

TRIBUNALE DI LANCIANO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecuzione: dott.ssa Chiara D'ALFONSO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva n.32/2014 R.G.E.

PROCEDENTI



CONTRO



Lanciano li 25/11/2022

Il C.T.U.

(Geom. Vincenzo Carulli)

Firmato digitalmente da

Vincenzo Carulli

CN = Carulli Vincenzo

SerialNumber =

TINIT-CRLVCN71S11E435V

C = IT



Via Fonte Paduli, 171/2 - 66037 SANT'EUSANIO DEL SANGRO (CH)

Tel. 0872 751874 – Por. 328 1224272

Email: v.carulli@carullicst.com P.E.C. Vincenzo.carulli@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Indice

PREMESSA.....	4
1 Operazioni Preliminari.....	4
2 Descrizione dei lotti.....	4
2.1 LOTTO 1.....	4
2.2 LOTTO 2.....	4
2.3 LOTTO 3.....	5
2.4 LOTTO 4.....	5
2.5 LOTTO 5.....	5
2.6 LOTTO 6.....	5
3 Risposta al quesito.....	5
3.1 Considerazioni generali.....	5
3.2 Zona di ubicazione.....	5
3.3 Stima del più probabile valore di mercato.....	6
3.4 Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate.....	6
3.5 Lotto n 1 - Foglio 18, particella 1406, sub 3.....	7
3.5.1 Dati catastali:.....	7
3.5.2 Descrizione.....	7
3.5.3 Consistenza:.....	7
3.5.4 (A) Valore medio derivato dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate. 7	
3.5.5 (B) Valore medio da indagine di mercato.....	7
3.5.6 (C) Valore medio risultante da atti pubblici di compravendite.....	7
3.5.7 (D) Valore catastale.....	7
3.5.8 Determinazione del (VM) valore medio delle risultanze (A), (B) e (C).....	7
3.5.9 Definizione dei Parametri di Valore.....	8
3.5.10 Tabella di calcolo valore (V).....	9
3.5.11 Determinazione del valore finale.....	10
3.6 Lotto n 2 - Foglio 18, particella 1406, sub 11.....	11
3.6.1 Dati catastali:.....	11
3.6.2 Descrizione.....	11
3.6.3 Consistenza:.....	11
3.6.4 (A) Valore medio derivato dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate. 11	
3.6.5 (B) Valore medio da indagine di mercato.....	11
3.6.6 (C) Valore medio risultante da atti pubblici di compravendite.....	12
3.6.7 (D) Valore catastale.....	12
3.6.8 Determinazione del (VM) valore medio delle risultanze (A), (B) e (C).....	12
3.6.9 Definizione dei Parametri di Valore.....	12
3.6.10 Tabella di calcolo valore (V).....	14
3.6.11 Determinazione del valore finale.....	15
3.7 Lotto n 3 - Foglio 18, particella 1406, sub 12.....	16
3.7.1 Dati catastali:.....	16
3.7.2 Descrizione.....	16
3.7.3 Consistenza:.....	16
3.7.4 (A) Valore medio derivato dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate. 16	
3.7.5 (B) Valore medio da indagine di mercato.....	16
3.7.6 (C) Valore medio risultante da atti pubblici di compravendite.....	17
3.7.7 (D) Valore catastale.....	17
3.7.8 Determinazione del (VM) valore medio delle risultanze (A), (B) e (C).....	17

3.7.9	Definizione dei Parametri di Valore	17
3.7.10	Tabella di calcolo valore (V)	19
3.7.11	Determinazione del valore finale.....	20
3.8	Lotto n 4 - Foglio 18, particella 1406, sub 14	21
3.8.1	Dati catastali:	21
3.8.2	Descrizione.....	21
3.8.3	Consistenza:.....	21
3.8.4	(A) Valore medio derivato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. 21	
3.8.5	(B) Valore medio da indagine di mercato	21
3.8.6	(C) Valore medio risultante da atti pubblici di compravendite	21
3.8.7	(D) Valore catastale.....	22
3.8.8	Determinazione del (VM) valore medio delle risultanze (A), (B) e (C)	22
3.8.9	Definizione dei Parametri di Valore	22
3.8.10	Tabella di calcolo valore (V)	24
3.8.11	Determinazione del valore finale.....	25
3.9	Lotto n 5 - Foglio 18, particella 1406, sub 17	26
3.9.1	Dati catastali:	26
3.9.2	Consistenza:	26
3.9.3	Ubicazione	26
3.9.4	Descrizione.....	26
3.9.5	Destinazione urbanistica.....	27
3.9.6	Stima del più probabile valore di mercato	27
3.9.7	Valore medio di mercato	28
3.9.8	Determinazione del valore finale.....	28
3.10	Lotto n 6 - Foglio 18, particella 1406, sub 19	29
3.10.1	Dati catastali:	29
3.10.2	Consistenza:	29
3.10.3	Ubicazione	29
3.10.4	Descrizione.....	30
3.10.5	Destinazione urbanistica.....	30
3.10.6	Stima del più probabile valore di mercato	31
3.10.7	Valore medio di mercato	31
3.10.8	Determinazione del valore finale.....	31
4	CONCLUSIONI	32
4.1	<i>QUESITO "di redigere relazione integrativa verificando i valori di cui alla perizia in atti e, eventualmente, provvedendo ad aggiornare la stima all'attualità, considerato il lasso di tempo intercorso tra la stima e la messa in vendita del compendio"</i>	32
4.1.1	Lotto n 1 - Foglio 18, particella 1406, sub 3 V= 85.800,00	32
4.1.2	Lotto n 2 - Foglio 18, particella 1406, sub 11 V= 4.700,00	32
4.1.3	Lotto n 3 - Foglio 18, particella 1406, sub 12 V= 10.200,00	32
4.1.4	Lotto n 4 - Foglio 18, particella 1406, sub 14 V= 4.600,00	32
4.1.5	Lotto n 5 - Foglio 18, particella 1406, sub 17 V= 1.900,00	32
4.1.6	Lotto n 6 - Foglio 18, particella 1406, sub 19 V= 2.800,00	32



PREMESSA

Il sottoscritto **Geometra Vincenzo CARULLI**, iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1538, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Lanciano al n. 123, veniva nominato in data 11/10/2022 Consulente Tecnico d'Ufficio sostituto, al fine di redigere relazione integrativa di cui al verbale 16 Marzo 2022.

Tale verbale richiedeva, vista la relazione peritale già in atti a firma del CTU Geom Davide Piccoli redatta in data 23/03/2015 e depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano in data 24/03/2015, stante la sua redazione nel 2015,

“di redigere relazione integrativa verificando i valori di cui alla perizia in atti e, eventualmente, provvedendo ad aggiornare la stima all'attualità, considerato il lasso di tempo intercorso tra la stima e la messa in vendita del compendio”

1 OPERAZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto provvedeva a ritirare in Cancelleria in data 14/10/2022, la perizia redatta dal Geom. Davide Piccoli datata 23/03/2015, al fine di prendere cognizione degli immobili oggetto di stima ed avviare le operazioni peritali.

