

MANOLA ROMANO

ARCHITETTO

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA INTERIOR DESIGN
CONSULENZE TECNICHE E SERVIZI ALLE IMPRESE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA DI UN APPARTAMENTO E DI
UN GARAGE RISPETTIVAMENTE SITI IN PESCARA (PE) VIA CAMPANIA N.
32 E VIA BARI, NELL'INTERESSE DEL SIG. -**

LA SOTTOSCRITTA ARCH. MANOLA ROMANO, LIBERO PROFESSIONISTA
ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DELLA PROVINCIA DI
PESCARA COL N. 1028, AVENDO RICEVUTO L'INCARICO DI PROCEDERE ALLA
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DI CUI IN
EPIGRAFE, DI PROPRIETÀ DEI SIG.RI:

- -,

- -,

- -.

AVENDO ESPERITO LE NECESSARIE INDAGINI NE ESPONE DI SEGUITO I
RISULTATI.

OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

COME ATTO PRELIMINARE E PROPEDEUTICO, IN DATA 11 NOVEMBRE
2025, ALLA PRESENZA DEL SIG. -, ASSISTITO DAL DOTT.
MARCO LECCESE E DEL DOTT. GIULIANO PILONE IN QUALITÀ DI
LIQUIDATORE, LA SOTTOSCRITTA SI RECAVA SUL POSTO E PROCEDEVA AD UNA
ACCURATA E DETTAGLIATA RICOGNIZIONE DEGLI IMMOBILI, PRENDENDO ATTO
DI OGNI ELEMENTO SIGNIFICATIVO, PERTINENTE ED UTILE ALL'ESPLETAMENTO
DELL'INCARICO.

CONTESTO URBANO TERRITORIALE

L'UNITÀ IMMOBILIARE È UBICATA NELLA ZONA CENTRALE DELLA CITTÀ, NELLE VICINANZE DI PIAZZA ITALIA, SEDE DEL COMUNE DI PESCARA. È INSERITA MORFOLOGICAMENTE IN PROSSIMITÀ DELLA FASCIA LITORANEA E DI QUELLA FLUVIALE. LA ZONA È CARATTERIZZATA DA CONDOMINI DI DIMENSIONI OMOGENEE ED HA UN'ALTISSIMA CONCENTRAZIONE DI ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI, COMPATIBILI CON LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

LA ZONA È INOLTRE DOTATA DI SERVIZI PRIMARI NECESSARI ALLA RESIDENZA.

COLLEGAMENTI DI TRASPORTO PUBBLICO

I COLLEGAMENTI VIARI SONO ECCELLENTI POICHÉ LA ZONA È SERVITA DA MEZZI PUBBLICI DI TRASPORTO CHE DAL CENTRO DELLA CITTÀ SI DIRAMANO, COLLEGANDO IL RESTO DEL TERRITORIO COMUNALE.

DATI CATASTALI ED URBANISTICI

LE UNITÀ IMMOBILIARI RISULTANO ISCRITTE AL N.C.E.U. DI PESCARA E SONO COSÌ INDIVIDUATE CATASTALMENTE

PIANO TERZO:

FOGLIO 21, P.LLA 501, SUB 28, ZONA CENS. 1, CATEGORIA A/2, CLASSE 3, CONSISTENZA 6,5 VANI, RENDITA € 939,95;

GARAGE:

FOGLIO 21 P.LLA 398, SUB 3, ZONA CENS. 1, CATEGORIA C/6, CLASSE 6, CONSISTENZA 15 MQ, RENDITA € 71,27;

CONFORMAZIONE PLANO VOLUMETRICA

IL FABBRICATO, DI CUI È PARTE L'OGGETTO DELLA PERIZIA, SI SVILUPPA SU OTTO PIANI FUORI TERRA, OLTRE IL PIANO AMMEZZATO ED IL SUPERATTICO; L'APPARTAMENTO È UBICATO AL TERZO PIANO ED IL COLLEGAMENTO VERTICALE È ASSICURATO DA UNA SCALA, UN ASCENSORE E DA UN MONTASCALE CONDOMINIALE, INSTALLATO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE. IL CONDOMINIO È DOTATO DI UNO SPAZIO ESTERNO DI PERTINENZA, ATTRAVERSO IL QUALE SI ACCEDE AD UN'AREA DI MANOVRA ANTISTANTE I BOX AUTO, POSTI AL PIANO TERRA.

