

COMUNE DI CASOLI
PROVINCIA DI CHIETI



COMMITTENTE

OGGETTO




PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILE
PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE
PLURIPIANO CON ANNESSE AUTORIMESSE
IN CORSO DI COSTRUZIONE,
IN CONTRADA GUARENNA NUOVA SNC



TAVOLA

RELAZIONE PERITALE

data	08 NOVEMBRE 2021	scala	
disegno	REL .01	tavola	PE

IL TECNICO  da
Arch. Mario Gallo

Mario Gallo

O = Ordine Architetti
di Chieti
T = Architetto
C = IT
Data e ora della
firma: 08/11/2021
12:47:54

VISTI



Studio di Architettura - MARIO GALLO ARCHITETTO - Via Grele n. 26/D, 66016 Guardiagrele (CH)
Tel 0871.535233 - Cell. 338.9220850 / e-mail: archmgallo@gmail.com - pec: mario.gallo@archiworldpec.it



ARCHITETTO MARIO GALLO

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)
Tel 0871.535233 - Fax 0871 82230 - Cell 338 9220850
E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it
Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

1	PREMESSA / QUESITI.....	2
2	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	2
3	SISTEMA TECNOLOGICO ESEGUITO E/O DA ESEGUIRE.....	3
4	TITOLI DI PROVENIENZA.....	4
5	SITUAZIONE DI POSSESSO.....	4
6	SITUAZIONE IPOTECARIA E VINCOLI.....	4
7	REGOLARITA' EDILIZIE E URBANISTICA.....	5
8	REGOLARITA' STRUTTURALE E SISMICA.....	5
9	REGOLARITA' CATASTALE.....	5
10	NOTIZIE RIFERITE ALLA LEGGE 47/85 – COMMERCIALIZZABILITA' DEGLI IMMOBILI.....	6
11	GIUDIZIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	6
12	CONCLUSIONI.....	9
13	ALLEGATI.....	10
13.1.	TITOLO DI PROPRIETA'.....	11
13.2.	PLANIMETRIA/ MAPPA CATASTALE.....	17
13.3.	PLANIMETRIA DI P.R.G.....	19
13.4.	AEROFOTO GOOGLE MAPS.....	21
13.5.	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	23
13.6.	VISURE CATASTALI.....	29
13.7.	VISURE IPOTECARIE.....	33
13.8.	CONCESSIONE EDILIZIA N. 12/1998.....	47
13.9.	PERMESSO DI COSTRUIRE N. 29/2005.....	52
13.10.	PERMESSO DI COSTRUIRE N. 17/2010.....	56
13.11.	RELAZIONE A STRUTTURE ULTIME.....	60
13.12.	CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO.....	65
13.13.	SCHEMA DI PARCELLA PROFESSIONALE.....	71
13.14.	CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI.....	74
13.15.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI.....	78

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA [REDACTED] IMMOBILE

PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIPIANO CON ANNESSE AUTORIMESSE
IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO A CASOLI (CH) IN CONTRADA GUARENNA NUOVA SNC
Committente: [REDACTED] - Tecnico incaricato: Arch. Mario GALLO

Pag. 1 di 81

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ARCHITETTO MARIO GALLO

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)
Tel 0871.535233 - Fax 0871.82230 - Cell 338.9220850
E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it
Cod. Fiscale GLLMRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 PREMESSA / QUESITI

Il sottoscritto Mario GALLO, Architetto iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggistici e Conservatori della Provincia di Chieti al n. 749, con studio professionale in Guardiagrele (CH) Via Grele n. 26/D, C.F. GLLMRA70A20E243N, P.I. 02057230696, ha ricevuto incarico dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] (CH) il [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED] C.F. [REDACTED] mi ha incaricato di redigere la presente relazione peritale.

Al sottoscritto è stato posto il seguente quesito:

Verifichi il valore di mercato, mediante una perizia di stima, dei terreni e del fabbricato in corso di costruzione, sito nel Comune di Casoli (CH), Contrada Guarenna Nuova di proprietà del Sig. [REDACTED]

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Il fabbricato oggetto di valutazione, come anticipato in premessa, ancora in corso di costruzione, è sito in Contrada Guarenna Nuova lungo il lato destro della Strada Provinciale ex SS n. 84 che da Casoli conduce a Castelfrentano, all'altezza del km 56 + 236.

L'area su cui sorge detto immobile nel vigente Piano Regolatore Generale è inserita in Zona omogenea residenziale "B6 di Completamento Extraurbano" ed è contraddistinta in Catasto nel foglio di mappa n. 41 con le particelle n. 121 e 122 (nel Permesso di Costruire n. 29/05 è stato erroneamente riportato come foglio di mappa il n. 49).

Alla data odierna è stata realizzata tutta la struttura in cls armato, parte del rivestimento in mattoncino faccia vista, l'impermeabilizzazione mediante guaina erdesiata del tetto, posa in opera del manto di copertura a dei canali di gronda. Inoltre è parzialmente completato l'alloggio posto al primo e ultimo piano. Il fabbricato con copertura a padiglioni sfalsati, si modella, per quanto possibile, sul profilo naturale del terreno in pendio, in modo da salvaguardare la morfologia del luogo ed evitare notevoli opere di livellamento. Di forma geometrica articolata, ruota attorno a due setti murari ortogonali che si aprono verso l'ingresso.

Ubicato a metà del lotto, vi si accede dalla Strada Provinciale ex SS n. 84, attraverso una rampa con pendenza non superiore al 12 %.

Nel progetto originario l'alloggio unico si sviluppava su due livelli distinti in "zona giorno" al piano terra/rialzato e "zona notte" al primo livello.

PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILE

PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIPIANO CON ANNESSE AUTORIMESSE
IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO A CASOLI (CH) IN CONTRADA GUARENNA NUOVA SNC
Committente: [REDACTED] - Tecnico incaricato: Arch. Mario GALLO

Pag. 2 di 81



ARCHITETTO MARIO GALLO

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)
Tel 0871.535233 - Fax 0871.82230 - Cell 338.9220850
E Mail archimgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it
Cod. Fiscale GLL.MRA.70A20.E243N - Partita I.V.A. 02057230696



La variante rilasciata dal Comune di Casoli nel 2010, ha previsto la realizzazione di un appartamento al piano terra/rialzato costituito da: Soggiorno-Pranzo, Cucina abitabile, n. 03 Camere da Letto e n. 02 Bagni dotati di tutti i sanitari, ed un appartamento al piano primo, più piccolo costituito da: Soggiorno-Pranzo, Zona Cottura, n. 03 Camere da Letto e Bagno dotato di tutti i sanitari.

Il fabbricato si compone, inoltre, di un piano seminterrato destinato ad autorimessa, cantina e servizio igienico. Una scala interna condominiale collega tutti i piani.

Porticati e ampi balconi con fioriere coronano il fabbricato e mettono in comunicazione gli ambienti con l'esterno.