Si provvedeva a studiare l'intero fascicolo di perizia, ad individuare gli immobili oggetto di stima, comprendendo l'effettiva consistenza.

Si provvedeva ad effettuare apposito sopralluogo, sul lotto in oggetto sito nel Comune di Paglieta al Fg. 18 P.IIa 1406, via Martelli di Matteo, in particolare per individuare le due aree urbane oggetto di stima, i sub 17 e 19.

2 DESCRIZIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto della presente perizia integrativa, si riferiscono ai seguenti lotti:

2.1 LOTTO 1

Appartamento, riportato al N.C.E.U. del Comune di Paglieta al Foglio 18, particella 1406, sub 3, categoria A/2, classe U, consistenza 6 vani (con annesso ripostiglio al piano seminterrato), rendita € 480.30, Via Martelli e Di Matteo n. 29, piano 1 e S1;

2.2 LOTTO 2

Garage, riportato al N.C.E.U. del Comune di Paglieta al Foglio 18, particella 1406, sub 11, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita € 43.38, Via Martelli e Di Matteo, piano S2;

2.3 LOTTO 3

Garage, riportato al N.C.E.U. del Comune di Paglieta al Foglio 18, particella 1406, sub 12, categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita €. 89.86, Via Martelli e Di Matteo, piano S2;

2.4 LOTTO 4

Garage, riportato al N.C.E.U. del Comune di Paglieta al Foglio 18, particella 1406, sub 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita €. 43.38, Via Martelli e Di Matteo, piano S2;

2.5 LOTTO 5

Terreno, riportato al N.C.E.U. del Comune di Paglieta al Foglio 18, particella 1406 sub 17, categoria Area Urbana, consistenza 112 mq, senza rendita, Via Martelli e Di Matteo, piano T;

2.6 LOTTO 6

Terreno, riportato al N.C.E.U. del Comune di Paglieta al Foglio 18, particella 1406 sub 19, categoria Area Urbana, consistenza 165 mq, senza rendita, Via Martelli e Di Matteo, piano T.

3 RISPOSTA AL QUESITO

Verifica dei valori della perizia in atti e aggiornamento della stima all'attualità.

3.1 CONSIDERAZIONI GENERALI

L'Elemento estimativo di primaria importanza al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, risulta essere la sua ubicazione geografica. L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Paglieta in provincia di Chieti.

Paglieta è un paese avente una popolazione di circa 4.100 abitanti, si trova su un'altura della fascia litoranea alla destra del fiume Sangro, presenta una buona posizione geografica in quanto è disposta a circa 9 km dalla costa Adriatica, a 35 km dalla zona montana più vicina e a circa 2 km dalla zona industriale "val di Sangro". Inoltre è ben collegata da arterie primarie autostradale e statale.

3.2 ZONA DI UBICAZIONE

I lotti individuati si trovano nel Centro abitato del Comune di Paglieta, in Via Martelli e Di Matteo.

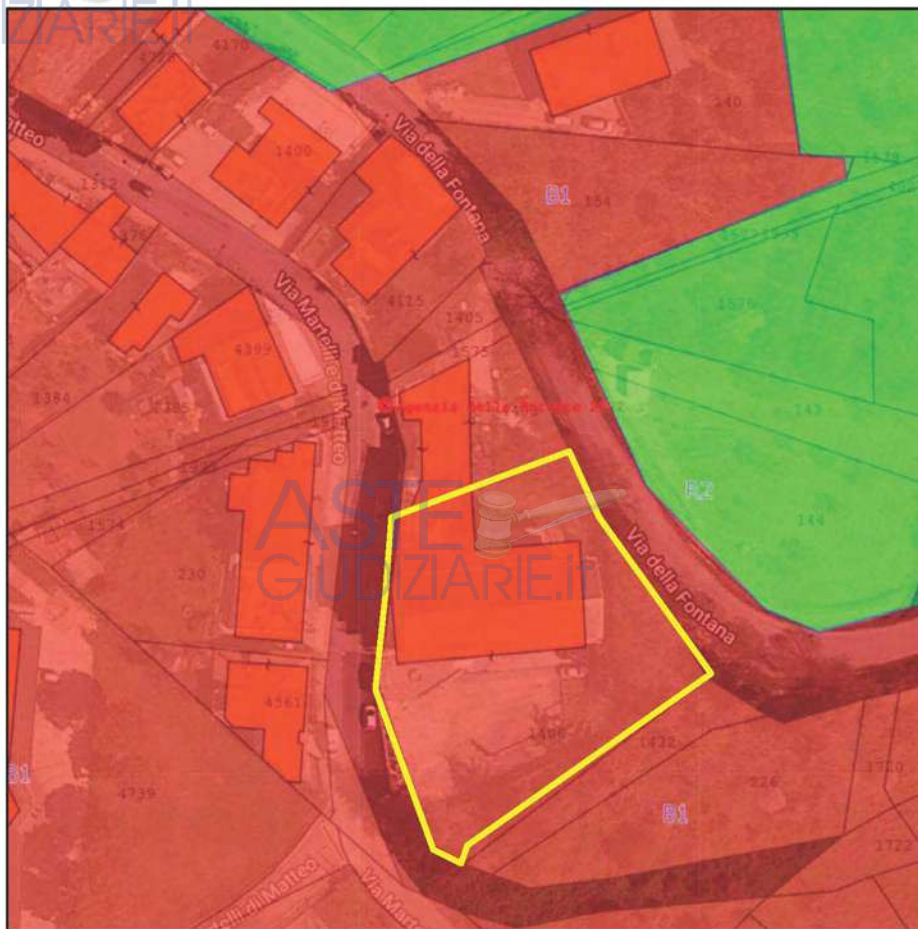
3.3 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare, viene adottato un criterio correntemente usato, assimilando il valore corrente di unità simili a quello oggetto di stima, aventi caratteristiche simili.

Al valore così determinato dovranno essere applicati dei coefficienti specifici, al fine di rapportare il valore economico comparativo, all'esatto stato dell'immobile oggetto di stima.

3.4 OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE.

L'area interessata dall'unità immobiliare oggetto di stima, proveniente dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, risulta essere la seguente.



L'area risulta in zona B1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3.5 LOTTO N 1 - FOGLIO 18, PARTICELLA 1406, SUB 3

3.5.1 Dati catastali:

Appartamento, riportato al N.C.E.U. del Comune di Paglieta al Foglio 18, particella 1406, sub 3, categoria A/2, classe U, consistenza 6 vani (con annesso ripostiglio al piano seminterrato), rendita €. 480.30, Via Martelli e Di Matteo n. 29, piano 1 e S1.

