

COMUNE di CHIETI

PROVINCIA DI CHIETI

**studio
tecnico**
progettazione
e sicurezza

**stefano
busini**
geometra

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 (piano -1) ed un garage ubicato al piano seminterrato (piano -4), di un fabbricato per civile abitazione sito in via Silvino Olivieri n. 61 del Comune di Chieti (Ch).

DITTA PROPRIETARIA

Tavola:

Spazio Protocollo

UNICA

Elaborati:

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

Il Tecnico

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 (piano -1) ed un garage ubicato al piano seminterrato (piano -4), di un fabbricato per civile abitazione sito in via Silvino Olivieri n. 61 del Comune di Chieti (Ch).

DITTA PROPRIETARIA:

- - Proprietà 4/9;
- - Proprietà 4/9;
- - Proprietà 1/9.

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 sig.ri xxxxx xxxxxx (proprietà 4/9), xxxxx xxxxxxxx (proprietà 4/9) e xxxxx xxxxxx (proprietà 1/9) sono comproprietari di un appartamento ubicato al piano seminterrato (piano -1) ed un garage ubicato al piano seminterrato (piano -4), di un fabbricato per civile abitazione sito in via Silvino Olivieri n. 61 del Comune di Chieti (Ch).

2. IDENTIFICATIVI CATASTALI E URBANISTICI

Le unità immobiliari oggetto di perizia, risultano essere stati edificati negli anni 80 e censiti presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Chieti nel seguente modo:

- APPARTAMENTO PIANO SEMINTERRATO S-1: Fg 29 P.IIa 199 sub 18 - zona 1 - categoria A/3 (abitazione) - classe 2 - consistenza vani 4,5 - superficie catastale mq 82 (totale escluse aree scoperte mq 80) - rendita € 383,47;
- GARAGE PIANO SEMINTERRATO S-4: Fg 29 P.IIa 199 sub 70 - zona 1 - categoria C/6

(garage) - classe 5 - consistenza mq 25 - superficie catastale mq 27 - rendita € 63,27;
Si precisa che le planimetrie catastali presenti in banca dati, presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Chieti, sono rispondenti allo stato dei luoghi.

3. STATO DEI LUOGHI IMMOBILI ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO DEL 30/12/2023

Caratteristiche costruttive fabbricato per civile abitazione

Il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di perizia, sviluppa su n. 11 livelli ed è realizzato con struttura portante in pilastri e travi in c.a., poggianti su fondazioni di tipo continue, i solai sono in latero-cemento, le tamponature sono in mattoni pieni e la copertura è in parte piana, di tipo a lastrico solare e/o terrazzo praticabile ed in parte a falde inclinate, di tipo "a padiglione"; le finiture esterne sono costituite da pareti rivestite da intonaco tinteggiato, portoncino d'ingresso in alluminio e vetro, finestre in legno con avvolgibili in pvc (vedi documentazione fotografica allegata).

Ripartizione interna appartamento e garage

Le ripartizioni interne dell'appartamento e del garage, oggetto di perizia, sono le seguenti:

- ✓ APPARTAMENTO PIANO SEMINTERRATO S-1: ingresso, disimpegno, soggiorno, tinello, cucina, n. 1 camera e bagno, per la superficie lorda complessiva di circa **mq 87** (vedi planimetria catastale allegata);
- ✓ GARAGE PIANO SEMINTERRATO S-4: garage di superficie lorda di circa **mq 27** (vedi planimetria catastale allegata).

Finiture interne appartamento e garage

Le finiture interne dell'appartamento, sono costituite da: pavimenti in graniglia di marmo, pareti e solai intonacati, stuccati e tinteggiati a "civile" e rivestimenti a cucina e servizio igienico con piastrelle smaltate (fino ad altezza da terra di mt 2.00).

Gli impianti tecnologici (idrico, elettrico e di riscaldamento) sono a norma e collegati alle pubbliche utenze.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni in parte in alluminio e in parte in legno senza termico con vetro singolo, muniti di avvolgibili in pvc; il portoncino d'ingresso è in legno di tipo non blindato.

Le finiture interne del garage, sono costituite da pavimenti in calcestruzzo, pareti e solai intonacati, stuccati e tinteggiati a "civile".

Sono presenti l'impianto elettrico e idrico.

L'accesso carrabile è costituito da serranda metallica avvolgibile; lo stesso è accessibile anche dal vano scala condominiale, per mezzo di una porta metallica.

Lo stato di conservazione dell'appartamento e del garage è da ritenersi sufficiente (vedi documentazione fotografica allegata).

4. 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.

Pertanto ha tenuto conto:

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

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 recente/remota 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 S-1: €/mq 700,00;
- GARAGE PIANO SEMINTERRATO S-4: €/mq 500,00.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILI COMUNE DI CHIETI

APPARTAMENTO PIANO S-1	mq 87	€ 700,00	€ 60.900,00
GARAGE S-4	mq 27	€ 500,00	€ 13.500,00

TOTALE € 74.400,00

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.



Si allegano:

- "A" Visure catastali;
- "B" Planimetrie catastali;
- "C" Documentazione fotografica.