3 SISTEMA TECNOLOGICO ESEGUITO E/O DA ESEGUIRE

- TECNICA COSTRUTTIVA:** tradizionale in calcestruzzo armato nel rispetto delle normative vigenti;
- STRUTTURA:** muri - parete contro terra, setti e telai di calcestruzzo armato insistenti su fondazioni costituite da travi rovesce sempre di cls. a.;
- ORIZZONTAMENTI:** solai di latero-cemento con sovrastante soletta collaborante di conglomerato cementizio;
- COPERTURA:** a due padiglioni sfalsati con tegole di cotto.
Solai di latero-cemento impermeabilizzati con guaina elastomerica di poliestere e coibentati con pannelli di polistirene estruso;
canali di gronda e pluviali di rame o alluminio ramato;
- CHIUSURE VERTICALI**
- OPACHE:** muratura a cassetta costituita da doppia parete di laterizio intonacato con isolante termico collocato nell'intercapedine e/o da pareti esterne di cortina di mattoni con la faccia a vista;
- CHIUSURE VERTICALI**
- TRASPARENTI:** serramenti di legno o alluminio verniciati e dotati di vetro-camera;
- RIPARTIZIONE INTERNA**
- VERTICALE:** forati di laterizio rasati a gesso;
Finiture: pavimenti di materiali naturali (pietra, marmo, granito e/o parquet), monocottura o gres, rivestimenti dei bagni e delle cucine di maioliche smaltate;
pareti trattate con idropittura lavabile;
- IMPIANTI:** impianto di riscaldamento alimentato con caldaie murali a gas e termosifoni;
impianto di smaltimento delle acque nere allacciato alla fogna comunale;



PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILE

PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIPIANO CON ANNESSE AUTORIMESSE
IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO A CASOLI (CH) IN CONTRADA GUARENNA NUOVA SNC
Committente: [REDACTED] - Tecnico incaricato: Arch. Mario GALLO

Pag. 3 di 81



ARCHITETTO MARIO GALLO

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)
Tel 0871.535233 - Fax 0871.82230 - Cell 338.9220850
E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it
Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696



impianto delle acque bianche allacciato alla rete idrica comunale;

impianto elettrico, dell'antifurto e telefonico posti sotto traccia;

SISTEMAZIONE ESTERNA: recinzione con muretti di calcestruzzo armato; pavimentazioni di betonelle o porfido con binderi di travertino; piantumazione di alberi di medio fusto.

4 TITOLI DI PROVENIENZA

I terreni su cui insiste il fabbricato in corso di costruzione oggetto di valutazione, sono pervenuti al sig.

██████████ a seguito di:

- Atto di compravendita stipulato dal Dott. Giuseppe SORRENTINI, Notaio in Atesa in data 29/07/1994 - Repertorio n. 8904 - Raccolta n. 2296.

5 SITUAZIONE DI POSSESSO

Sia il Terreno che il Fabbricato allo stato grezzo in quanto in corso di costruzione, non risultano locati e sono in possesso del sig. ██████████

6 SITUAZIONE IPOTECARIA E VINCOLI

Presso L'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti, a carico degli immobili oggetto di valutazione risultano le formalità sotto indicate come da (Allegato 11.7):

- Ipoteca volontaria per € 130.000,00 (capitale € 65.000,00 in dieci anni) a carico del sig. ██████████ ed a favore della ██████████ della derivante dalla concessione a garanzia di mutuo fondiario per Notar Diracca Sarai in data 15/02/20210 rep. 13303/2596, iscritta in data 18/02/2010 ai numeri Reg. Part. 456 e Reg. Gen. 3107;
- Ordinanza di sequestro conservativo a carico del sig. ██████████ e SIG. ██████████ ed a favore del ██████████ della derivante atto giudiziario del Tribunale di Lanciano, richiedente Avv. ██████████ in data 29/10/2019 rep. 2207, iscritta in data 28/02/2020 ai numeri Reg. Part. 2785 e Reg. Gen. 3586;
- Verbale di pignoramento immobili a carico del sig. ██████████ ed a favore del ██████████ della derivante atto giudiziario del Tribunale di Lanciano, richiedente ██████████ in data 11/06/2021 rep. 269, iscritta in data 23/07/2021 ai numeri Reg. Part. 10406 e Reg. Gen. 13517.



PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILE

PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIPIANO CON ANNESSE AUTORIMESSE
IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO A CASOLI (CH) IN CONTRADA GUARENNA NUOVA SNC
Committente: ██████████ - Tecnico incaricato: Arch. Mario GALLO

Pag. 4 di 81



ARCHITETTO MARIO GALLO

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)
Tel 0871.535233 - Fax 0871 82230 - Cell 338 9220850
E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it
Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696



Non sussistono vincoli di natura urbanistica e/o ambientale che possano compromettere il rinnovo del titolo abilitativo e il conseguente completamento delle opere.

7 REGOLARITA' EDILIZIE E URBANISTICA

La costruzione, ad uso abitativo con annesse autorimesse e locali accessori, è stata autorizzata in virtù delle seguenti beneplaciti:

- Concessione Edilizia n. 12/98, rilasciata dal Comune di Casoli (CH) in data 16.02.1998 e notificata in data 24.02.1998 - pratica edilizia n. 88 - Progettista e D.L. Arch. [REDACTED]
- Permesso di Costruire n. 29/05, per lavori di completamento, rilasciata dal Comune di Casoli (CH) in data 16.05.2005 e ritirata in data 16.05.2005 - Progettista e D.L. Arch. [REDACTED]
- Permesso di Costruire n. 17/2010, per lavori di completamento e variante, rilasciata dal Comune di Casoli (CH) in data 29.04.2010 e ritirata in data 08.05.2010 - Progettista e D.L. [REDACTED]

Gli oneri concessori (ex Bucalossi), risultano interamente versati nelle casse del Comune di Casoli.

8 REGOLARITA' STRUTTURALE E SISMICA

La costruzione, ad uso abitativo con annesse autorimesse e locali accessori, è stata autorizzata in virtù delle seguenti beneplaciti:

- Relazione a strutture ultimate ai sensi dell'art.6 della Legge 05.11.1971 n. 1086, depositata presso l'Ex Genio Civile in data 18.12.2009 prot. n. 3845 a firma del Direttore dei Lavori Strutturali Arch. [REDACTED]
- Certificato di Collaudo statico delle strutture ai sensi dell'art.7 della Legge 05.11.1971 n. 1086, depositata presso l'Ex Genio Civile in data 15.02.2010 prot. n. 9752 a firma del Collaudatore delle strutture Arch. [REDACTED]

9 REGOLARITA' CATASTALE

L'immobile oggetto di valutazione, alla data odierna non risulta accatasto, ovvero pur essendo in corso di costruzione e in considerazione dello stato avanzato dei lavori deve essere inserito in mappa (Wegis) ed accatastato con la categoria catastale "F3 - in corso di costruzione".



PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILE

PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIPIANO CON ANNESSE AUTORIMESSE
IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO A CASOLI (CH) IN CONTRADA GUARENNA NUOVA SNC
Committente: [REDACTED] - Tecnico incaricato: Arch. Mario GALLO

Pag. 5 di 81

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**



ARCHITETTO MARIO GALLO

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)
Tel 0871.535233 - Fax 0871 82230 - Cell 338 9220850
E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it
Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696



10 NOTIZIE RIFERITE ALLA LEGGE 47/85 – COMMERCIALIZITA' DEGLI IMMOBILI

Per quanto specificato nei paragrafi precedenti, l'immobile è da considerarsi commerciabile anche in considerazione che risulta in corso di costruzione.