CONFINI: vano scala comune, appartamento Sub 38, appartamento Sub 42, e distacco su corte, mentre il ripostiglio al piano seminterrato S1 confina con Sub 20.

3.5.2 Descrizione

Zona giorno con corridoio, cucina e soggiorno, zona notte con 2 camere da letto, un ripostiglio e un bagno. Un ulteriore ripostiglio di h 1.70 m, si trova al piano seminterrato primo.

3.5.3 Consistenza:

Ripostiglio piano interrato mq. 5,82, abitazione piano 1° mq 135,76, balconi mq 22,37, superfici lorde;

3.5.4 (A) Valore medio derivato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato medio per le unità a servizio residenziale attinente l'immobile oggetto di stima, risulta essere **625,00 €/mq** (superficie lorda)

3.5.5 (B) Valore medio da indagine di mercato

Dopo aver effettuato un'estesa indagine di mercato per unità immobiliari simili a quella in oggetto, nel comune in esame, procedendo ad analizzare le varie offerte di mercato mediante la visione di volantini delle più importanti agenzie immobiliari quali Remax, Tecnocasa, Gabetti, ecc. è stato individuato un prezzo medio di compravendita, variabile da un minimo di €. 550,00 €/mq ad un massimo di € .750 €/mq (Superficie Lorda).

Riferito nello specifico all'unità in oggetto, può essere definito quale valore tecnicamente giustificato e medio di mercato di **615,00 €/mq** (Superficie Lorda).

3.5.6 (C) Valore medio risultante da atti pubblici di compravendite

Una ricerca effettuata dalla consultazione di atti di compravendita di unità immobiliari simili a quello oggetto di stima, ha permesso di determinare un valore medio di **700,00 €/mq** (Superficie Lorda).

3.5.7 (D) Valore catastale

Detto valore nel caso in esame non può essere preso in considerazione.

3.5.8 Determinazione del (VM) valore medio delle risultanze (A), (B) e (C)

Il valore medio delle risultanze dei punti (A), (B) e (C), risulta essere:

$$VM = (625,00 + 615,00 + 700,00) / 3 = 647,00 \text{ €/mq.}$$

3.5.9 Definizione dei Parametri di Valore

I principali parametri considerati sono i seguenti:

(P1) Zonale	Tiene conto della localizzazione dell'immobile, (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P1) = 1)
(P2) Costruttivo	Tiene conto delle caratteristiche costruttive della costruzione, quali la tipologia strutturale, tamponature, ecc. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P2) = 1)
(P3) Conservazione	Tiene conto dello stato conservativo di tutti i componenti dell'edificio, e della necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P3) = 1)
(P4) Architettonica	Tiene conto della valenza architettonica e pregio costruttivo. (Il fabbricato di riferimento presenta un coefficiente (P4) = 1)
(P5) Esposizione	Tiene conto dell'esposizione prevalente delle pareti esterne dell'unità abitativa. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P5) = 1)
(P6) Impianti	Tiene conto del pregio degli impianti realizzati e del loro stato conservativo. Sulla necessità di effettuare interventi di adeguamento e manutenzione. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P6) = 1)
(P7) Finiture	Tiene conto del pregio delle rifiniture, sia esterne che interne, del pregio dei materiali usati. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P7) = 1)
(P8) Strutturale	Tiene conto delle caratteristiche prettamente strutturale e dell'idoneità sismica. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P8) = 1)
(P9) Destinazione d'uso	Tiene conto della destinazione d'uso e della capacità dell'immobile di produrre reddito. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P9) = 1)
(P10) Fisico	Tiene conto delle caratteristiche fisiche dell'unità, quali illuminazione, aerazione, isolamento, altezza dei locali. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P10) = 1)



3.5.10 Tabella di calcolo valore (V)

Unità negoziale n.1 Appartamento Fg 18 P.Ila 1406 sub 3

Descrizione	Piano	(A) Superficie commerciale mq	(B) Valore medio €/mq	Parametri di valore								(D) Valore all'attualità (BxC) €/mq	(V) Valore €. (AxD)		
				(P1) Zonale	(P2) Costruttivo	(P3) Conservazione	(P4) Architettonica	(P5) Esposizione	(P6) Impianti	(P7) Finiture	(P8) Strutturale			(P9) destinazion e d'uso	(P10) Fisico
1) Ripostiglio (Incidenza 50%)	S1	5,82	€ 324	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1,00	€ 324	€ 1 883
2) Abitazione	P1	135,76	€ 647	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1,00	€ 647	€ 87 837
2) Balconi (Incidenza 25%)	P1	22,37	€ 162	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1,00	€ 162	€ 3 618
Totale		163,95												Totale	€ 89 719

LEGENDA

Superficie commerciale vendibile al lordo delle murature, espresso in mq	
Valore commerciale medio di riferimento (VM) in €.	
Parametri di valore	Coefficiente medio
Valore all'attualità (D) ("B" x Valore medio VM x parametro medio "C") espresso in €/mq	
Valore di stima complessiva (V) (Valore commerciale "A" x Valore all'attualità "D") espresso in €.	

3.5.11 Determinazione del valore finale

Alla luce di quanto esposto nel presente capitolo, tenendo conto delle condizioni di vendita, nonché dei parametri di valore, si ottiene il seguente prezzo:

V= €. 89.719,00

A tale valore vanno sottratte:

- Assenza di garanzia per vizi occulti 3% del valore €. 2.691,58
- Annotazioni e restrizioni €. 1.211,00

V = (€. 89.719,00 - €. 2.691,58 - €. 1.211,00)=€. 85.817,00

Valore arrotondato

V= 85.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3.6 LOTTO N 2 - FOGLIO 18, PARTICELLA 1406, SUB 11

3.6.1 Dati catastali:

Garage, riportato al N.C.E.U. del Comune di Paglieta al Foglio 18, particella 1406, sub 12, categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita €. 89.86, Via Martelli e Di Matteo, piano S2;

CONFINI: strada di accesso cortilizia Sub 18, Sub 11, Sub 13, Sub 44.

3.6.2 Descrizione

Locale con una superficie utile di circa mq. 12,43 ed una altezza utile di circa mt. 3,30, mentre la consistenza catastale risulta di mq. 14 con altezza di mt. 3,50, tali lievi diversità, comunque non alterano la consistenza catastale ai fini della classificazione e rendita.

Il locale è munito di accesso direttamente dalla strada cortilizia interna che si collega a Via Martelli Di Matteo, così come indicato nell'elaborato planimetrico.

Le finiture interne sono in discreto stato di uso e manutenzione. Il locale è provvisto di una porta d'accesso; il pavimento risulta eseguito con massetto cementizio; le finiture esterne sono a cemento, con intonaco in cattivo stato di uso e manutenzione

3.6.3 Consistenza:

Garage superficie lorda mq. 15,76.

