



# PERIZIA DI STIMA



redatta per conto della



inerente la valutazione di un immobile sito in Santa



Maria Imbaro, Via Piane n. 127, villetta n. 26.



Lanciano li 04/01/2025



Dott. Agr. Quintino G. IACOBITTI



PERIZIA DI STIMA

redatta per conto della [REDACTED], inerente la valutazione di un immobile sito in Santa Maria Imbaro, Via Piane n. 127, villetta n. 26.

**PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Agr. Quintino G. IACOBITTI, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi della Provincia di Chieti col n. 105, il giorno 5 dicembre 2024 ed il giorno 27 dicembre 2024, al fine di espletare l'incarico ricevuto, si recava sul posto per procedere al sopralluogo ed al rilevamento di tutti gli elementi necessari per la redazione della presente perizia.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile per il quale si richiede la valutazione è sito nel Comune di Santa Maria Imbaro in Via Piane n. 127 villetta n. 26, è costituito da una villa a schiera con garage all'interno di un complesso immobiliare, pertanto compongono la proprietà anche delle quote parti (2/74) di due locali condominiali, di un'area a verde attrezzata e di una parte di giardino condominiale.

La villa a schiera è individuata nel NCEU al foglio 2 particelle graffate 10 sub 81, 10 sub 82 e 411 sub 4, il garage è individuato al foglio 2 particelle graffate 10 sub 83 e 411 sub 12. I due locali condominiali e l'area verde attrezzata sono individuati nel NCEU, rispettivamente, al foglio 2 particella 10 sub 119, foglio 2 particella 120 e foglio 2 particella 121; infine la porzione di giardino

condominiale è individuata nel NCT al foglio 2 particelle 35, 36, 37 e 105.

L'intero complesso immobiliare risulta ultimato nel 1994, sulla base della Concessione Edilizia n. 14 del 31/03/1989 e successive varianti in corso d'opera n. 15 del 22/05/1992 e n. 56 del 27/11/1992; inoltre per la villa a schiera oggetto della presente perizia è stata presentata una SCIA prot. 4269 del 13/06/2024 per lavori inerenti il piano seminterrato.

La villa a schiera risulta così composta:

PIANO INTERRATO H = mt 2,50 – garage, cantina, disimpegno e due ripostigli;

PIANO TERRA H = mt 2,70 – balcone anteriore, ingresso-soggiorno, cucina bagno, balcone posteriore e giardinetto;

PIANO PRIMO H = mt 2,70 – balcone anteriore, camera con cabina armadio, disimpegno, 2 camere e balcone posteriore;

PIANO SECONDO SOTTOTETTO H media = mt 2.05 – balcone anteriore, stenditoio e lavanderia, inoltre troviamo un ripostiglio con un'altezza media di mt 1.10.

Il tutto per una superficie ragguagliata di mq 195,14.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, la pavimentazione nei bagni, della lavanderia al piano sottotetto e dei locali al piano interrato, compreso il garage, è in piastrelle di gres porcellanato; le rimanenti porzioni sono tutte pavimentate con parquet, i bagni e la cucina presentano anche un parziale rivestimento in piastrelle mentre i restanti vani sono tutti tinteggiati con pittura murale per interni.

Le finestre sono in legno con doppi vetri e sono dotate di avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno tamburato laccato. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico per acqua calda e fredda, impianto di riscaldamento autonomo e pompa di calore.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica si precisa che la citata SCIA è ancora in corso di validità, inoltre sono presenti alcune difformità rispetto a quanto previsto nella Concessione Edilizia e successive varianti ed anche rispetto alle planimetrie catastali. Nello specifico il bagno della camera da letto matrimoniale al primo piano è stato trasformato in cabina-armadio (Foto 6), inoltre al piano terra è stato quasi totalmente eliminato il muro divisorio tra cucina e ingresso soggiorno (Foto5) e sono stati realizzati alcuni setti in cartongesso (Foto 3 e 4). Essendo tutte opere che non hanno variato la volumetria dell'immobile le stesse potranno essere regolarizzate con la presentazione di una SCIA in sanatoria alla quale dovrà far seguito l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile.

#### **GIUDIZIO DI STIMA**

Il giudizio di stima viene espresso in termini di valore di mercato, tale valore viene individuato confrontando tra loro varie fonti di assoluta attendibilità come le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), la ricerca dei reali prezzi di compravendita mediante la consultazione di atti notarili ed indagini mirate sul territorio anche attraverso le agenzie immobiliari.

Naturalmente i valori cercati saranno riferiti ad immobili comparabili con quello della presente stima e quindi si terrà conto di eventuali caratteristiche migliorative o peggiorative che il fabbricato oggetto di stima presenta nei confronti dei fabbricati campione.

Nel caso specifico il valore di mercato unitario (al mq) terrà conto anche del fatto che l'immobile da stimare comprende, oltre all'abitazione e al garage, quote parti, pari a 2/74, di due locali condominiali, di un'area a verde attrezzato e di una parte di giardino condominiale

Tenendo presente le succitate caratteristiche dei beni da stimare, si può ritenere che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia pari a 860,00 €/mq.

Pertanto il valore dell'appartamento sarà:

$$\text{mq } 195,14 \times \text{€/mq } 860,00 = \text{€ } 167.820,40$$

Tenendo presente che detto valore è riferito all'immobile in regola sia da un punto di vista urbanistico che catastale, si ritiene che il suddetto valore debba essere decurtato di un importo pari alle spese necessarie la presentazione della SCIA in sanatoria e della variazione catastale che saranno pari a:

Oneri sanatoria	€ 516,00
Oneri DOCFA	€ 50,00
Onerario per redazione pratiche	€ 1.400,00
Totale	€ 1.966,00



Sulla base di quanto sopra detto il valore di mercato dell'immobile sarà pari

a:

€ 167.820,40 - € 1.966,00 = **€ 165.854,40**



Tanto dovevasi in evasione all'incarico ricevuto

Lanciano li 04/01/2025



Il tecnico  
Dott. Agr. Quintino G. Iacobitti