Andranno comunque considerati nella valutazione di stima, oltre ai costi dei lavori di completamento, le spese tecniche necessarie al rinnovo del titolo abilitativo, alla direzione dei lavori, al coordinamento della sicurezza, nonché all'accatastamento e all'agibilità/abitabilità.

11 GIUDIZIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'incarico ricevuto è quello mirato a conoscere il valore di mercato dell'immobile nelle condizioni in cui oggi si trova. Per la stima in oggetto, in considerazione che la costruzione del fabbricato è ancora allo stato grezzo e non permette di ricorrere ai consueti procedimenti d'estimo (stima sintetica o analitica), per assolvere l'incarico affidatomi e per una corretta valutazione, ho ritenuto operare come appresso:

1) stimare il fabbricato a partire dai dati forniti dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, al finito (vale a dire a lavori ultimati) tenendo conto della destinazione d'uso di cui al progetto approvato;

2) stimare il terreno circostante la costruzione come area pertinenziale valutando la sua consistenza a verde e parcheggio a uso esclusivo

3) detrarre dal risultato della stima suddetta la percentuale dei lavori residui ancora da effettuare che dall'analisi dello stato dei luoghi, come descritto in perizia, ritengo d'assumere come appresso indicato:

il 45% del valore al finito il piano seminterrato;

il 60% del valore al finito il piano terra rialzato/primo;

il 20% del valore al finito il piano secondo;

il 50% del valore dell'area esterna al finito.

1) Stima del fabbricato a lavori ultimati

Tenendo conto dei dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate riferiti al metro quadro di superficie lorda, relativi all'Anno 2021 Semestre 1 rivalutato del 10% per l'attualità, che in definitiva tengono già in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona in cui è ubicato il fabbricato e che a lavori ultimati i due piani terra/rialzato e primo rientreranno nella destinazione "Residenziale – villino/civile abitazione" mentre il seminterrato nella destinazione "Autorimessa" e "Cantina/Magazzino" ho ritenuto attribuire, per il fabbricato finito:



PERIZIA [REDACTED] IMMOBILE

PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIPIANO CON ANNESSE AUTORIMESSE
IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO A CASOLI (CH) IN CONTRADA GUARENNA NUOVA SNC
Committente: [REDACTED] – Tecnico incaricato: Arch. Mario GALLO

Pag. 6 di 81

**ARCHITETTO MARIO GALLO**

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)
Tel 0871.535233 - Fax 0871.82230 - Cell 338.9220850
E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it
Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696



a) alla piena proprietà di ogni mq. di superficie lorda dei locali a destinazione abitativa, piano terra/rialzato e primo, il valore unitario di € 1.000,00

b) alla piena proprietà di ogni mq. di superficie lorda del piano seminterrato, il valore unitario di € 500,00;

d) alla piena proprietà di ogni mq. di superficie del vano scala 50% del valore attribuito ai rispettivi piani;

d) alla piena proprietà di ogni mq. di superficie del portico, balconi e terrazzi, il valore unitario pari al 25% del valore attribuito ai rispettivi piani;

e) all'area esterna in godimento esclusivo il valore unitario di € 75,00 pari al 10% della media del valore attribuito ai vari piani della costruzione.

Ne consegue a lavori ultimati il seguente risultato di stima:

a) Piano Primo Seminterrato

a) Autorimessa	mq. 140,00	x € 500,00	= € 70.000,00
b) Cantina	mq. 35,00	x € 500,00	= € 17.500,00
c) Bagno	mq. 12,00	x € 500,00	= € 6.000,00
d) Vano scala	mq. 21,00	x € 250,00	= € 5.250,00
e) portico	mq. 62,00	x € 125,00	= € 7.750,00
sommano			€ 106.500,00

b) Piano Terra/Rialzato

f) Abitazione "A"	mq. 156,00	x € 1.000,00	= € 156.000,00
g) Balcone	mq. 75,00	x € 250,00	= € 18.750,00
h) Vano scala	mq. 16,00	x € 500,00	= € 8.000,00
sommano			€ 182.750,00

c) Piano Primo

i) Abitazione "B"	mq. 120,00	x € 1.000,00	= € 120.000,00
j) Balconi	mq. 78,00	x € 250,00	= € 19.500,00
k) Vano scala	mq. 11,00	x € 500,00	= € 5.500,00
sommano			€ 145.000,00

Valore del fabbricato a lavori ultimati € 434.250,00



PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILE

PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIPIANO CON ANNESSE AUTORIMESSE
IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO A CASOLI (CH) IN CONTRADA GUARENNA NUOVA SNC
Committente: [redacted] - Tecnico incaricato: Arch. Mario GALLO

**ARCHITETTO MARIO GALLO**

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)
Tel 0871.535233 - Fax 0871.82230 - Cell 338.9220850
E Mail archimgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it
Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696



- d) area pertinenziale ad uso esclusivo (FG. 41 - P.lle 121 e 122 - PT)
(830 + 1.730 - 270) = mq 2.290
- l) Corte esclusiva mq. 2.290 x € 75,00 = € 171.750,00

Valore complessivo del terreno con sovrastante

Fabbricato allo stato grezzo € **606.000,00**
(In cifra tonda)

2) Percentuale dei lavori residui per ultimare l'immobile

- a) Piano Seminterrato 45% di € 106.500,00 = € 47.700,00
b) Piano Terra/Rialzato 60% di € 182.750,00 = € 109.650,00
c) Piano primo 20% di € 145.000,00 = € 29.000,00

Valore dei lavori residui per ultimare il fabbricato € **186.350,00**

- d) Corte esclusiva 50% di € 171.750,00 = € 85.875,00

Valore dei lavori residui per ultimare la Corte € **85.875,00**

Valore complessivo per la sistemazione dell'area

Esterna e per ultimare il fabbricato € **273.000,00**
(In cifra tonda)

3) Valore del fabbricato nello stato di fatto con annessa corte:

(€ 606.000,00 – € 273.000,00) = € 333.000,00

A detrarre € 20.000,00 (come da parcella professionale ai sensi D.M. N. 140/2012 scontata di circa del 10%) per spese tecniche necessarie al rinnovo del titolo abilitativo, alla direzione dei lavori, al coordinamento della sicurezza in progettazione ed esecuzione, all'accatastamento e all'agibilità/abitabilità.

Pertanto, il valore complessivo che lo scrivente ritiene attribuire ai terreni siti nel Comune di Casoli (CH), in località Guarenna Nuova, N.C.T. foglio 41, particelle 121 e 122 di complessive are 25,60 con sovrastante fabbricato in corso di costruzione è di € 313.000,00 (diconsi Euro trecentotredicimila,00).

**PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILE**

PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIPIANO CON ANNESSE AUTORIMESSE
IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO A CASOLI (CH) IN CONTRADA GUARENNA NUOVA SNC
Committente: [REDACTED] -- Tecnico incaricato: Arch. Mario GALLO

Pag. 8 di 81



ARCHITETTO MARIO GALLO

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)
Tel 0871.535233 - Fax 0871 82230 - Cell 338 9220850
E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it
Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12 CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra, il sottoscritto Arch. Mario GALLO, ritiene dare al quesito formulato le sotto elencate risposte:

- 1) All'Committente, [REDACTED] appartiene la piena proprietà dei terreni siti nel Comune di Casoli (CH), in località Guarenna Nuova, N.C.T. foglio 41, particelle 121 e 122 di complessive are 25,60 con sovrastante fabbricato in corso di costruzione;
- 2) Presso l'ufficio del Territorio di Chieti Ufficio di Pubblicità Immobiliare, sui beni oggetto di valutazione risultano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di cui al capitolo "4";
- 3) Per il fabbricato in corso di costruzione è necessario richiedere un nuovo titolo abilitativo per poter eseguire i lavori di completamento ed ottenere l'idonea Agilità/Abitabilità;
- 4) Gli impianti non sono stati ancora realizzati/completati pertanto non necessitano le relative certificazioni.
- 5) Non esistono vincoli o condizioni che rendono gli immobili non commerciabili;
- 6) Per un'eventuale vendita privata o all'asta, nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente il valore del terreno, con soprastante fabbricato in corso di costruzione, è stato valutato complessivamente in € 313.000,00 (diconsi Euro trecentotredicimila,00).

Tutto quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto, ritenendo di aver risposto a tutti i quesiti formulati dal sig. [REDACTED]

Guardiagrele, lì 08.11.2021

Il TECNICO

Arch. Mario Gallo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILE

PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIPIANO CON ANNESSE AUTORIMESSE
IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO A CASOLI (CH) IN CONTRADA GUARENNA NUOVA SNC
Committente: [REDACTED] - Tecnico incaricato: Arch. Mario GALLO

Pag. 9 di 81



ARCHITETTO MARIO GALLO

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)
Tel 0871.535233 - Fax 0871 82230 - Cell 338 9220850
E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it
Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13 ALLEGATI

- 1) TITOLO DI PROPRIETA';
- 2) PLANIMETRIA CATASTALE;
- 3) PLANIMETRIA P.R.G.;
- 4) AEROFOTO GOOGLE MAPS;
- 5) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- 6) VISURE CATASTALI;
- 7) VISURE IPOTECARIE;
- 8) CONCESSIONE EDILIZIA N. 12/1998;
- 9) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 29/2005;
- 10) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 17/2010;
- 11) RELAZIONE A STRUTTURE ULTIME;
- 12) CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO;
- 13) SCHEMA PARCELLA PROFESSIONALE;
- 14) CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI;
- 15) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL' STATO DEI LUOGHI.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILE

PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIPIANO CON ANNESSE AUTORIMESSE
IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO A CASOLI (CH) IN CONTRADA GUARENNA NUOVA SNC
Committente: [REDACTED] - Tecnico incaricato: Arch. Mario GALLO

Pag. 10 di 81

**ARCHITETTO MARIO GALLO**

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)
 Tel 0871.535233 - Fax 0871 82230 - Cell 338 9220850
 E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it
 Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696

**2.1.3. LOTTO 3****CATASTO FABBRICATI**

N	COMUNE	FG	P.LLA	SUB.	CAT.	CL.	CONS.	SUP.CAT.	RENDITA
4	CASOLI	40	737		C/2	4	36 mq	41 mq	€ 81,81

2.1.4. LOTTO 4**CATASTO TERRENI**

N	Comune	Fg	P.Ila	Sub	Qualità	Cl.	Superficie mq	Reddito	
								Dominicale	Agrario
5	CASOLI	40	4036		Seminativo	1	1.082	8,94	3,91

2.1.5. LOTTO 5**CATASTO TERRENI**

N	Comune	Fg	P.Ila	Sub	Qualità	Cl.	Superficie mq	Reddito	
								Dominicale	Agrario
6	CASOLI	40	539		Seminativo	3	1.480	6,88	2,68
7	CASOLI	40	609		Seminativo	3	860	8,04	3,13
8	CASOLI	40	704		Seminativo	3	1.370	6,37	2,48
							3.710		

2.1.6. LOTTO 6**CATASTO TERRENI**

N	Comune	Fg	P.Ila	Sub	Qualità	Cl.	Superficie mq	Reddito	
								Dominicale	Agrario
9	CASOLI	41	115		Seminativo Arborato	2	1.890	11,23	7,32

2.1.7. LOTTO 7**CATASTO TERRENI**

N	Comune	Fg	P.Ila	Sub	Qualità	Cl.	Superficie mq	Reddito	
								Dominicale	Agrario
10	CASOLI	41	4009		Seminativo	1	1.520	12,56	5,50
11	CASOLI	41	4141		Vigneto	1	335	1,90	1,56
12	CASOLI	41	4142		Vigneto	1	75	0,43	0,35
							1.930		

PERIZIA VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI, TERRENI E FABBRICATI

Pubbl
 di PROPRIETÀ DEL SIG. [REDACTED] - è vietata ogni
 riproduzione o uso commerciale. All. Min. Giustizia PDG

ripubblicazione o
 committente: [REDACTED] - Tecnico incaricato: Arch. Mario GALLO



ARCHITETTO MARIO GALLO

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)
Tel 0871.535233 - Fax 0871 82230 - Cell 338 9220850
E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it
Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696



3 TITOLI DI PROVENIENZA

3.1. LOTTO 1

I terreni su cui insiste il fabbricato in corso di costruzione oggetto di valutazione, sono pervenuti al sig. Orlando Antonio TRAVAGLINI a seguito di:

- Atto di compravendita stipulato dal Dott. [REDACTED] Notaio in Atessa in data 29/07/1994 - Repertorio n. [REDACTED]

3.2. LOTTO 2

- [REDACTED]

3.3. LOTTO 3

- [REDACTED]

3.4. LOTTO 4

Il terreno è pervenuto al sig. [REDACTED] a seguito di:

- Atto [REDACTED]

3.5. LOTTO 5

Il terreno è pervenuto al sig. [REDACTED] a seguito di:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/08/1999 - UR Sede LANCIANO (CH) Registrazione Volume 526 n. 71 registrato in data 28/10/1999 - successione di [REDACTED] Voltura n. 32801.1/1999 - Pratica n. 169698 in atti dal 14/06/2001.





ARCHITETTO MARIO GALLO

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)
Tel 0871.535233 - Fax 0871 82230 - Cell 338 9220850
E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it
Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696



3.6. LOTTO 6

Il terreno è pervenuto al sig. [REDACTED] seguito di:

- Atto del 24/04/1997 Pubblico ufficiale [REDACTED] Notaio in ATESSA (CH) Repertorio n. [REDACTED] - [REDACTED]

3.7. LOTTO 7

Il terreno è pervenuto al sig. [REDACTED] a seguito di:

- Atto del 07/02/1985 Pubblico ufficiale [REDACTED] Notaio in LANCIANO (CH) Repertorio n. [REDACTED] - UR Sede LANCIANO (CH) Registrazione Volume I n. [REDACTED] registrato in data 12/02/1985 - Voltura n. [REDACTED]

4 SITUAZIONE DI POSSESSO

Sia i Terreni che i Fabbricati, individuati da Lotto 1 a Lotto 7, non risultano locati e sono in possesso esclusivo del sig. [REDACTED]

5 SITUAZIONE IPOTECARIA E VINCOLI

Presso L'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti, a carico degli immobili oggetto di valutazione risultano le formalità sotto indicate come da (Allegato 11.7):

