

COMUNE di CHIETI

PROVINCIA DI CHIETI

**studio
tecnico**
progettazione
e sicurezza



Piazza Porta Caldari n. 26
66026 - ORTONA (CH)
Tel. 328 0313945
P. iva 02000470696
BSN SFN 78M14 G141P
businistef@libero.it
stefano.busini@geopec.it

Oggetto:

Perizia Tecnico Estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato di un appartamento ubicato al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione, denominato condominio Panoramico, sito in via Cesare De Laurentiis n. 13 del Comune di Chieti (Ch), in corso di parziale demolizione, ricostruzione e recupero della parte restante, mediante riqualificazione energetica (Ecobonus) e riduzione del rischio sismico (Sismabonus) nella misura del 110% ai sensi del Decreto Legge n. 34/2020.

DITTA PROPRIETARIA

-
-

Tavola:

Spazio Protocollo

UNICA

Elaborati:

- Perizia tecnico estimativa;
- All. A - Visure catastali;
- All. B - Planimetria catastale;
- All. C - Documentazione fotografica.

Il Tecnico

Firmato digitalmente da
STEFANO BUSINI

CN = BUSINI STEFANO
O = Collegio dei Geometri di Chieti
T = Geometra
SerialNumber = TINIT-BSNSFN78M14G141P
e-mail = businistef@libero.it
C = IT

data:

29/01/2024

scala:

Geom. Busini Stefano

OGGETTO: Perizia Tecnico Estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato di un appartamento ubicato al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione, denominato condominio Panoramico, sito in via Cesare De Laurentiis n. 13 del Comune di Chieti (Ch), in corso di parziale demolizione, ricostruzione e recupero della parte restante, mediante riqualificazione energetica (Ecobonus) e riduzione del rischio sismico (Sismabonus) nella misura del 110% ai sensi del Decreto Legge n. 34/2020.

DITTA PROPRIETARIA:

•

-Proprietà 1/2;

- -Proprietà 1/2.

PERIZIA

1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Busini Stefano, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti con n. 1441 ed avente studio tecnico in Ortona (Ch) alla Piazza Porta Caldari n. 26, ricevuto incarico dallo Studio Legale Seccia Giampiero e previo sopralluogo eseguito in data 30/12/2023, redige la presente e l'allegata documentazione tecnica, al fine di valutare il più probabile valore di mercato dei beni immobili di seguito descritti.

I coniugi xxxxxxxx xxxx e xxxx xxxxxxxx sono comproprietari per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, di un appartamento ubicato al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione, denominato condominio Panoramico, sito in via Cesare De Laurentiis n. 13 del Comune di Chieti (Ch), in corso di parziale demolizione, ricostruzione e recupero della parte restante, mediante riqualificazione energetica (Ecobonus) e riduzione del rischio sismico (Sismabonus) nella misura del 110% ai sensi del Decreto Legge n. 34/2020.

2. IDENTIFICATIVI CATASTALI E URBANISTICI

L'appartamento oggetto di perizia, risulta censito presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Chieti nel seguente modo:

- APPARTAMENTO PIANO SEMINTERRATO: Fg 29 P.IIa 220 sub 35 - zona 1 - categoria A/2 (abitazione) - classe 1 - consistenza vani 5 - superficie catastale mq 118 (totale escluse aree scoperte mq 110) - rendita € 464,81 (vedi visura catastale allegata).

Per quanto concerne l'aspetto urbanistico, l'intero stabile risultava essere di remota costruzione (ante 1967) ed attualmente risulta demolito e ricostruito solo nella struttura portante (pilasti in c.a., travi in c.a., e solai in latero-cemento) – vedi documentazione fotografica allegata.

3. CALCOLO SUPERFICI APPARTAMENTO COME DA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 09/04/1965

In considerazione del fatto che alla data del sopralluogo del 30/12/2023, il fabbricato risulta in corso di ricostruzione, per il calcolo delle superfici dell'appartamento oggetto di perizia, viene utilizzata l'ultima planimetria catastale presente in banca dati catastali, datata 09/04/1965.

