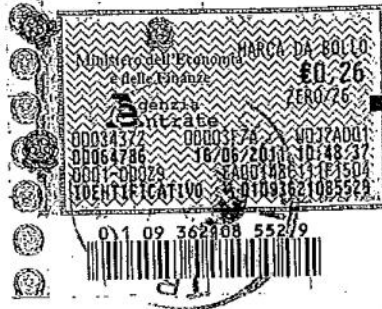
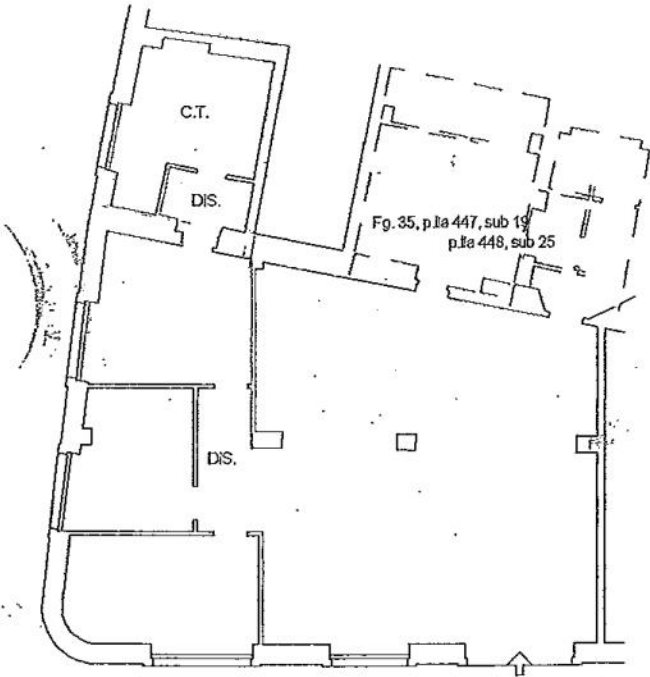


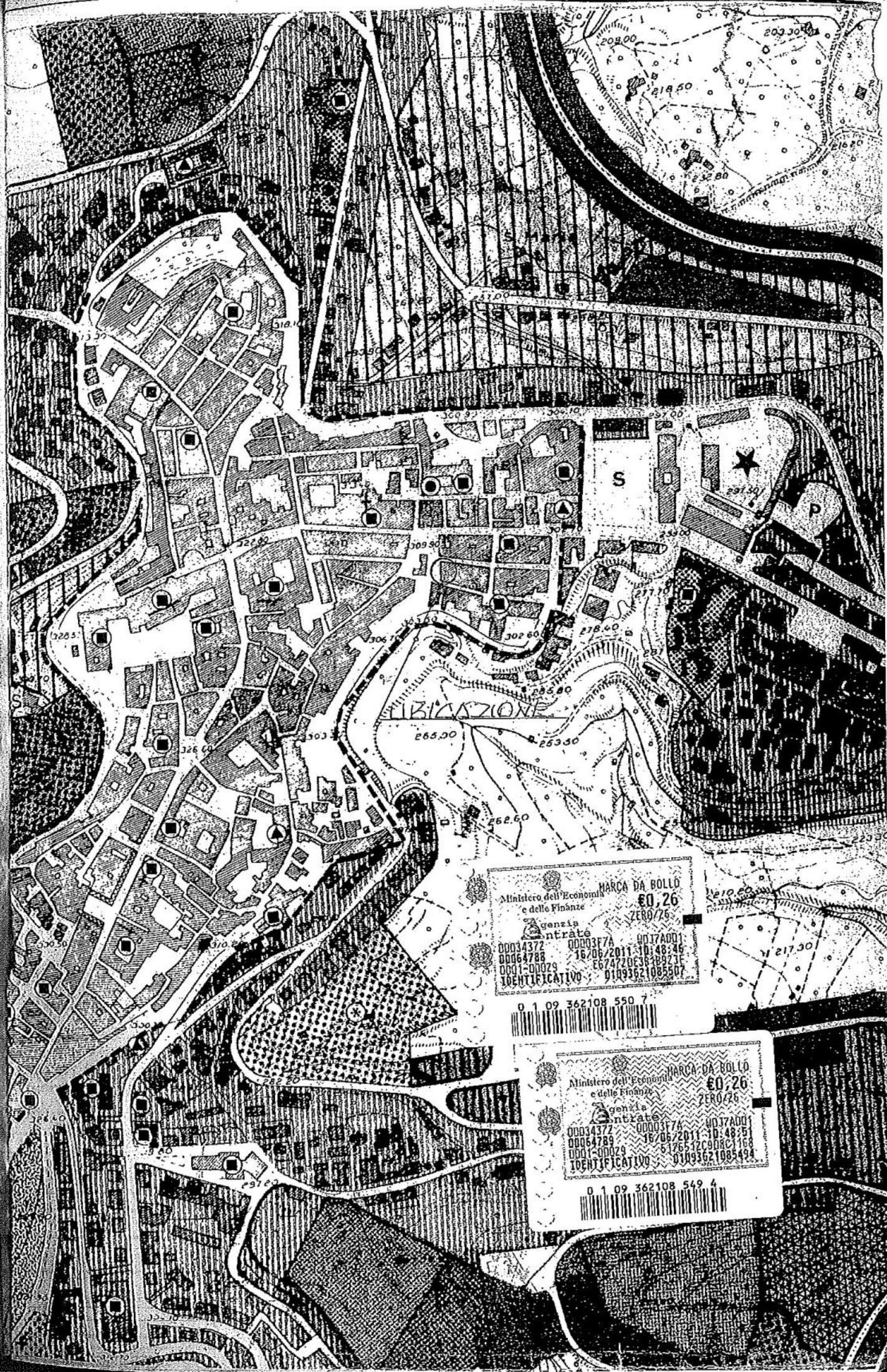
Sezione:
Foglio: 35
Particella: 447
Subalterno: 17

Giampietro Sergio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Chieti N. 722

1:200

PIANO TERRA
ISTITUTO DI CREDITO
(H = 3,00)





Ministero dell'Economia
e delle Finanze

AGENZIA
Entrate

00034372 00003F7A 4017A001
00064788 16/06/2011 10:48:46
0001-00029 E674720E3818927E
IDENTIFICATIVO: 01093621085507

0 1 09 362108 550 7

Ministero dell'Economia
e delle Finanze

AGENZIA
Entrate

00034372 00003F7A 4037A001
00064788 16/06/2011 10:48:46
0001-00029 E674720E3818927E
IDENTIFICATIVO: 01093621085494

0 1 09 362108 549 4