



ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA



SU UNA PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE CON RELATIVE
PERTINENZE SITA A SPOLTORE (PE) ALLA VIA DEI TIGLI N.5



Il sottoscritto Pierfrancesco Perletta nato a Pescara, il 17/02/1977, residente in San Giovanni Teatino (Ch) via S. Pertini n. 8, con studio professionale in Pescara Via delle Caserme n.25, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pescara al n. 1398, è stato incaricato dalla sig.ra [REDACTED] di accertare la conformità ed il valore di stima relativi all'unità immobiliare di cui all'oggetto della presente perizia.





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trattasi della stima di un'abitazione posta al piano primo di un condominio di tre piani fuori terra avente accesso al civico 5 di via dei Tigli di Spoltore da scala esclusiva esterna.

L'appartamento risulta composto da sala da pranzo, soggiorno, cucina, tre bagni, ingresso, disimpegno, tre camere, due balconi a livello di notevoli dimensioni e dall'ottimale fruibilità con annessa corte esclusiva; nello specifico la corte consiste in circa mq 1400, circonda quasi tutta la proprietà condominiale ed è stata relazionata all'abitazione con atto del Notaio Marco Faieta in data 20/04/2007 (rep. 6435, racc. 2812); l'abitazione è stata invece trasferita in proprietà alla [REDACTED] con atto del 18 ottobre 2006 del Notaio Giovanni Di Pierdomenico (rep. 24578, racc. 7435).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il livello di finitura è decoroso in quanto l'appartamento presenta pavimenti in marmo granito tinta grigia nella zona giorno e marmo segato nella zona notte, pareti intonacate e tinteggiate in vernice lavabile infissi di accesso in alluminio ed infissi esterni in legno ed alluminio; porte interne in legno e presenza di condizionatori nella zona giorno e nella zona notte.

I bagni sono pavimentati e rivestiti fino all'altezza di due metri e venti con piastrelle di gres porcellanato, l'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con termosifoni in alluminio verniciato distribuiti sui vari ambienti e caldaia a gas tradizionale posizionata esternamente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La zona cui appartiene è periferica, in contrada case colle rosa del comune di Spoltore, ubicata all'incirca ad un chilometro e mezzo in linea d'aria dal centro storico della cittadina.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il fabbricato cui tale appartamento appartiene non manifesta particolari elementi di finitura, è composto da tre piani fuori terra ed è presente una corte perimetrale parzialmente pavimentata e destinata a parcheggio, di proprietà della [redacted] su tale corte conservano però il diritto di parcheggio per un singolo stallo tutti gli altri condomini titolari di abitazione.

Nella locale sezione fabbricati dell'Ufficio del Territorio, quanto descritto è allibrato in capo a [redacted] ed ha i seguenti identificativi:

N.C.E.U.					Comune censuario di Spoltore		Sezione: URBANA				
<input checked="" type="checkbox"/>	Immobile censito e classato				<input type="checkbox"/>	Immobile censito ma non classato					
<input type="checkbox"/>	Immobile non censito				<input type="checkbox"/>	Dichiarazione di nuova costruzione n° del					
<input type="checkbox"/>	Denuncia di variazione n° del										
	Sez.	Foglio	Map	Sub	Via/località	Piano	Cat.	cl.	Cons.	R.C.	
		1	395	4	Via delle Rose	1	A/2	3	7,5 vani	€ 619,75	
		1	395	14	Via delle Rose	1	Area urbana		1380 mq		

ZONA:

- centrale Semi centrale
 Periferica Isolata

TIPOLOGIA:

- Casa mono/bifamiliare Palazzina
 Case/villette a schiera Capannone

DESTINAZIONE:

- Civile abitazione Ufficio
 Magazzino Negozio
 Opificio/laboratorio Rurale/presidio rustico

DOTAZIONE IMPIANTI:

- Ascensore Risc. Centralizzato
 Risc. Autonomo Condizionamento

STATO DI MANUTENZIONE:

- Ottimo buono discreto scadente

GRADO DI FINITURA:

Signorile

decoroso

economico

VINCOLI /SERVITU'/PATTI SPECIALI:

Non ho rilevato l'esistenza di vincoli e/o servitù che possano inficiare la commerciabilità del bene .