3.6.4 (A) Valore medio derivato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato medio per le unità a servizio residenziale attinente l'immobile oggetto di stima, risulta essere **625,00 €/mq** (superficie lorda).

Valore medio del garage €. $625,00 \times 60\% = \text{€} \text{ 375,00}$

3.6.5 (B) Valore medio da indagine di mercato

Dopo aver effettuato un'estesa indagine di mercato per unità immobiliari similari riferito all'abitazione tipo, nel comune in esame, procedendo ad analizzare le varie offerte di mercato mediante la visione di volantini delle più importanti agenzie immobiliari quali Remax, Tecnocasa, Gabetti, ecc. è stato individuato un prezzo medio di compravendita, variabile da un minimo di €. 550,00 €/mq ad un massimo di €.750 €/mq (Superficie Lorda).

Riferito nello specifico all'unità in oggetto, può essere definito quale valore tecnicamente giustificato e medio di mercato di **615,00 €/mq** (Superficie Lorda).

Valore medio del garage €. $615,00 \times 60\% = \text{€} \text{ 369,00}$

3.6.6 (C) Valore medio risultante da atti pubblici di compravendite

Una ricerca effettuata dalla consultazione di atti di compravendita di unità immobiliari similari a quello oggetto di stima, ha permesso di determinare un valore medio di **700,00 €/mq** (Superficie Lorda).

Valore medio del garage €. $700,00 \times 60\% = \text{€}.$ **420,00**

**3.6.7 (D) Valore catastale**

Detto valore nel caso in esame non può essere preso in considerazione.

3.6.8 Determinazione del (VM) valore medio delle risultanze (A), (B) e (C)

Il valore medio delle risultanze dei punti (A), (B) e (C), risulta essere:

$$VM = (375,00 + 369,00 + 420,00) / 3 = \text{388,00 €./mq.}$$

3.6.9 Definizione dei Parametri di Valore

I principali parametri considerati sono i seguenti:

(P1) Zonale	Tiene conto della localizzazione dell'immobile, (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P1) = 1)
(P2) Costruttivo	Tiene conto delle caratteristiche costruttive della costruzione, quali la tipologia strutturale, tamponature, ecc. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P2) = 1)
(P3) Conservazione	Tiene conto dello stato conservativo di tutti i componenti dell'edificio, e della necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P3) = 1)
(P4) Architettonica	Tiene conto della valenza architettonica e pregio costruttivo. (Il fabbricato di riferimento presenta un coefficiente (P4) = 1)
(P5) Esposizione	Tiene conto dell'esposizione prevalente delle pareti esterne dell'unità abitativa. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P5) = 1)
(P6) Impianti	Tiene conto del pregio degli impianti realizzati e del loro stato conservativo. Sulla necessità di effettuare interventi di adeguamento e manutenzione. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P6) = 1)



(P7) Finiture	<p>Tiene conto del pregio delle rifiniture, sia esterne che interne, del pregio dei materiali usati.</p> <p>(Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P7) = 1)</p>
(P8) Strutturale	<p>Tiene conto delle caratteristiche prettamente strutturale e dell'idoneità sismica.</p> <p>(Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P8) = 1)</p>
(P9) Destinazione d'uso	<p>Tiene conto della destinazione d'uso e della capacità dell'immobile di produrre reddito.</p> <p>(Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P9) = 1)</p>
(P10) Fisico	<p>Tiene conto delle caratteristiche fisiche dell'unità, quali illuminazione, aerazione, isolamento, altezza dei locali.</p> <p>(Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P10) = 1)</p>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3.6.10 Tabella di calcolo valore (V)

Unità negoziale n.2 Garage Fg 18 P.Ila 1406 sub 11																
Descrizione	Piano	(A) Superficie commerciale mq	(B) Valore medio €/mq	Parametri di valore										(D) Valore all'attualità (BxC) €/mq	(V) Valore €. (AxD)	
				(P1) Zonale	(P2) Costruttivo	(P3) Conservazione	(P4) Architettonica	(P5) Esposizione	(P6) Impianti	(P7) Finiture	(P8) Strutturale	(P9) destinazione e d'uso	(P10) Fisico			(C) Parametro medio
1) Garage	S1	15,76	€ 388	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1,00	€ 388	€ 6.115
Totale		15,76												Totale	€ 6.115	
LEGENDA																
		Superficie commerciale vendibile al lordo delle murature, espresso in mq														
		Valore commerciale medio di riferimento (VM) in €.														
		Parametri di valore												Coefficiente medio		
		Valore all'attualità (D) ("B" Valore medio VM x parametro medio "C") espresso in €/mq														
		Valore di stima complessiva (V) (Valore commerciale "A" x Valore all'attualità "D") espresso in €.														



3.6.11 Determinazione del valore finale

Alla luce di quanto esposto nel presente capitolo, tenendo conto delle condizioni di vendita, nonché dei parametri di valore, si ottiene il seguente prezzo:

V= €. 6.115,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A tale valore vanno sottratte:

- Assenza di garanzia per vizi occulti 3% del valore €. 183,45
- Annotazioni e restrizioni €. 1.211,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$V = (\text{€. } 6.115,00 - \text{€. } 183,45 - \text{€. } 1.211,00) = \text{€. } 4.720,00$

Valore arrotondato

V= 4.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3.7 LOTTO N 3 - FOGLIO 18, PARTICELLA 1406, SUB 12

3.7.1 Dati catastali:

Garage, riportato al N.C.E.U. del Comune di Paglieta al Foglio 18, particella 1406, sub 12, categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita €. 89.86, Via Martelli e Di Matteo, piano S2;

CONFINI: strada di accesso cortilizia Sub 18, Sub 11, Sub 13, Sub 44.

3.7.2 Descrizione

Locale con una superficie utile di circa mq. 26,27 ed una altezza utile di circa mt. 3,30, mentre la consistenza catastale risulta di mq. 29 con altezza di mt. 3,50, tali lievi diversità, comunque non alterano la consistenza catastale ai fini della classificazione e rendita.

Il locale è munito di accesso direttamente dalla strada cortilizia interna che si collega a Via Martelli Di Matteo, così come indicato nell'elaborato planimetrico.

Le finiture interne sono in discreto stato di uso e manutenzione. Il locale è provvisto di una porta d'accesso; Il pavimento risulta eseguito con massetto cementizio; le finiture esterne sono a cemento, con intonaco in cattivo stato di uso e manutenzione.

3.7.3 Consistenza:

Garage superficie lorda mq. 29,45.

3.7.4 (A) Valore medio derivato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato medio per le unità a servizio residenziale attinente l'immobile oggetto di stima, risulta essere **625,00 €/mq** (superficie lorda).

