

RELAZIONE DI PERIZIA

Io sottoscritto geom. Roberto Marino, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n°597 e Consulente Tecnico presso il Tribunale di Chieti, su incarico del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] ed ivi residente alla [REDACTED] [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) ho provveduto a redigere la presente relazione di perizia relativa alla stima dei beni immobili di sua esclusiva proprietà, siti in Fossacesia (CH) alla Via Roma ed alla Via della Marina dove il giorno 3 giugno 2022 mi sono recato per le operazioni sopralluogo effettuando, accompagnato dallo stesso signor [REDACTED] e con l'ausilio della mia collaboratrice, i necessari accertamenti e rilievi fotografici e di misure riguardanti tre piccoli negozi ed un appartamento.

Ciò premesso, previa acquisizione di dati utili e di documenti urbanistici nella disponibilità dello stesso proprietario e preve verifiche telematiche presso l'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Chieti-Territorio e Servizio Pubblicità Immobiliare, espongo quanto segue precisando preliminarmente che il criterio di valutazione adottato per la stima degli immobili è quello di tipo sintetico-comparativo

basato sulla libera contrattazione di mercato con riferimento a parametri medi in funzione del dato ubicazionale, delle caratteristiche tecniche, strutturali e realizzative, dell'epoca di costruzione, del grado delle rifiniture e delle condizioni di conservazione e di manutenzione, delle potenzialità utilizzative e delle destinazioni d'uso consentite, nonché di tutti gli elementi distintivi e qualificativi riferibili agli immobili stessi.

Quanto sopra tenendo conto, tra l'altro, delle risultanze di mercato in ambito locale e di attendibili verifiche, del contributo (seppur indicativo) derivante dai parametri riportati nelle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), delle difformità di natura urbanistica e delle carenze dove sussistenti, della tipologia e della qualità degli impianti tecnologici e di tutto quanto incidente sulla determinazione della valenza di ogni singolo bene, nonché considerando, in maniera prudentiale e con equilibrato apprezzamento, la crisi economica in generale all'origine della contrazione della domanda e la realtà socio-economica dell'ambito territoriale nel quale gli immobili di specie sono ricompresi.

Il signor [REDACTED] è proprietario esclusivo di tre contigui negozi ricavati al piano terra di un vecchio edificio a duplice elevazione, evidenziato in rosa nell'allegato stralcio planimetrico catastale,

sito in Fossacesia (CH) ad angolo tra la Via Roma e la Via Romanelli in una zona centrale caratterizzata da insediamenti di tipo prettamente residenziale e commerciale, edificato all'incirca nella prima metà del '900 e realizzato con strutture portanti d'ambito ed interne di muratura, divisori di laterizi, solai in piano e copertura generale a tetto.

Il predetto [REDACTED] è altresì proprietario esclusivo di un'unità immobiliare urbana ad uso abitativo ricavata al secondo piano sottotetto di un edificio a triplice elevazione, evidenziato in giallo nell'allegato stralcio planimetrico catastale, sito in Fossacesia (CH) alla Via della Marina in una zona semicentrale (all'altezza del Supermercato DECO') caratterizzata da insediamenti di tipo prettamente residenziale e commerciale, edificato alla fine degli anni '60 e realizzato con strutture portanti d'ambito ed interne di tipo misto (muratura e cemento armato), divisori di laterizi, solai in piano di laterocemento e copertura generale a tetto plurifalde.

1) **Negoziò alla Via Roma n°29**

Detto negozio è riportato in catasto al foglio di mappa 4 con il numero di particella 459 sub 9 (categoria C/1 - classe 5 - consistenza mq. 23 - rendita catastale € 593,93), si compone di un unico locale con relativo w.c. e pozzo luce, ha una superficie catastale di

mq.25 ed un'altezza netta di m. 3 circa, confina nell'insieme con la Via Roma, con altro negozio della stessa ditta (particella 459 sub 11) e con proprietà di [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri), si presenta nelle condizioni quali evidenziate nella documentazione fotografica allegata, versa in pessimo stato di conservazione e di manutenzione in generale ed è attualmente utilizzato come magazzino dall'inquilina del negozio di parrucchiera.

Valore

Superficie catastale mq. 25

Paramento comparativo medio di stima in normale stato conservativo: € 1.000,00

per cui

mq. 25 x € 1.000,00 =

€ 25.000,00

Abbattimento del 50% tenuto conto delle condizioni del locale caratterizzato da una evidente precarietà in termini di conservazione e di manutenzione comportante onerosi interventi di ammodernamento e di ripristino in generale riguardanti l'eliminazione delle cause all'origine dell'umidità presente in fregio alle pareti in maniera consistente, le rifiniture, la sostituzione degli infissi, il rifacimento del bagno e degli

impianti idrico ed elettrico a norma di legge e quan-

t'altro necessario.