- Ipoteca volontaria per [REDACTED] (capitale € [REDACTED] in dieci anni) a carico del [REDACTED] ed a favore della [REDACTED] della derivante dalla concessione a garanzia di mutuo fondiario per [REDACTED] in data 15/02/20210 rep. [REDACTED] iscritta in data 18/02/2010 ai numeri Reg. Part. [REDACTED] e Reg. Gen. [REDACTED]
- Ordinanza di sequestro conservativo a carico del sig. [REDACTED] ed a favore del [REDACTED] della derivante atto giudiziario del Tribunale di Lanciano, richiedente [REDACTED] in data 29/10/2019 rep. [REDACTED] iscritta in data 28/02/2020 ai numeri Reg. Part. [REDACTED] e Reg. Gen. [REDACTED]
- Verbale di pignoramento immobili a carico del [REDACTED] ed a favore de [REDACTED] della derivante atto giudiziario del Tribunale di Lanciano, richiedente [REDACTED] in data 11/06/2021 rep. [REDACTED] iscritta in data 23/07/2021 ai numeri Reg. Part. [REDACTED] e Reg. Gen. [REDACTED]





ARCHITETTO MARIO GALLO

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)
Tel 0871.535233 - Fax 0871 82230 - Cell 338 9220850
E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it
Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696



6 REGOLARITA' EDILIZIE E URBANISTICA

6.1. LOTTO 01

E' stato autorizzato dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 12/98, rilasciata dal Comune di Casoli (CH) in data 16.02.1998 e notificata in data 24.02.1998 - pratica edilizia n. 88 - Progettista e D.L. Arch. Luigi TRAVAGLINI;
- Permesso di Costruire n. 29/05, per lavori di completamento, rilasciata dal Comune di Casoli (CH) in data 16.05.2005 e ritirata in data 16.05.2005 - Progettista e D.L. Arch. Luigi TRAVAGLINI;
- Permesso di Costruire n. 17/2010, per lavori di completamento e variante, rilasciata dal Comune di Casoli (CH) in data 29.04.2010 e ritirata in data 08.05.2010 - Progettista e D.L. Arch. Mario DI PRINZIO.

6.2. LOTTO 02

E' stato autorizzato dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 943/95, rilasciata dal Comune di Casoli (CH) in data 04.08.1995 e notificata alla stessa data - Progettista e D.L. Geom. Ivan COLOCRESE;
- Denuncia di Inizio Attività n. 64/14, per cambio di destinazione d'uso, da ristorante ad abitazione, rilasciata dal Comune di Casoli (CH) in data 12.11.2014 - Progettista e D.L. Arch. Mario GALLO.

6.3. LOTTO 03

E' stato autorizzato dai seguenti titoli abilitativi:

- L'immobile risulta di proprietà del sig. [REDACTED] dalla data del 1993, all'atto della costituzione.

7 REGOLARITA' CATASTALE

Gli immobili risultano regolarmente accatastati e conformi allo stato dei luoghi salvo il fabbricato in corso di costruzione (Lotto 01), il quale pur essendo in corso di realizzazione deve essere inserito in mappa (Wegis) ed accatastato con la categoria catastale "F3 - in corso di costruzione".





8 NOTIZIE RIFERITE ALLA LEGGE 47/85 – COMMERCIALIZITA' DEGLI IMMOBILI

Per quanto specificato nei paragrafi precedenti, gli immobili di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED] ovvero dal **Lotto 01 al Lotto 07**, sono da considerarsi commerciabili anche il Lotto 01 in corso di costruzione.

Per quanto specificato nei paragrafi precedenti, gli immobili di proprietà **NON** esclusiva del sig. [REDACTED] ovvero dal **Lotto 08 al Lotto 11**, sono da considerarsi **NON** commerciabili in quanto il possesso è relativo a quote "indivise" di un intero. Questo ne comporta che la vendita potrà avvenire esclusivamente dell'intero e, **pertanto saranno NON valutati al fine della determinazione della consistenza complessiva.**

9 GIUDIZIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo del complesso immobiliare oggetto di stima, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

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.

In particolare, si è tenuto conto dei dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate riferiti al metro quadro di superficie lorda, relativi all'Anno 2021 Semestre 1 rivalutato del 10% per l'attualità. Le stesse tengono già in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona in cui è ubicato il fabbricato avente destinazione "Residenziale - civile abitazione".

I valori così ottenuti sono stati incrementati o ridotti in relazione allo stato dei luoghi, dalla vicinanza dalle arterie viarie ecc.

Nello specifico, vengono sinteticamente elencati nel proseguo i criteri di stima per ogni categoria di bene compreso nel complesso immobiliare:

- 1) Stima dei fabbricati a partire dai dati forniti dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari;
- 2) Stima dei terreni circostanti le costruzioni come area pertinenziale valutando la sua consistenza a verde e parcheggio a uso esclusivo;
- 3) Stima dei terreni edificabili a partire dal valore ICI e valutare le single peculiarità orografiche, vicinanza alla rete viaria e agglomerati urbani;

**ARCHITETTO MARIO GALLO**

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)
Tel 0871.535233 - Fax 0871 82230 - Cell 338 9220850
E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it
Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696

**9.1.5. LOTTO 5**

Le particelle identificate come LOTTO 5, nel Piano Regolatore Generale vigente, ricadono in zona agricola e più precisamente nella "Zona E1 Agricola Normale, art. 39 delle NTA.

Detti terreni sono valutati contestualmente poiché fra loro sono contigui e pertanto presentano le medesime caratteristiche orografiche.



Si è ritenuto attribuire:

b) Area agricola	mq.	3.710	x	€	3,50	=	€	<u>12.985,00</u>
Sommano							€	12.985,00

Il valore complessivo che lo scrivente ritiene attribuire ai terreni siti nel Comune di Casoli (CH), in località Guarenna Nuova, N.C.T. foglio 40, particelle 539, 609 e 704 di complessive are 37,10 identificato come **LOTTO 5**, è di € **12.985,00** (diconsi Euro dodicimilanovecentottantacinque,00).

9.1.6. LOTTO 6

La particella identificata come LOTTO 6, nel Piano Regolatore Generale vigente, ricade in zona agricola e più precisamente nella "Zona E1 Agricola Normale, art. 39 delle NTA.

L'area in oggetto ha accesso diretto dalla strada vicinale di Guarenna Nuova con accesso dalla SS n. 84 che ne attribuisce un valore di pregio.



Si è ritenuto attribuire:

c) Area agricola	mq.	1.890	x	€	5,00	=	€	<u>9.450,00</u>
Sommano							€	9.450,00

Il valore complessivo che lo scrivente ritiene attribuire al terreno sito nel Comune di Casoli (CH), in località Guarenna Nuova, N.C.T. foglio 41, particella 115 di complessive are 18.90 identificato come **LOTTO 6**, è di € **9.450,00** (diconsi Euro novemilaquattrocentocinquanta,00).

**9.1.7. LOTTO 7**

Le particelle identificate come LOTTO 7, nel Piano Regolatore Generale vigente, ricadono in zona agricola e più precisamente nella "Zona E1 Agricola Normale, art. 39 delle NTA.

Detti terreni sono valutati contestualmente poiché fra loro sono contigui e pertanto presentano le medesime caratteristiche orografiche.