Valore medio del garage €. $625,00 \times 60\% = \text{€. } 375,00$

3.7.5 (B) Valore medio da indagine di mercato

Dopo aver effettuato un'estesa indagine di mercato per unità immobiliari similari riferito all'abitazione tipo, nel comune in esame, procedendo ad analizzare le varie offerte di mercato mediante la visione di volantini delle più importanti agenzie immobiliari quali Remax, Tecnocasa, Gabetti, ecc. è stato individuato un prezzo medio di compravendita, variabile da un minimo di €. 550,00 €/mq ad un massimo di €.750 €/mq (Superficie Lorda).

Riferito nello specifico all'unità in oggetto, può essere definito quale valore tecnicamente giustificato e medio di mercato di **615,00 €/mq** (Superficie Lorda).

Valore medio del garage €. $615,00 \times 60\% = \text{€. } 369,00$

3.7.6 (C) Valore medio risultante da atti pubblici di compravendite

Una ricerca effettuata dalla consultazione di atti di compravendita di unità immobiliari similari a quello oggetto di stima, ha permesso di determinare un valore medio di **700,00 €/mq** (Superficie Lorda).

Valore medio del garage €. 700,00x60%= €. 420,00

**3.7.7 (D) Valore catastale**

Detto valore nel caso in esame non può essere preso in considerazione.

3.7.8 Determinazione del (VM) valore medio delle risultanze (A), (B) e (C)

Il valore medio delle risultanze dei punti (A), (B) e (C), risulta essere:

$$VM = (375,00 + 369,00 + 420,00) / 3 = 388,00 \text{ €/mq.}$$

3.7.9 Definizione dei Parametri di Valore

I principali parametri considerati sono i seguenti:

(P1) Zonale	Tiene conto della localizzazione dell'immobile, (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P1) = 1)
(P2) Costruttivo	Tiene conto delle caratteristiche costruttive della costruzione, quali la tipologia strutturale, tamponature, ecc. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P2) = 1)
(P3) Conservazione	Tiene conto dello stato conservativo di tutti i componenti dell'edificio, e della necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P3) = 1)
(P4) Architettonica	Tiene conto della valenza architettonica e pregio costruttivo. (Il fabbricato di riferimento presenta un coefficiente (P4) = 1)
(P5) Esposizione	Tiene conto dell'esposizione prevalente delle pareti esterne dell'unità abitativa. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P5) = 1)
(P6) Impianti	Tiene conto del pregio degli impianti realizzati e del loro stato conservativo. Sulla necessità di effettuare interventi di adeguamento e manutenzione. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P6) = 1)
(P7) Finiture	Tiene conto del pregio delle rifiniture, sia esterne che interne, del pregio dei materiali usati.



	(Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P7) = 1)
(P8) Strutturale	Tiene conto delle caratteristiche prettamente strutturale e dell'idoneità sismica. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P8) = 1)
(P9) Destinazione d'uso	Tiene conto della destinazione d'uso e della capacità dell'immobile di produrre reddito. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P9) = 1)
(P10) Fisico	Tiene conto delle caratteristiche fisiche dell'unità, quali illuminazione, aerazione, isolamento, altezza dei locali. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P10) = 1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3.7.10 Tabella di calcolo valore (V)

Unità negoziale n.3 Garage Fg 18 P.Ila 1406 sub 12														
Descrizione	Piano	(A) Superficie commerciale mq	(B) Valore medio €/mq	Parametri di valore							(D) Valore all'attualità (BxC) €/mq	(V) Valore €. (AVD)		
				(P1) Zonale	(P2) Costruttivo	(P3) Conservazione	(P4) Architettonica	(P5) Esposizione	(P6) Impianti	(P7) Finiture			(P8) Strutturale	(P9) destinazion e d'uso
1) Garage	S1	29,45	€388	1	1	1	1	1	1	1	1	1,03	€400	€11769
	Totale	29,45											Totale	€11769
LEGENDA														
				Superficie commerciale vendibile al lordo delle murature, espresso in mq										
				Valore commerciale medio di riferimento (VM) in €.										
				Parametri di valore								Coefficiente medio		
				Valore all'attualità (D) ("B" Valore medio VM x parametro medio "C") espresso in €/mq										
				Valore di stima complessiva (V) (Valore commerciale "A" x Valore all'attualità "D") espresso in €.										



3.7.11 Determinazione del valore finale

Alla luce di quanto esposto nel presente capitolo, tenendo conto delle condizioni di vendita, nonché dei parametri di valore, si ottiene il seguente prezzo:

V= €. 11.769,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A tale valore vanno sottratte:

- Assenza di garanzia per vizi occulti 3% del valore €. 353,08
- Annotazioni e restrizioni €. 1.211,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



V = (€. 11.769,00 - €. 353,08 - €. 1.211,00)=€. 10.205,00

Valore arrotondato

V= 10.200,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it




3.8 LOTTO N 4 - FOGLIO 18, PARTICELLA 1406, SUB 14

3.8.1 Dati catastali:

Garage, riportato al N.C.E.U. del Comune di Paglieta al Foglio 18, particella 1406, sub 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita €. 43.38, Via Martelli e Di Matteo, piano S2;

CONFINI: strada di accesso cortilizia Sub 18, Sub 13, Sub 15, Sub 44.

3.8.2 Descrizione

Locale con una superficie utile di circa mq. 12,99 ed una altezza utile di circa mt. 3,30, mentre la consistenza catastale risulta di mq. 14 con altezza di mt. 3,50, tali lievi diversità, comunque non alterano la consistenza catastale ai fini della classificazione e rendita.

Il locale è munito di accesso direttamente dalla strada cortilizia interna che si collega a Via Martelli Di Matteo, così come indicato nell'elaborato planimetrico.

Le finiture interne sono in discreto stato di uso e manutenzione. Il locale è provvisto di una porta d'accesso; Il pavimento risulta eseguito con massetto cementizio; le finiture esterne sono a cemento, con intonaco in cattivo stato di uso e manutenzione.

3.8.3 Consistenza:

Garage superficie lorda mq. 15,47.

3.8.4 (A) Valore medio derivato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato medio per le unità a servizio residenziale attinente l'immobile oggetto di stima, risulta essere **625,00 €/mq** (superficie lorda).

Valore medio del garage €. $625,00 \times 60\% = \text{€. } 375,00$

3.8.5 (B) Valore medio da indagine di mercato

Dopo aver effettuato un'estesa indagine di mercato per unità immobiliari similari riferito all'abitazione tipo, nel comune in esame, procedendo ad analizzare le varie offerte di mercato mediante la visione di volantini delle più importanti agenzie immobiliari quali Remax, Tecnocasa, Gabetti, ecc. è stato individuato un prezzo medio di compravendita, variabile da un minimo di €. 550,00 €/mq ad un massimo di €.750 €/mq (Superficie Lorda).

Riferito nello specifico all'unità in oggetto, può essere definito quale valore tecnicamente giustificato e medio di mercato di **615,00 €/mq** (Superficie Lorda).

