



## Geom. Carmine Saturnetti

Sede Legale: Via Gaetano Donizetti, 38 – 66054 VASTO (CH)

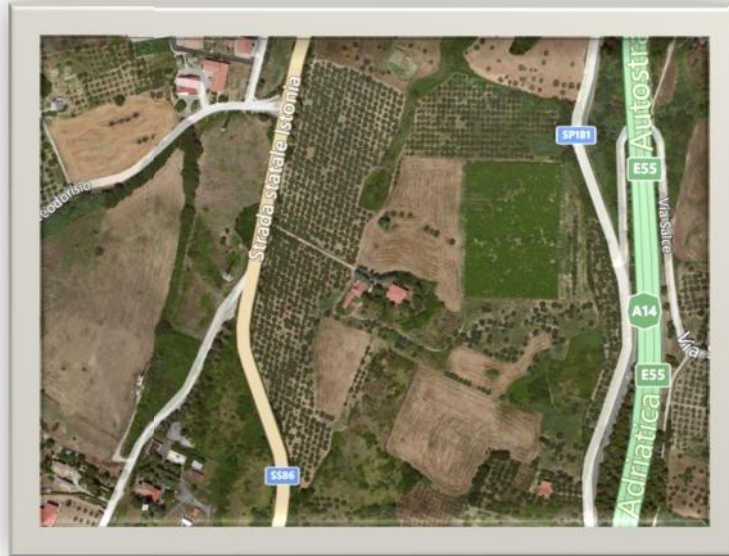
P. IVA: 02428680694 / C.F. STRCMN87H24E372T

Cell: 340/7638840 - E-mail: GeomSaturnettiC@Gmail.com

Rilievi topografici – Catasto – Stime e Perizie – Consulenza Compravendita – Successioni – Tabelle millesimali

### PERIZIA DI STIMA GIURATA

LEGGE DI STABILITA' 2013 – Legge n° 228, art. 1 comma n° 473, del 24 dicembre 2012 e s.m.i.



**OGGETTO:** REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI IMMOBILI SITUATI IN LOCALITA' SANT' ANTONIO ABATE IN VASTO (CH).

**NOTE:** VALORE RIPORTATO AL 01 GENNAIO 2013.

**COMMITTENTE:**

– VASTO (CH)

Partita Iva e Codice Fiscale:

#### Indice:

|  |            |
|--|------------|
| 1. Premessa .....  | pag. 2     |
| 2. Scopi .....   | pag. 2     |
| 3. Oggetto .....   | pag. 2     |
| 4. Descrizione .....   | pag. 2     |
| 5. Urbanistica .....   | pag. 2     |
| 6. Criterio di valutazione .....                             | pag. 3     |
| 7. Condizioni di apprezzamento e criticità .....             | pag. 3     |
| 8. Stima del più probabile Valore di Mercato .....           | pag. 3 e 4 |
| 9. Conclusione .....   | pag. 4     |
| 10. Verbale di Asseveramento di perizia stragiudiziale ..... | pag. 4     |

#### Allegati:

- Documentazione fotografica
- Stralcio P.R.G. e stralcio N.T.A. per zona C1
- Visura per soggetto, mappa catastale e dichiarazione di successione

Il Tecnico

*Geom. Carmine Saturnetti*



## Geom. Carmine Saturnetti

Sede Legale: Via Gaetano Donizetti, 38 – 66054 VASTO (CH)

P. IVA: 02428680694 / C.F. STRCMN87H24E372T

Cell: 340/7638840 - E-mail: GeomSaturnettiC@Gmail.com

Rilievi topografici – Catasto – Stime e Perizie – Consulenza Compravendita – Successioni – Tabelle millesimali

### 1. **PREMESSA**

ha incaricato il sottoscritto Geom. Carmine Saturnetti con studio in Via Donizetti, 38 a Vasto (CH) ed iscritto all' Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Chieti al n. 1763, per la redazione di una perizia di stima di un terreno di sua proprietà, pervenuto per testamento pubblico con verbale del \_\_\_\_\_ e registrato a Vasto il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ per mezzo del Notaio \_\_\_\_\_ e dichiarazione di successione n. \_\_\_\_\_

### 2. **SCOPI**

Le finalità della presente perizia di stima sono quelle di quantificare il più probabile valore di mercato riferito al 01 gennaio 2013 per poter usufruire delle agevolazioni previste dalla "Legge di Stabilità", precisamente dal comma n. 473 dell'art. 1 della Legge 24 dicembre 2012, n. 228.