ARCHITETTO MARIO GALLO

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)
Tel 0871.535233 - Fax 0871 82230 - Cell 338 9220850
E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it
Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

 <p>Associazione tra Enti Locali per l'attuazione del Patto Territoriale Sangro-Aventino Ente Capofila: COMUNE DI ATESSA</p> <p><small>Ente costituito dal Patto dei Sindaci Intercomunali Teramo, Rieti, L'Aquila, Pescara, Chieti, Molise, Campania</small></p>	<p>COMUNE DI CASOLI</p> <p>Scala di Rappresentazione: 1:1000</p>	
	<p>Titolo: WEGIS XXXXXXXXXX</p>	

PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILE

PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIPIANO CON ANNESSE AUTORIZZAZIONI
IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO A CASOLI (CH) IN CONTRADA SANGRO-AVENTINO, N. 121/122
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ARCHITETTO MARIO GALLO

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)
Tel 0871.535233 - Fax 0871 82230 - Cell 338 9220850
E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it
Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILE

PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIPIANO CON ANNESSE AUTORIMESSE
IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO A CASOLI (CH) IN CONTRADA S. PARENTE, NUOVA SINE
committenza: [REDACTED] Tecnico incaricato: Arch. Mario GALLO



ARCHITETTO MARIO GALLO

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)

Tel 0871.535233 - Fax 0871 82230 - Cell 338 9220850

E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it

Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO
OGGETTO DI PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILE

PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIPIANO CON ANNESSE AUTORIMESSE
IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO A CASOLI (CH) IN CONTRADA GUARENTINA NUOVA SINE
committente. Tecnico incaricato: Arch. Mario GALLO

Pag. 22 di 81

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ARCHITETTO MARIO GALLO

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)
Tel 0871.535233 - Fax 0871 82230 - Cell 338 9220850
E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it
Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696



FACSIMILE MUNICIPIO della CITTÀ DI CASOLI

Provincia di CHIETI

Via Frontana n. 30

Tel. 0872/99281 - Fax 0872/981616

SETTORE URBANISTICA

**FACSIMILE CERTIFICATO
DI
DESTINAZIONE URBANISTICA**

l'area, di cui alla richiesta, ha la seguente destinazione urbanistica secondo il P.R.G.:

Foglio: 41

Particella: 121

Categoria	Zona	Sup. Catastale	Sup. Interessata	Percentuale
PRG	ZONA_B4_Completamento Extraurbano (ex B6)_PRG approvato Del. Com. Acta del 20.04.2016 BURA ORD. N.17 del 04.05.2016	830,00 m ²	829,85 m ²	99,98 %
PRG	ZONA_E1_Agricola Normale_PRG approvato Del. Com. Acta del 20.04.2016 BURA ORD. N.17 del 04.05.2016	830,00 m ²	0,15 m ²	0,02 %
Vincoli	Microzonazione Sismica_Aree stabili suscettibili di amplificazioni locali_ZONA 4	830,00 m ²	830,00 m ²	100,00 %
Vincoli	Piano di Classificazione Acustica_Fascia di pertinenza acustica A	830,00 m ²	830,00 m ²	100,00 %
Vincoli	Piano di Classificazione Acustica_Classe IV_Aree ad intensa attivita' umana	830,00 m ²	830,00 m ²	100,00 %

Foglio: 41

Particella: 122

Categoria	Zona	Sup. Catastale	Sup. Interessata	Percentuale
PRG	ZONA_B4_Completamento Extraurbano (ex B6)_PRG approvato Del. Com. Acta del 20.04.2016 BURA ORD. N.17 del 04.05.2016	1.730,00 m ²	1.729,72 m ²	99,98 %
PRG	ZONA_E1_Agricola Normale_PRG approvato Del. Com. Acta del 20.04.2016 BURA ORD. N.17 del 04.05.2016	1.730,00 m ²	0,28 m ²	0,02 %
Vincoli	Microzonazione Sismica_Aree stabili suscettibili di amplificazioni locali_ZONA 4	1.730,00 m ²	1.730,00 m ²	100,00 %
Vincoli	Piano di Classificazione Acustica_Fascia di pertinenza acustica A	1.730,00 m ²	1.730,00 m ²	100,00 %



Documento generato il 04/11/2021 nel 08:41 - Pagina 1/5

PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILE



ARCHITETTO MARIO GALLO

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)
Tel 0871.535233 - Fax 0871 82230 - Cell 338 9220850
E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it
Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696



Si rilascia a richiesta dell'interessato, per gli usi consentiti dalla legge, significando che la validità del presente certificato è di un anno dalla data del rilascio purchè al momento dell'uso esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante attestante che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quella della sua utilizzazione.

Il presente Certificato:

•

Non

NOTE:

SI PRECISA CHE LE SUDDETTE PARTICELLE RISULTANO ASSOGGETTATE A PRAT. ED. N.



Documento generato il 04/11/2021 nel 08:41 - Pagina 3/5

PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILE

PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIPIANO CON ANNESSE AUTORIMESSE
IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO A CASOLI (CH) IN CONTRADA GUARENNE NUOVA SINE
commitente: [redacted] Tecnico incaricato: Arch. Mario GALLO

Pag. 26 di 81

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RIFERIMENTO ALLE NORME TECNICHE

PRG	Zona	Norma tecnica
PRG	ZONA_B4_Completamento Extraurbano (ex B6)_PRG approvato Del. Com. Acta del 20.04.2016 BURA ORD. N.17 del 04.05.2016	art. 26 - Zona B4 di Completamento Extraurbano (ex B6)
PRG	ZONA_E1_Agricola Normale_PRG approvato Del. Com. Acta del 20.04.2016 BURA ORD. N.17 del 04.05.2016	art. 39 - Zona E1 Agricola Normale
Vincoli	Microzonazione Sismica_Aree stabili suscettibili di amplificazioni locali_ZONA 4	
Vincoli	Piano di Classificazione Acustica_Fascia di pertinenza acustica A	
Vincoli	Piano di Classificazione Acustica_Classe IV_Aree ad intensa attivita' umana	

art. 26 - Zona B4 di Completamento Extraurbano (ex B6)

26.1 In tale zona é ammessa la costruzione di edifici destinati alla residenza ed alle attività commerciali e artigianali di servizio; per i lavoratori agricoli, definiti ai sensi del comma 4, art 70, LR 70/96, indipendentemente dalla presenza di edifici residenziali, è altresì ammessa la realizzazione di annessi rustici con l'applicazione dell'UF max di 0,1.

26.2 Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati al rispetto dei seguenti limiti e rapporti: UF = 0,20 mq/mq;N max 2;H max ml. 8,00;Ds: min. ml. 5,00;Dc: min. ml. 5,00;Df:: min. ml. 10,00;RC max 0,30;lp : 60/HaSmin : 600 mq26.3 E' ammesso il mantenimento delle stalle non industriali (max 10 capi grandi e 15 piccoli) esistenti, salvo pareri contrari della ASL.

26.4 Gli annessi agricoli per il ricovero degli animali (max 10 UBA) devono essere ad una distanza non inferiore a ml 20,00 dal confine e devono essere separati dai fabbricati residenziali e posti ad una distanza da questi non inferiore a m 20.

Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso di locali, adibiti a stalla o rimessa agricola all'atto di adozione del PRG, ubicati al piano terra di fabbricati con sovrastante/i abitazione/i senza che si proceda alla verifica di Utilizzazione fondiaria e purchè la nuova destinazione sia compatibile con la destinazione residenziale. Vanno comunque rispettati gli standards minimi presenti in relazione a parcheggi pubblici o privati

art. 39 - Zona E1 Agricola Normale

39.1 Sono definite come tali quelle zone agricole che per caratteristiche geo-pedologiche, chimiche e di dotazioni infrastrutturali rivestono un ruolo determinante per l'economia comunale e di zona.

39.2 In esse l'edificazione è disciplinata dagli art. 68 e seguenti del titolo VII. della L.R. 18/83, con le successive modifiche ed integrazioni.

39.3 L'edificazione a carattere residenziale è altresì assoggettata ai seguenti limiti: Lm mq 10.000;UF max 0,01;H ml 8,00;Dc ml 5,00; ;D ml 10,00 o in aderenza;Ds da strade interpoderali



ARCHITETTO MARIO GALLO

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)
Tel 0871.535233 - Fax 0871 82230 - Cell 338 9220850
E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it
Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ml 5,00; Ds dalle strade vicinali e strade pubbliche secondo il vigente Codice della Strada.

39.4 I coltivatori a titolo principale usufruiscono inoltre di tutte le agevolazioni previste al cit. tit. VII LR 70/95.

39.5 E' consentita l'ampliamento e la sopraelevazione, entro i limiti fissati, anche per quegli edifici che abbiano una distanza dai confini e dalle strade minore di quella prescritta salvaguardando, comunque, le distanze minime preesistenti e le norme di cui al D.Lgs 285/92 e DPR 495/92.

39.6 Per gli edifici esistenti, aventi lotto di pertinenza di almeno mq 3000, nel rispetto dei limiti di altezza e di distanza definiti, sono ammessi ampliamenti, una tantum, fino al 30% della SUA esistente con un max di mq 50.

39.7 Si intendono recepite le modalità per la realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo previste dalla L.R. 12/99.

39.8 I manufatti strettamente utilizzati per la conduzione dei fondi da parte di conduttori a titolo principale e di coltivatori diretti e destinati al ricovero stagionale di prodotti agricoli e macchinari, nel limite di mq 500 per ciascuna azienda non concorrono alla formazione di Se quando almeno una porzione superiore al 50% del perimetro risulti aperto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Documento generato il 04/11/2021 nel 08:41 - Pagina 5/5

PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILE

PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIPIANO CON ANNESSE AUTORIMESSE
IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO A CASOLI (CH) IN CONTRADA BAREMME NUOVA SINE
commitente: XXXXXXXXXX Tecnico incaricato: Arch. Mario GALLO

Pag. 28 di 81

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ARCHITETTO MARIO GALLO

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)

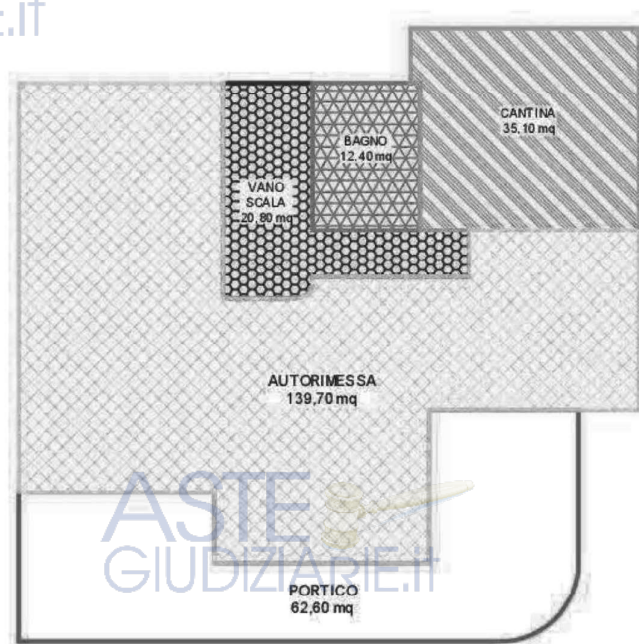
Tel 0871.535233 - Fax 0871 82230 - Cell 338 9220850

E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it

Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PIANTAPIANO SEMINTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILE

PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIPIANO CON ANNESSE AUTORIMESSE
IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO A CASOLI (CH) IN CONTRADA BUAREMIA, NUOVA
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO ESCLUSIVO PERSONALE E VIETATA OGNI
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Comittente: [REDACTED] Tecnico incaricato: Arch. Mario GALLO



ARCHITETTO MARIO GALLO

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)

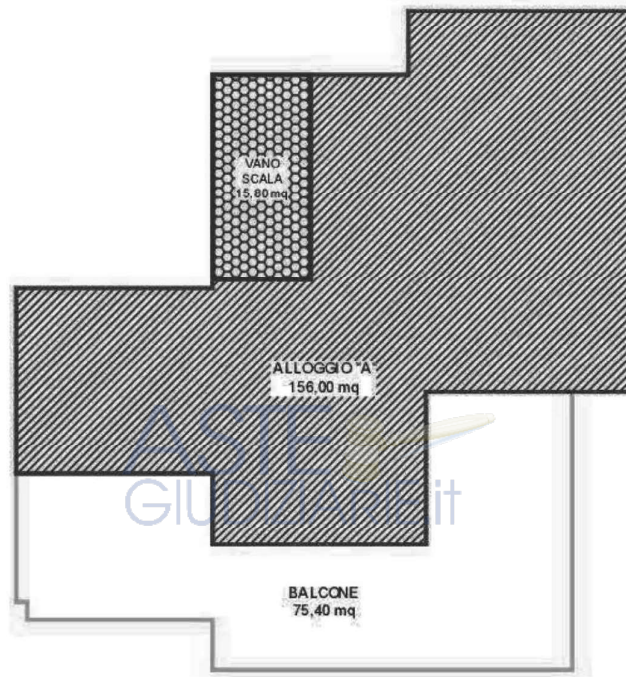
Tel 0871.535233 - Fax 0871.82230 - Cell 338.9220850

E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it

Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PIANTA PIANO TERRA/RIALZATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILE

PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIPIANO CON ANNESSE AUTORIMESSE
IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO A CASOLI (CH) IN CONTRADA GUARENNA NUOVA
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Comittente: [REDACTED] Tecnico incaricato: Arch. Mario GALLO



ARCHITETTO MARIO GALLO

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)

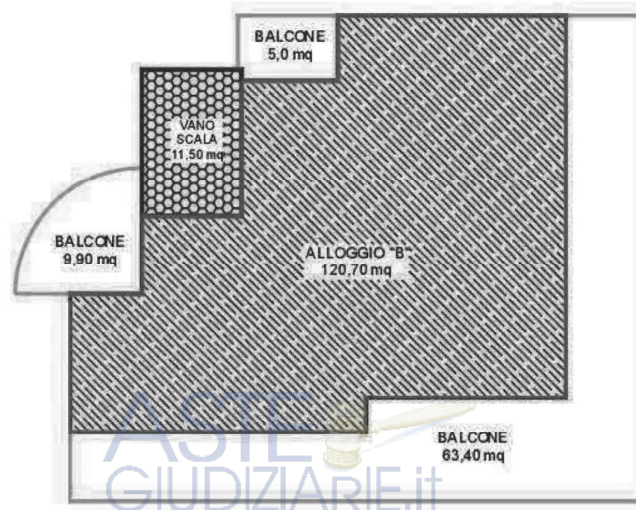
Tel 0871.535233 - Fax 0871 82230 - Cell 338 9220850