Valore medio del garage €. $615,00 \times 60\% = \text{€. } 369,00$

3.8.6 (C) Valore medio risultante da atti pubblici di compravendite

Una ricerca effettuata dalla consultazione di atti di compravendita di unità immobiliari similari a

quello oggetto di stima, ha permesso di determinare un valore medio di **700,00 €/mq** (Superficie Lorda).

Valore medio del garage €. $700,00 \times 60\% = \text{€. } 420,00$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.8.7 (D) Valore catastale

Detto valore nel caso in esame non può essere preso in considerazione.

3.8.8 Determinazione del (VM) valore medio delle risultanze (A), (B) e (C)

Il valore medio delle risultanze dei punti (A), (B) e (C), risulta essere:

$$VM = (375,00 + 369,00 + 420,00) / 3 = \text{388,00 €./mq.}$$

3.8.9 Definizione dei Parametri di Valore

I principali parametri considerati sono i seguenti:

(P1) Zonale	Tiene conto della localizzazione dell'immobile, (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P1) = 1)
(P2) Costruttivo	Tiene conto delle caratteristiche costruttive della costruzione, quali la tipologia strutturale, tamponature, ecc. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P2) = 1)
(P3) Conservazione	Tiene conto dello stato conservativo di tutti i componenti dell'edificio, e della necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P3) = 1)
(P4) Architettonica	Tiene conto della valenza architettonica e pregio costruttivo. (Il fabbricato di riferimento presenta un coefficiente (P4) = 1)
(P5) Esposizione	Tiene conto dell'esposizione prevalente delle pareti esterne dell'unità abitativa. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P5) = 1)
(P6) Impianti	Tiene conto del pregio degli impianti realizzati e del loro stato conservativo. Sulla necessità di effettuare interventi di adeguamento e manutenzione. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P6) = 1)
(P7) Finiture	Tiene conto del pregio delle rifiniture, sia esterne che interne, del pregio dei materiali usati. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P7) = 1)
(P8) Strutturale	Tiene conto delle caratteristiche prettamente strutturale e dell'idoneità sismica. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P8) = 1)



(P9) Destinazione d'uso	<p>Tiene conto della destinazione d'uso e della capacità dell'immobile di produrre reddito.</p> <p>(Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P9) = 1)</p>
(P10) Fisico	<p>Tiene conto delle caratteristiche fisiche dell'unità, quali illuminazione, aerazione, isolamento, altezza dei locali.</p> <p>(Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P10) = 1)</p>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Unità negoziale n.4 Garage Fg 18 P.Ila 1406 sub 14

Descrizione	Piano	(A) Superficie commerciale mq	(B) (VM) Valore medio €/mq	Parametri di valore										(D) Valore all'attualità (BxC) €/mq	(V) Valore €. (AxD)				
				(P1) Zonale	(P2) Costruttivo	(P3) Conservazione	(P4) Architettonica	(P5) Esposizione	(P6) Impianti	(P7) Finiture	(P8) Strutturale	(P9) Destinazione e d'uso	(P10) Fisico			(C) Parametro medio			
1) Garage	S1	15,47	€ 388	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1,00	€ 388	€ 6 002		
Totale		15,47														Totale	€ 6 002		
LEGENDA																			
				Superficie commerciale vendibile al lordo delle murature, espresso in mq															
				Valore commerciale medio di riferimento (VM) in €.															
				Parametri di valore								Coefficiente medio							
				Valore all'attualità (D) ("B" Valore medio VM x parametro medio "C") espresso in €/mq															
				Valore di stima complessiva (V) (Valore commerciale "A" x Valore all'attualità "D") espresso in €.															

Firmato Da: CARULLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC - P.A. NG CA 3 Serial#: 3acc5960377arap8078ard3023d1 cc063

3.8.10 Tabella di calcolo valore (V)

Carulli Servizi Tecnici



3.8.11 Determinazione del valore finale

Alla luce di quanto esposto nel presente capitolo, tenendo conto delle condizioni di vendita, nonché dei parametri di valore, si ottiene il seguente prezzo:

V= €. 6.002,00

A tale valore vanno sottratte:

- Assenza di garanzia per vizi occulti 3% del valore €. 180,07
- Annotazioni e restrizioni €. 1.211,00

V = (€. 6.002,00 - €. 180,07 - €. 1.211,00)=€. 4.611,00

Valore arrotondato

V= 4.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3.9 LOTTO N 5 - FOGLIO 18, PARTICELLA 1406, SUB 17

3.9.1 Dati catastali:

Terreno, riportato al N.C.E.U. del Comune di Paglieta al Foglio 18, particella 1406 sub 17, categoria Area Urbana, consistenza 112 mq, senza rendita, Via Martelli e Di Matteo, piano T;

CONFINI: Via della Fontana Vecchia, Sub 18, P.Ila 1432.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.9.2 Consistenza:

Terreno superficie mq 112

3.9.3 Ubicazione



3.9.4 Descrizione

Il terreno risulta incolto con cespugli e conifere, in parte pianeggiante e in parte in leggero pendio. L'accesso è possibile dalla strada Comunale Via della Fontana Vecchia.

Nel P.R.G. è ricadente in Zona B1 di Ristrutturazione Urbanistica con vincolo di Uso Civico da classificare, pertanto la particella sopra elencata risulta gravata da vincoli a carattere demaniale civico.