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE					
Piano	Destinazione	Superficie	Valore al mq	Valore commerciale	note
1	abitazione	230	850,00	195.500,00	superfici lorde
T	Corte	1400	20,00	28.000,00	terreno
VALORE COMMERCIALE				223.500,00	

REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE:

In merito alla regolarità urbanistica dell'immobile si riporta quanto osservato nell'atto di vendita e cioè che *"la parte venditrice dichiara che il fabbricato a cui appartiene la porzione immobiliare oggetto del presente atto, è stata realizzata in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Spoltore in data 2 aprile 1980 prot.n.52/80, e che relativamente al suddetto fabbricato è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.1139/05. La parte venditrice dichiara infine che quanto venduto è stato dichiarato abitabile dal Comune di Spoltore in data 12 giugno 1981 prot. N.45/81"*.

Va riportato che la proprietà ha prodotto in copia entrambe le concessioni edilizie che saranno allegate alla presente, tali concessioni corrispondono alla pianta riscontrata in sopralluogo ed inoltre è stata prodotta copia di un documento che attesta l'esistenza nei registri del Comune di Spoltore della suddetta Abitabilità del 12 giugno 1981 prot. 45/81, anche se l'abitabilità stessa è andata smarrita.

Per quello che concerne la commerciabilità dell'immobile va riportato che l'inclusione del subalterno oggetto di stima nella concessione edilizia in Sanatoria del 2005 riguarda esclusivamente parti interne, quindi non necessita di una nuova agibilità.

GIUDIZIO SULLA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE:

Allo stato attuale le condizioni del fabbricato cui appartiene ne influenzano la valutazione, inoltre non sono apparsi elementi che possano far valutare l'immobile oltre un minimo commerciale reale di 850 € / mq, cifra che si potrebbe considerare realistica considerando l'andamento del mercato immobiliare in zona degli ultimi 12 mesi; nel corso del sopralluogo sono risultate evidenti diverse lesioni visibili sugli intonaci soprattutto esterni concentrati nell'angolo sud/ovest del fabbricato; tali lesioni presentano una dimensione di circa mezzo centimetro e rendono evidente uno spostamento della struttura per un cedimento puntuale di fondazione sul fronte meridionale verso la vallata; nel corso degli ultimi mesi le lesioni non sono aumentate, ma va comunque considerato che un intervento puntuale di consolidamento e di successivo ripristino degli intonaci andrebbe apportato con una certa urgenza, è ovvio che la natura di tale intervento è condominiale poiché coinvolge almeno cinque proprietà, ed ipotizzando verosimilmente una spesa complessiva di € 100.000,00 la ripartizione sulla proprietà da me presa in esame sarebbe pari a circa € 20.000,00 – tale aspetto influisce sensibilmente nella valutazione finale dell'immobile; viene inoltre chiarito che la superficie commerciale considerata per il calcolo del valore è pari a 230 mq perché costituita da 177 mq di superficie lorda di abitazione, 168 mq di balconi ed accesso esterno ragguagliati al 30% del valore unitario poiché abbondantemente sfruttabili ed abitabili per forma e dimensionamento, (mq 50,4), e un piccolo locale tecnico posto al piano terra ragguagliato a 3 mq.

Per quanto sopra esposto e rilevato si può affermare che, considerate sia la regolarità urbanistica che le caratteristiche intrinseche di posizione- collegamenti-qualità ambientale ed edilizia e l'andamento del mercato immobiliare di zona, nonché il valore di rendita, si può asserire che l'immobile sia commerciabile ad un valore plausibile di € 223.500,00 .



Tanto dovevo in adempimento dell'incarico conferitomi.

Pescara, 13 febbraio 2019



Si allega documentazione fotografica, urbanistica e catastale