€ 25.000,00 x 0,50 = € 12.500,00

Restano € 12.500,00

2) Negozio alla Via Roma n°31

Detto negozio è riportato in catasto al foglio di mappa 4 con il numero di particella 459 sub 11 graffata con la particella 461 sub 6 (categoria C/1 - classe 5 - consistenza mq. 24 - rendita catastale € 619,75), si compone di un unico locale con relativi ripostiglio e w.c., ha una superficie catastale di mq.27 ed un'altezza netta di m.3 circa confina nell'insieme con la Via Roma e con altri negozi della stessa ditta (particelle 459 sub 9 e 461 sub 4), si presenta nelle condizioni quali evidenziate nella documentazione fotografica allegata, versa in non buono stato di conservazione e di manutenzione in generale ed è attualmente inutilizzato.

Valore

Superficie catastale mq. 27

Paramento comparativo medio di stima in normale

stato conservativo: € 1.000,00

mq. 27 x € 1.000,00 =

€ 27.000,00

Abbattimento del 30% per la effettuazione dei necessari interventi di ammodernamento e di ripristino in generale.

€ 27.000,00 x 0,30 =

€ 8.100,00

Restano

€ **18.900,00**

3) **Negoziato alla Via Roma n°33**

Detto negozio è riportato in catasto al foglio di mappa 4 con il numero di particella 461 sub 4 (categoria C/1 - classe 4 - consistenza mq. 26 - rendita catastale € 577,40), si compone di un unico locale con relativo w.c., ha una superficie catastale di mq. 34 ed un'altezza netta di m. 3 circa, confina nell'insieme con la Via Roma, con la Via Romanelli e con altro negozio della stessa ditta (particella 459 sub 11), si presenta nelle condizioni quali evidenziate nella documentazione fotografica allegata, versa in discreto stato di conservazione e di manutenzione in generale ed è attualmente condotto in locazione da [REDACTED] la quale vi esercita l'attività di parrucchiera.

Valore

Superficie lorda mq. 34

Parametro comparativo medio di stima in normale

stato conservativo: € 1.000,00

mq. 34 x € 1.000,00 = € 34.000,00

Abbattimento del 20% per la effettuazione di interventi di ammodernamento e di ripristino in generale.

€ 34.000,00 x 0,20 = € 6.800,00

Restano € 27.200,00

4) **Appartamento alla Via della Marina n°57**

Detto appartamento è riportato in catasto al foglio di mappa 4 con il numero di particella 1294 sub 4 (categoria A/3 - classe 2 - consistenza vani 6,5 - rendita catastale € 436,41), si compone di ingresso, sala, cucina, tre camere, disimpegno, bagno, w.c. e ripostiglio, ha una superficie catastale di mq. 135 ed un'altezza netta variabile da m. 2,70 a m. 3,00 circa, si presenta nelle condizioni quali evidenziate nella documentazione fotografica allegata, versa in non buono stato di conservazione e di manutenzione in generale, è rifinito con l'adozione di materiali, fissi ed infissi, di comune fattura e qualità caratterizzanti unità abitative di tipo economico, è accessibile dal vano scala comune a margine della corte di pertinenza [REDACTED]

[REDACTED], è perimetralmente delimitato da un cornicione impermeabilizzato dell'aggetto di un metro situato all'altezza delle soglie delle finestre e che funge anche da raccolta delle acque piovane ed è dota-

to di impianto citofonico, di impianto elettrico (non a norma), di impianto idrico con circuiti di acqua calda e fredda, di impianto di condizionamento dell'aria (con quattro split, posizionati nella sala e nelle camere da letto, alimentati da motori installati in fregio alle pareti esterne) e di impianto autonomo di riscaldamento a termosifoni con radiatori di alluminio e rete di distribuzione (con tubazioni passanti dall'esterno nell'intercapedine della muratura) alimentata da una caldaia a gas metano collocata sul terrazzo.