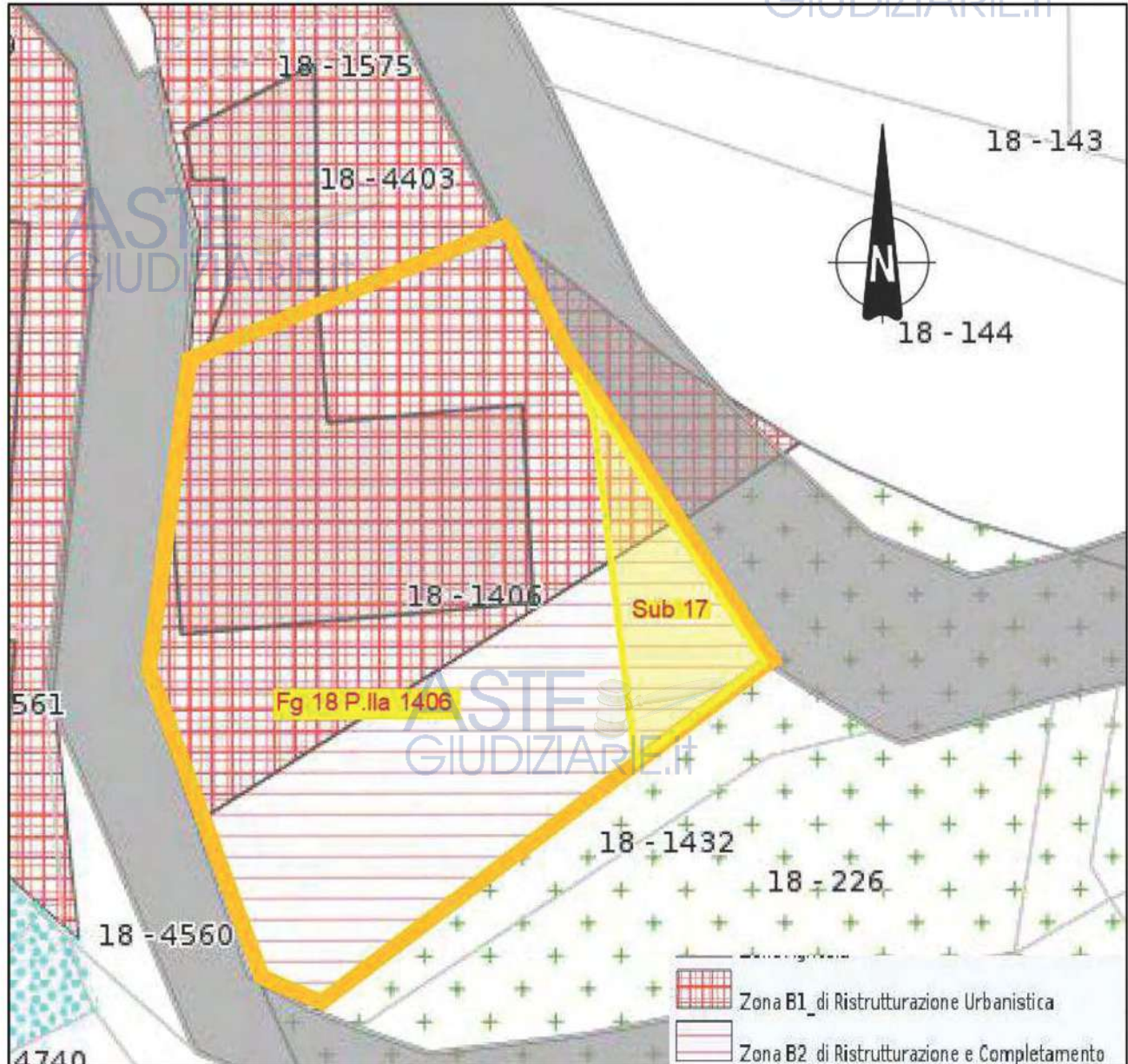
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Detto terreno inoltre ai fini urbanistici è stato utilizzato per la realizzazione del fabbricato principale, p.lla 1406.

3.9.5 Destinazione urbanistica

Il terreno in oggetto ricade in prevalenza in area B2 ed in parte in area B1.



3.9.6 Stima del più probabile valore di mercato

Il terreno in oggetto, benché ricada in zona edificabile, non può essere commercializzata per tale fine, in quanto è stata già sfruttata ai fini edificatori.

Si tratta di una scarpata al di fuori della recinzione di proprietà dell'immobile P.lla 1406, in parte pianeggiante ed in parte in forte scarpata, a confine con una fontana pubblica.

Attualmente non utilizzata ai fini agricoli, ma incolto, sull'intera area sono presenti piante di

alto fusto, cespugli e vegetazione spontanea.

Pertanto la sua commercializzazione non è di interesse né per fini edificatori e né per fini agricoli.

E' gravata di usi civici e deve essere "sclassificata" dietro pagamento di oneri nei confronti del comune di Paglieta.

E' gravata di trascrizioni pregiudizievoli, verbale di pignoramento e ipoteca giudiziale, il cui costo per le cancellazioni ammontano ad €.329,00.

3.9.7 Valore medio di mercato

Per la stima del più probabile valore di mercato si considera il valore di un'area urbana edificabile, con applicata i parametri di valore.

Unità negoziale n.5 Area urbana Fg 18 P.IIa 1406 sub 17											
	Dati	(A) Superficie mq	(B) (VM) Valore medio €/mq	Parametri di valore					(C) Parametro medio	(D) Valore all'attualità (BxC) €/mq	(V) Valore €. (AxD)
				(P1) Ubicac.	(P2) Morfolog.	(P3) Dest. P.R.G. vincoli	(P4) Potere edificabile				
1)	Area urbana	112	€ 40	0,8	0,5	0,3	0,1	0,43	€ 17,000	€ 1.904,00	
Totale		112							Totale	€ 1.904,00	

3.9.8 Determinazione del valore finale

Alla luce di quanto esposto nel presente capitolo, tenendo conto delle condizioni di vendita, nonché dei parametri di valore, si ottiene il seguente prezzo:

$$V = \text{€ } 1.904,00$$

Valore arrotondato

$$V = 1.900,00$$



3.10 LOTTO N 6 - FOGLIO 18, PARTICELLA 1406, SUB 19**3.10.1 Dati catastali:**

Terreno, riportato al N.C.E.U. del Comune di Paglieta al Foglio 18, particella 1406 sub 19, categoria Area Urbana, consistenza 165 mq, senza rendita, Via Martelli e Di Matteo, piano T.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI: Via Martelli Di Matteo, Sub 18, p.Illa 1432. Consistenza:

3.10.2 Consistenza:

Terreno superficie mq 165

3.10.3 Ubicazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3.10.4 Descrizione

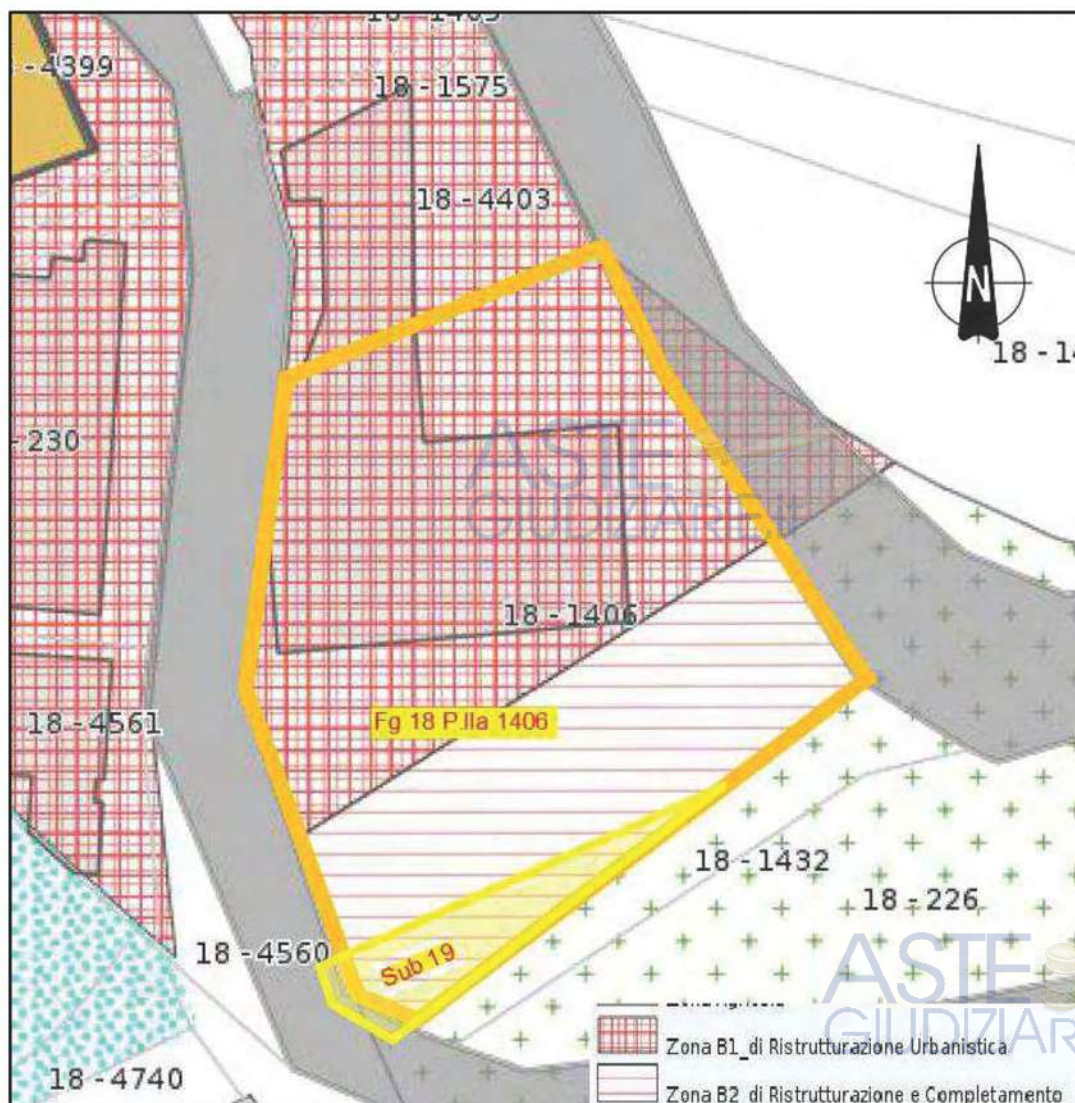
Il terreno risulta incolto con cespugli e conifere, in parte pianeggiante e in parte in leggero pendio. L'accesso è possibile dalla strada Comunale Via Martelli e Di Matteo.

Nel P.R.G. è ricadente in Zona B1 di Ristrutturazione Urbanistica con vincolo di Uso Civico da sclassificare, pertanto la particella sopra elencata risulta gravata da vincoli a carattere demaniale civico.

Detto terreno inoltre ai fini urbanistici è stato utilizzato per la realizzazione del fabbricato principale, p.lla 1406.

3.10.5 Destinazione urbanistica

Il terreno in oggetto ricade in prevalenza in area B2 ed in minima parte su strada pubblica.



3.10.6 Stima del più probabile valore di mercato

Il terreno in oggetto, benché ricada in zona edificabile, non può essere commercializzata per tale fine, in quanto è stata già sfruttata ai fini edificatori.

Si tratta di una scarpata al di fuori della recinzione di proprietà dell'immobile P.Illa 1406, in parte pianeggiante ed in parte in forte scarpata, a confine con la strada pubblica.

Attualmente non utilizzata ai fini agricoli, ma incolto, sull'intera area sono presenti piante di alto fusto, cespugli e vegetazione spontanea.

Pertanto la sua commercializzazione non è di interesse né per fini edificatori e né per fini agricoli.

E' gravata di usi civici e deve essere "sclassificata" dietro pagamento di oneri nei confronti del comune di Paglieta.

E' gravata di trascrizioni pregiudizievoli, verbale di pignoramento e ipoteca giudiziale, il cui costo per le cancellazioni ammontano ad € 329,00.

3.10.7 Valore medio di mercato

Per la stima del più probabile valore di mercato si considera il valore di un'area urbana edificabile, con applicata i parametri di valore.

Unità negoziale n.6 Area urbana Fg 18 P.Illa 1406 sub 19									
Dati	(A) Superficie mq	(B) (VM) Valore medio €/mq	Parametri di valore					(D) Valore all'attualità (BxC) €/mq	(V) Valore €. (AxD)
			(P1) Ubicac.	(P2) Morfolog.	(P3) Dest. P.R.G. vincoli	(P4) Potere edificabile	(C) Parametro medio		
1) Area urbana	165	€ 40	0,8	0,5	0,3	0,1	0,43	€ 17,000	€ 2 805,00
Totale	165							Totale	€ 2 805,00

3.10.8 Determinazione del valore finale

Alla luce di quanto esposto nel presente capitolo, tenendo conto delle condizioni di vendita, nonché dei parametri di valore, si ottiene il seguente prezzo:

V= €. 2.805,00

Valore arrotondato

V= 2.800,00

4 CONCLUSIONI

Il sottoscritto ad evasione dell'incarico conferitogli, in riferimento al quesito:

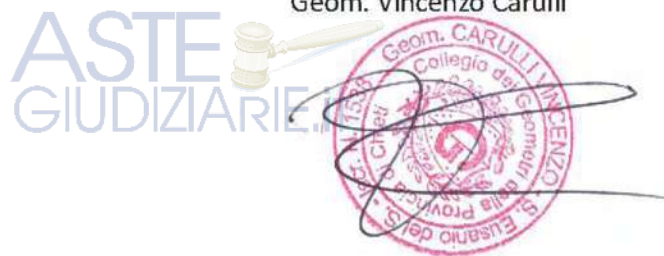
4.1 QUESITO "DI REDIGERE RELAZIONE INTEGRATIVA VERIFICANDO I VALORI DI CUI ALLA PERIZIA IN ATTI E, EVENTUALMENTE, PROVVEDENDO AD AGGIORNARE LA STIMA ALL'ATTUALITÀ, CONSIDERATO IL LASSO DI TEMPO INTERCORSO TRA LA STIMA E LA MESSA IN VENDITA DEL COMPENDIO"

Il più probabile valore di mercato dei lotti indicati in perizia in atti ammontano:

- | | | |
|-------|------------------------------------------------|--------------|
| 4.1.1 | Lotto n 1 - Foglio 18, particella 1406, sub 3 | V= 85.800,00 |
| 4.1.2 | Lotto n 2 - Foglio 18, particella 1406, sub 11 | V= 4.700,00 |
| 4.1.3 | Lotto n 3 - Foglio 18, particella 1406, sub 12 | V= 10.200,00 |
| 4.1.4 | Lotto n 4 - Foglio 18, particella 1406, sub 14 | V= 4.600,00 |
| 4.1.5 | Lotto n 5 - Foglio 18, particella 1406, sub 17 | V= 1.900,00 |
| 4.1.6 | Lotto n 6 - Foglio 18, particella 1406, sub 19 | V= 2.800,00 |

Il C.T.U.

Geom. Vincenzo Carulli



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