Ripartizione interna appartamento

La ripartizione interna appartamento oggetto di perizia, è la seguente:

- ✓ APPARTAMENTO PIANO SEMINTERRATO: ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, n. 2 camere e bagno, per la superficie lorda complessiva di circa **mq 100**, oltre a n. 3 balconi aventi superficie complessiva di circa **mq 27** ed una superficie ragguagliata ai fini commerciali di circa **mq 9**, ottenendo una superficie commerciale complessiva di circa **mq 109** (vedi planimetria catastale allegata).

4. LAVORI IN CORSO DI ESECUZIONE

Si precisa che il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, attualmente è interessato dai seguenti lavori:

- parziale demolizione, ricostruzione e recupero della parte restante, mediante riqualificazione energetica (Ecobonus) e riduzione del rischio sismico (Sismabonus) nella misura del 110% ai sensi del Decreto Legge n. 34/2020;
- lavori approvati con contratto di appalto del 23/09/2021 per l'importo lavori di **€ 7.790.409,21**;
- con comunicazione del 20/12/2023, l'importo lavori è stato aumentato di ulteriori **€ 1.807.361,06**, con sconto di € 50.000,00;

- attualmente i lavori risultano fermi.

5. CRITERIO ESTIMATIVO IMMOBILI COMUNE DI CHIETI

Al fine di pervenire alla determinazione di un valore di stima il più vicino a quello del mercato immobiliare, il sottoscritto ha effettuato un'attenta ricerca e verifica di beni analoghi ubicati nella stessa zona, non dimenticando la peculiarità dei beni oggetto di stima.

L'immobile sarà stimato sia ante operam (ovvero prima dei lavori) e sia post operam (ovvero a lavori ultimati).

Pertanto ha tenuto conto:

- della posizione;
- delle destinazioni e dimensioni;
- delle pertinenze esclusive;
- dello stato di conservazione;
- delle migliorie.

Il valore unitario zonale medio di riferimento

La consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la semplice indagine di mercato, svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita situati in un intorno zonale centrale (rispetto al centro urbano di Chieti), in unità immobiliari, di epoca più o meno remota e/o recentemente edificati ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche, simili e condizioni definibili "buone" e "non buone", ha consentito al sottoscritto di identificare i seguenti valori unitari di mercato:

- APPARTAMENTO PIANO SEMINTERRATO ANTE OPERAM (PRIMA DEI LAVORI):
€/mq 1.000,00.
- APPARTAMENTO PIANO SEMINTERRATO STATO DEI LUOGHI (IN DATA 30/12/2023):
€/mq 300,00.
- APPARTAMENTO PIANO SEMINTERRATO POST OPERAM (A LAVORI ULTIMATI):
€/mq 3.000,00.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILI COMUNE DI CHIETI
ANTE OPERAM (PRIMA DEI LAVORI)**

APPARTAMENTO PIANO SEMINTERRATO	mq 109	€ 1.000,00	€ 109.000,00
---------------------------------	--------	------------	--------------

TOTALE € 109.000,00**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILI COMUNE DI CHIETI
STATO DEI LUOGHI (IN DATA 30/12/2023)**

APPARTAMENTO PIANO SEMINTERRATO	mq 109	€ 300,00	€ 32.700,00
---------------------------------	--------	----------	-------------

TOTALE € 32.700,00**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILI COMUNE DI CHIETI
POST OPERAM (A LAVORI ULTIMATI)**

APPARTAMENTO PIANO SEMINTERRATO	mq 109	€ 3.000,00	€ 327.000,00
---------------------------------	--------	------------	--------------

TOTALE € 327.000,00

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ortona 29/01/2024

Il Tecnico

Geom. Busini Stefano

Firmato digitalmente da

STEFANO BUSINI

CN = BUSINI STEFANO
O = Collegio dei Geometri di
Chieti
T = Geometra
SerialNumber =
TINIT-BSNSFN78M14G141P
e-mail = businistef@libero.it
C = IT

Si allegano:

- "A" Visure catastali;
- "B" Planimetria catastale;
- "C" Documentazione fotografica.