### 3. **OGGETTO**

L' oggetto della presente perizia è un terreno con annesso fabbricato ubicato nella zona Sud-Ovest del perimetro urbano della Città di Vasto, precisamente in Località Sant' Antonio Abate, ed è collocato in prossimità di una delle principali arterie stradali, la Strada Statale Isonia denominata "S.S. 86", che collega il comune di Vasto con comuni limitrofi, a ridosso del centro abitato e con presenza nelle zone limitrofe di ampie aree a verde di matrice agricola.

In catasto è riportato al foglio \_\_\_\_\_ particelle n. \_\_\_\_\_ avente qualità principale di seminativo arborato ed uliveto.

### 4. **DESCRIZIONE**

L' area confina con la strada sopra citata nella parte ovest e con terreni agricoli a nord, est e sud.

Presenta una conformazione irregolare con una pendenza lieve e costante che parte dalla strada (da Ovest verso est) ed è dotata di vegetazione arborea, principalmente uliveto, mentre nella parte sud-est ha un' area rurale con un fabbricato di vecchia costruzione con annessi raggiungibile dalla strada principale attraverso una stradina sterrata.

Il fabbricato ha una conformazione rettangolare e di buon pregio architettonico, composto da due piani fuori terra ognuno avente superficie utile netta di circa 170.00 m<sup>2</sup> con un discreto stato di manutenzione ed è sottoposto al Vincolo del Ministero dei Beni Ambientali.

La superficie dell' area considerata è suddivisa in circa 20700 m<sup>2</sup> ricadenti all' interno del comparto edificatorio ed in circa 18530 m<sup>2</sup> ricadenti in area non edificabile, per una superficie totale di 39230 m<sup>2</sup>.

### 5. **URBANISTICA**

La destinazione secondo il P.R.G. e per quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione del 2013, risulta un' area di circa 20700 m<sup>2</sup> ricadenti in zona C1, Residenziale estensiva (art. 98 N.T.A.), dove le nuove edificazioni sono subordinate all' approvazione di un Piano d'Area Comunale (PAC) ed aventi i seguenti parametri tecnici: Sun (superficie netta) 0.26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di superficie territoriale, H (altezza) 7.50 m, distanze dai confini pari a 5,00 m e da strade e fabbricati pari a 10.00 m. La superficie fondiaria non deve essere superiore al 65% di quella complessiva territoriale, mentre la restante parte del 35% da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà essere ceduta gratuitamente al comune. Nelle Zone C1 e C1\* almeno il 30% della Sun dovrà essere destinata all' edilizia sovvenzionata e/o convenzionata.

Un' altra area di circa 2530 m<sup>2</sup> ricade in zona V8, Area di rispetto tratturale-stradale mentre la parte restante ricade nella zona agricola.



## Geom. Carmine Saturnetti

Sede Legale: Via Gaetano Donizetti, 38 – 66054 VASTO (CH)

P. IVA: 02428680694 / C.F. STRCMN87H24E372T

Cell: 340/7638840 - E-mail: GeomSaturnettiC@Gmail.com

Rilievi topografici – Catasto – Stime e Perizie – Consulenza Compravendita – Successioni – Tabelle millesimali

### 6. CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il criterio di stima adottato è quello della domanda e dell'offerta sul libero mercato di beni simili.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico – comparativo che consiste nell'individuare il prezzo noto per beni simili espresso in termini di parametri unitari (m<sup>2</sup>) che tenga conto dei fattori di indagine intrinseci ed estrinseci. Per il reperimento dei prezzi noti sono stati usati i dati riportati dai borsini immobiliari in particolare all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio oltre che da consultazioni sul mercato immobiliare locale.