E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it

Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PIANTA PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILE

PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIPIANO CON ANNESSE AUTORIMESSE
IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO A CASOLI (CH) IN CONTRADA BUARENNA NUOVA SINE
ripubblicazione o riproduzione o scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
commitente: [redacted] Tecnico incaricato: Arch. Mario GALLO



ARCHITETTO MARIO GALLO

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)

Tel 0871.535233 - Fax 0871.82230 - Cell 338.9220850

E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it

Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FACCIATA ANTERIORE SULLA EX S.S. 84

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FACCIATA LATERALE SX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILE

PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIPIANO CON ANNESSE AUTORIMESSE
IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO A CASOLI (CH) IN CONTRADA GUARDIA MENTUVA SINE
ripubblicazione o riproduzione o scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
commitente: [redacted] Tecnico incaricato: Arch. Mario Gallo



ARCHITETTO MARIO GALLO

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)

Tel 0871.535233 - Fax 0871 82230 - Cell 338 9220850

E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it

Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FACCIATA LATERALE DX

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DETTAGLIO PIANI SEMINTERRATO E TERRA/RIALZATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILE

PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIPIANO CON ANNESSE AUTORIMESSE
IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO A CASOLI (CH) IN CONTRADA BUARENANO, NUOVA LINEA
pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione o scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Comitente: [redacted] Tecnico incaricato: Arch. Mario Gallo



ARCHITETTO MARIO GALLO

Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)

Tel 0871.535233 - Fax 0871.82230 - Cell 338 9220850

E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it

Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLOGGIO PIANO PRIMO – CAMERA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLOGGIO PIANO PRIMO – BAGNO

PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILE

PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIPIANO CON ANNESSE AUTORIMESSE
IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO A CASOLI (CH) IN CONTRADA BUARENNA, NUOVA LINEA
pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
commitente: [redacted] Tecnico incaricato: Arch. Mario GALLO



ARCHITETTO MARIO GALLO

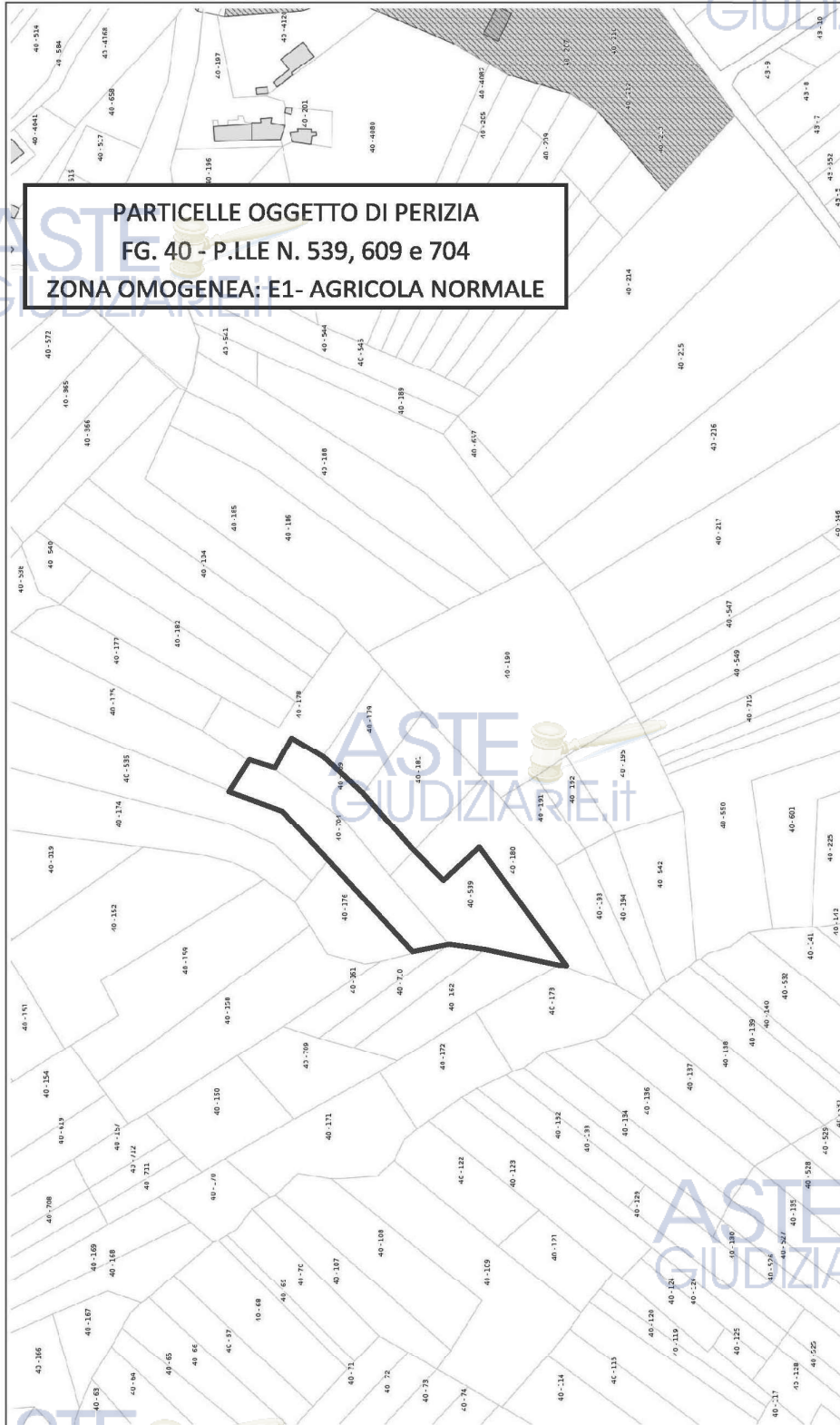
Via Grele, n. 26/D, 66016 - GUARDIAGRELE (CH)

Tel 0871.535233 - Fax 0871 82230 - Cell 338 9220850

E Mail archmgallo@gmail.com - Pec mario.gallo@archiworldpec.it

Cod. Fiscale GLL MRA 70A20 E243N - Partita I.V.A. 02057230696

ASTE GIUDIZIARIE.IT



PARTICELLE OGGETTO DI PERIZIA
FG. 40 - P.LLE N. 539, 609 e 704
ZONA OMOGENEA: E1- AGRICOLA NORMALE

COMUNE DI CASOLI

Scala di Rappresentazione 1:2000

Titolo: catastale e PRG

Associazione tra Enti Locali

per l'attuazione del Patto Territoriale Sangro-Averentino

Ente Capofila: COMUNE DI ATESSA

Espresso dal Tavolo del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) del Sangro-Averentino e-mail: sistsngro@sangroaventino.it

ASTE GIUDIZIARIE.IT

PERIZIA VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI, TERRENI E FABBRICATI

Proprietà di proprietà esclusiva personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comittente: Orlando Antonio TRAVAGLINI - Tecnico incaricato: Arch. Mario GALLO