Inoltre, l'appartamento in questione ha le pareti rivestite con pannelli di truciolato (in parte anche distaccati dalla sottostante muratura) per occultare la presenza dell'umidità e della muffa sulle superfici delle murature d'ambito, è controsoffittato con doghe di legno a rivestimento dell'intradosso dei solai (privi di intonaco e lasciati al grezzo) attraverso cui si verificano le infiltrazioni di acque piovane dalla copertura che è impermeabilizzata con una guaina a poliesteri danneggiata in più punti, è pavimentato con un usurato parquet a listoni tipo flottante (sala) e con un vecchio parquet a listelli incollato (camere da letto), è munito di portoncino d'ingresso e di porte di legno, di finestre di legno con vetrocamera (zona giorno), di vecchie finestre con doppi infissi di alluminio anodizzato non funzionanti (zona notte) e di vecchie tapparelle di plastica con cassonetti coprirullo di

legno da revisionare, mentre la cucina è pavimentata e rivestita, per un'altezza di m.2,00, con piastrelle di ceramica da cm. 20X20, il bagno è pavimentato e rivestito, per un'altezza di m. 2,40, con piastrelle di ceramica da cm. 20x30 ed il w.c. è pavimentato e rivestito, per un'altezza di m. 2,25, con piastrelle di ceramica da cm.20x20.

Valore

Superficie catastale mq. 135

- Parametro comparativo medio di stima in normale

stato conservativo: € 800,00

per cui

mq. 135 x € 800,00 =

€ 108.000,00

- Abbattimento del 30% tenuto conto delle attuali

condizioni dell'appartamento caratterizzato da

una evidente precarietà, in termini di conserva-

zione e di manutenzione, comportante onerosi

interventi di ammodernamento e di ripristino in

generale riguardanti sia le rifiniture che gli infissi

e gli impianti.

€ 108.000,00 x 0,30 =

€ 32.400,00

Ulteriore abbattimento sia per le difficoltà di accesso

nell'appartamento a motivo della mancanza nel fabbri-

cato dell'impianto ascensore e per il quotidiano disagio nell'esercizio (spesso impossibile) del passaggio pedonale e carrabile attraverso la corte, adibita a parcheggio e carico e scarico di merci, a servizio del

che per la copertura delle spese occorrenti per la sanatoria delle opere abusive realizzate sul terrazzo annesso all'appartamento, ovvero

per la riduzione allo stato pristino del terrazzo mediante la rimozione degli abusi significativi su di esso posti in essere.

Costo indicativo € 20.000,00

Restano € 55.600,00

RIEPILOGO

Negoziò alla Via Roma n°29

(particella 459 sub 9)

Valore € 12.500,00

Negoziò alla Via Roma n°31

(particella 459 sub 11 graffata con la n°461 sub 6)

Valore € 18.900,00

Negoziò alla Via Roma n°33

(particella 461 sub 4)

Appartamento alla Via Marina n°57

(particella 1294 sub 4)

Valore € 55.600,00

Valore complessivo € 114.200,00

Al riguardo si precisa:

che l'appartamento (con annesso terrazzo) è pervenuto a [REDACTED]

[REDACTED] con atto di cessione e divisione per notaio [REDACTED]

[REDACTED] del 2 novembre 1977/repertorio n° [REDACTED] registrato a Lan-

ciano il 22.11.1977 al n° [REDACTED] ed è stato denunziato per l'accatas-

tamento, nello stato di fatto in cui si trovava all'epoca della stipula

del detto atto pubblico, con scheda protocollata il 19 gennaio 1976

al n° [REDACTED]

- **che** tale appartamento, essendo stato realizzato abusivamente

(nell'anno 1969) e non previsto nell'originaria Licenza di Costruzio-

ne del 30 agosto 1968 (contemplante soltanto i piani terra e primo

del fabbricato), è stato assoggettato a condono, ai sensi della Leg-

ge n°47/85, definito positivamente con il rilascio della Concessione

Edilizia in Sanatoria n° [REDACTED] del 19 agosto 1994;

- **che** allo stato l'appartamento, munito peraltro del permesso di abi-

tabilità/agibilità n°18 del 30 agosto 1994, è conforme agli elaborati

grafici allegati alla pratica di condono, mentre il terrazzo a livello ad esso annesso non risulta più tale in quanto successivamente trasformato ad uso abitativo;

- che i negozi sono pervenuti all'attuale proprietario, come un'unica unità immobiliare successivamente suddivisa in tre distinte ed autonome unità immobiliari, [REDACTED] con apposito atto di compravendita stipulato da oltre un trentennio;

- che i negozi sono sostanzialmente conformi alle planimetrie di accatastamento in visura, di cui alle pratiche protocollate l'8 giugno 1993.

Allegati che formano parte integrante e sostanziale della presente relazione di perizia

- Stralci planimetrici catastali.
- Planimetrie di accatastamento.
- Visure catastali.
- Documentazione fotografica.

Quanto sopra in evasione all'incarico ricevuto.

In fede.

Chieti, li 23 giugno 2022



geom. Roberto Marino

Roberto Marino