### 7. CONDIZIONI DI APPREZZAMENTO E CRITICITA'

Il terreno oggetto di stima per quanto in precedenza illustrato presenta le seguenti condizioni di apprezzamento: Posizione del lotto discreta essendo a ridosso del centro abitato, vicinanza ai servizi (scuole, negozi, ecc...), panoramicità con ottima visuale del golfo di Vasto su tutto il lato est, l'esposizione e la natura del terreno, la breve distanza del lotto da eventuali allacciamenti (idrici, fognari, telefonici, ecc...) e la facilità di accesso al terreno stesso dalla strada essendo quest'ultima presente su tutto il lato ovest.

criticità: salubrità e rumorosità della zona essendo a ridosso di una strada trafficata, le elevate dimensioni del lotto che rendono il valore elevato appetibile a pochi, la forma geometrica irregolare e la giacitura leggermente pendente del terreno, i vincoli burocratici ed esecutivi dovuti alla zona urbanistica di riferimento che permettono una spesa di edificabilità elevata ed il vincolo storico che incide sul fabbricato.

### 8. STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Nel corso del 2012 e nei primi mesi del 2013, l'indirizzo generale del mercato immobiliare, in particolare per gli edifici residenziali, continua a mostrare un andamento negativo con un ulteriore calo di compravendite con aspetti di volatilità che riflettono un'oggettiva incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica in bilico tra tiepidi segnali di ripresa ed il perdurare di condizioni di crisi e sofferenza soprattutto sul fronte occupazionale. Dai dati rilevabili dai maggiori istituti di statistica ed in particolare dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, in particolare sul numero 1/2013 della rivista "OMINEWS", risulta un crollo del mercato nel IV trimestre del 2012 di circa il 30%, ed in particolare nel centro Italia la perdita è del 31.9 % che scende fino al 33% per i comuni minori del centro. Pertanto per il terreno edificabile in esame, viste le caratteristiche sopra indicate nonché l'andamento attuale dei prezzi e delle condizioni del mercato in generale si ritiene congruo adottare una riduzione di circa il 10% sul prezzo di mercato oltre che un ulteriore riduzione dovuta alle elevate dimensioni del lotto stimate dopo consultazioni di agenti di mercato in circa il 20% sul prezzo e pertanto si ha:

Valore del Terreno edificabile al 01 gennaio 2013

| Superficie              | €/m <sup>2</sup> sul mercato | Riduzione 1 | Riduzione 2 | €/m <sup>2</sup> attuale | Valore Ter. Edif. |
|-------------------------|------------------------------|-------------|-------------|--------------------------|-------------------|
| 20700,00 m <sup>2</sup> | 60,00/70,00                  | 0,10        | 0,20        | 45,00                    | 931.500,00 €      |

Per il fabbricato in esame avente superficie utile netta di 170,00 m<sup>2</sup> per piano, per un totale di 340,00 m<sup>2</sup>, l'OMI prevede per le case in contrade rurali nella zona di Vasto (CH), un valore tra 700/1000 € di superficie lorda e con stato conservativo normale. Considerando il prezzo medio di 800 € (su superficie netta) e un coefficiente riduttivo dovuto allo stato conservativo che necessita di ristrutturazione, alla vetustà del fabbricato ed alle condizioni di mercato in precedenza illustrato, si ritiene congruo una riduzione di circa 25% e pertanto si ha:

Valore del Fabbricato esistente al 01 gennaio 2013

| Superficie            | €/m <sup>2</sup> sul mercato | Prezzo medio | Riduzione | €/m <sup>2</sup> attuale | Valore Ter. Edif. |
|-----------------------|------------------------------|--------------|-----------|--------------------------|-------------------|
| 340,00 m <sup>2</sup> | 700/1000 sup. lorda          | 800,00       | 0,25      | 600,00                   | 204.000,00 €      |



## Geom. Carmine Saturnetti

Sede Legale: Via Gaetano Donizetti, 38 – 66054 VASTO (CH)

P. IVA: 02428680694 / C.F. STRCMN87H24E372T

Cell: 340/7638840 - E-mail: GeomSaturnettiC@Gmail.com

Rilievi topografici – Catasto – Stime e Perizie – Consulenza Compravendita – Successioni – Tabelle millesimali

Per il terreno agricolo in esame avente superficie di 18530 m<sup>2</sup>, trattandosi di terreno non edificabile, per la determinazione del valore può essere fatto riferimento al combinato disposto dell' art. 40 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., e dei valori della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno del 2012, riferito alla regione agraria n° 8 riferito alle colline litoranee di Vasto (CH), ed il Valore Agricolo Medio è di 1,21 €/m<sup>2</sup> (12100 €/Ha) per i Seminativi Arb. e di 1,87 €/m<sup>2</sup> (18700 €/Ha) per gli Uliveti. Da informazioni assunte presso operatori e specializzati nel settore la verifica sulle ultime compravendite dimostrano che il valore corrente di mercato su dette aree si assesta mediamente sui 5,00/6,00 €/m<sup>2</sup> quindi maggiore del V.a.m. pertanto viste le buone caratteristiche agricole del terreno nonché l' andamento attuale dei prezzi e delle condizioni del mercato, globalmente si ritiene opportuno non applicare riduzioni sul prezzo di mercato e pertanto si assume 5,00 €/m<sup>2</sup> e quindi si ha:

Valore del Terreno agricolo al 01 gennaio 2013

| Superficie           | €/m <sup>2</sup> sul mercato | Prezzo medio | Riduzione | €/m <sup>2</sup> attuale | Valore Ter. Edif. |
|----------------------|------------------------------|--------------|-----------|--------------------------|-------------------|
| 18530 m <sup>2</sup> | 1,21/1,87 - 5,00/6,00        | 5,00         | 0,00      | 5,00                     | 92.650,00 €       |

### 9. CONCLUSIONE

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile valore di mercato degli immobili in argomento, al 01 gennaio 2013 è:

| N. | Immobile                                    | Valore di Mercato     |
|----|---|-----------------------|
| 1  | Terreno edificabile (20700 m <sup>2</sup> ) | 931.500,00 €          |
| 2  | Fabbricato esistente (340 m <sup>2</sup> )  | 204.000,00 €          |
| 3  | Terreno agricolo (18530 m <sup>2</sup> )    | 92.650,00 €           |
|    | <b>Totale</b>                               | <b>1.228.150,00 €</b> |

Il valore complessivo arrotondato degli immobili oggetto di stima determinato al 01 gennaio 2013 è pari a 1.229.000,00 € (Unmilioneduecentoventinovemila/00 Euro).

Vasto (CH), li 07 maggio 2013

Il Tecnico  
**Geom. Carmine Saturnetti**

### 10. VERBALE DI ASSEVERAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2013, il giorno 07 del mese di maggio, in Vasto, presso la Cancelleria del Tribunale, è comparso il Geom. Carmine Saturnetti, iscritto all' Albo dei Geometri di Chieti al n° 1763 e con studio in Via Donizetti, 38 a Vasto, il quale ha chiesto di asseverare la perizia di stima redatta per conto  
relativi ai suoi immobili in Vasto, in Località Sant' Antonio Abate.

Egli, invitato a presentare il giuramento di rito ha pronunziato " Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto l' incarico conferitomi, al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità ".

Il Tecnico

Il Cancelliere

\_\_\_\_\_  
**Geom. Carmine Saturnetti**



## Geom. Carmine Saturnetti

Sede Legale: Via Gaetano Donizetti, 38 – 66054 VASTO (CH)

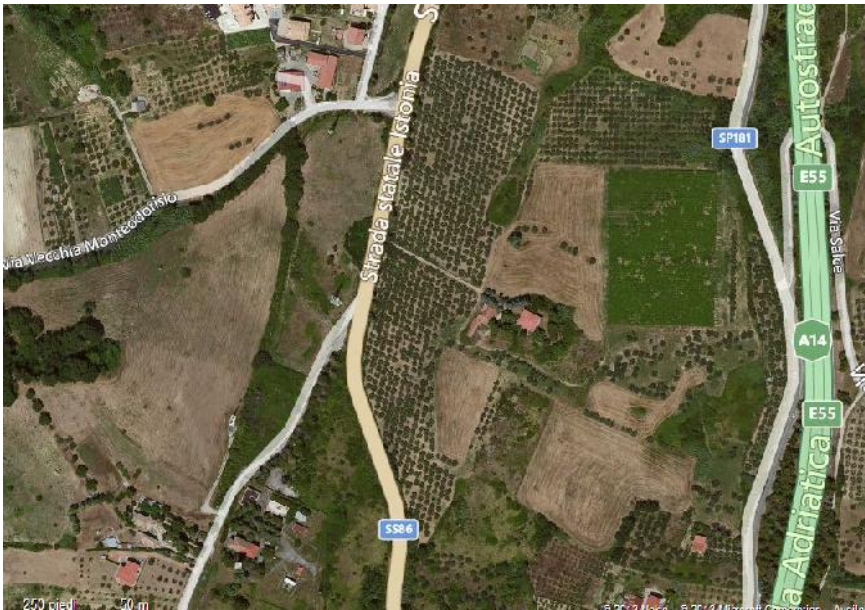
P. IVA: 02428680694 / C.F. STRCMN87H24E372T

Cell: 340/7638840 - E-mail: GeomSaturnettiC@Gmail.com

Rilievi topografici – Catasto – Stime e Perizie – Consulenza Compravendita – Successioni – Tabelle millesimali

### Allegati:

- *Documentazione fotografica*





## Geom. Carmine Saturnetti

Sede Legale: Via Gaetano Donizetti, 38 – 66054 VASTO (CH)

P. IVA: 02428680694 / C.F. STRCMN87H24E372T

Cell: 340/7638840 - E-mail: GeomSaturnettiC@Gmail.com

Rilievi topografici – Catasto – Stime e Perizie – Consulenza Compravendita – Successioni – Tabelle millesimali

### Allegati:

- *Documentazione fotografica*



- *Stralcio P.R.G. e stralcio N.T.A. per zona C1*





## Geom. Carmine Saturnetti

Sede Legale: Via Gaetano Donizetti, 38 – 66054 VASTO (CH)

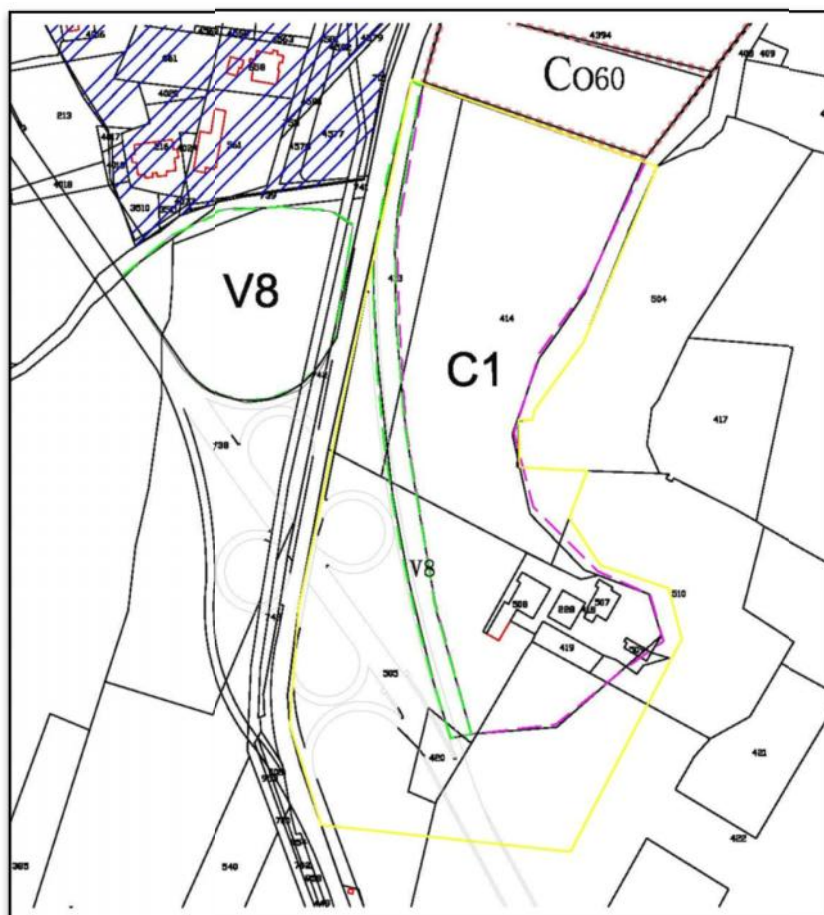
P. IVA: 02428680694 / C.F. STRCMN87H24E372T

Cell: 340/7638840 - E-mail: GeomSaturnettiC@Gmail.com

Rilievi topografici – Catasto – Stime e Perizie – Consulenza Compravendita – Successioni – Tabelle millesimali

### Allegati:

- *Stralcio P.R.G. e stralcio N.T.A. per zona C1*



Segue: stralcio N.T.A. per zona C1 in copia del formato originale, visura per soggetto in formato rilasciato dall' Agenzia delle Entrate, estratto di mappa catastale in formato rilasciato dall' Agenzia del Territorio e dichiarazione di successione in fotocopia fornita dal committente.