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

IL FABBRICATO È STATO COSTRUITO CON LICENZA EDILIZIA DEL 09/07/1964 E PER LO STESSO È STATA RILASCIATA DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ N 5310 DEL 02/05/1966. L'IMMOBILE AL PIANO TERZO È STATO INOLTRE OGGETTO DI UNA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N 510 DEL 26/08/1996. L'EDIFICIO È REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE VERTICALE IN C.A., POGGIATA SU FONDAZIONI E CONFORME ALLA NORMATIVA TECNICA DELL'EPOCA DI REALIZZAZIONE; LE TAMPONATURE SONO IN DOPPIA FODERA DI LATERIZIO E SOLAI IN LATERO CEMENTO. LA COPERTURA È IN PARTE A FALDE, IN PARTE PIANA E A TERRAZZO.

LE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE GENERALE DEL FABBRICATO ESTERNO SONO BUONE, CON PROSPETTI RIVESTITI IN MARMO E TINTEGGIATI, PER CUI ALLO STATO ATTUALE NON SI RENDONO NECESSARI LAVORI DI MANUTENZIONE O RISTRUTTURAZIONE.

CARATTERISTICHE GENERALI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

AD OGGI RISULTA UN'IRREGOLARITÀ URBANISTICA PER DIFFORMITÀ DELLA DISTRIBUZIONE INTERNA DELLO STATO DI FATTO, RISPETTO A QUELLO ASSENTITO E DEPOSITATO AGLI ATTI IN COMUNE. SI È PROCEDUTO PERTANTO ALL'INOLTRO DI UNA S.C.I.A. IN SANATORIA IL CUI PROTOCOLLO DEL 19/09/2024 RIPORTA IL NUMERO 191447.

DOTAZIONI TECNOLOGICHE DELL'APPARTAMENTO:

SONO PRESENTI:

- IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA CON PRESENZA DI IMPIANTO DI MESSA A TERRA. IL CONTATORE È POSIZIONATO ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO;
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO;
- IMPIANTO GAS E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA;
- IMPIANTO TELEFONICO;
- IMPIANTO DI SCARICO ALLACCIATO ALLA FOGNA COMUNALE;
- CITOFONICO;

TUTTI GLI IMPIANTI SONO CONFORMI ALLE NORMATIVE VIGENTI ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE.

A SEGUITO DELLA SCIA A SANATORIA SI RENDERÀ INDISPENSABILE LA PRESENTAZIONE DELLA SCAGI PER CERTIFICARE L'AGIBILITÀ DELL'IMMOBILE. OLTRE AI COSTI PER L'ESPLETAMENTO DI SUDETTA PRATICA, COSÌ COME I DIRITTI DI SEGRETERIA, I DIRITTI TECNICI, SI

RENDERANNO INDISPENSABILI LE DICHIARAZIONI DI RISPONDENZA DELL'IMPIANTO ELETTRICO, GAS ED IDRICO E CONSEGUENTI LAVORI FINALIZZATI ALL'OTTENIMENTO DELLA CONFORMITÀ RISPETTO ALLA NORMATIVA ATTUALMENTE VIGENTE.

NEL DETTAGLIO I SEGUENTI COSTI SONO:

- VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)	€ 500,00
- DIRITTI AGENZIA DEL TERRITORIO	€ 70,00
- SPESE TECNICHE PER PRESENTAZIONE DELLA PRATICA URBANISTICA S.C.AGI	€ 1000,00
- DIRITTI TECNICI	€ 72,95
- DIRITTI DI SEGRETERIA	€ 6,00
- CONTROLLO IMPIANTI, IDRICO, TERMICO E GAS CON RELATIVO RILASCIO DI DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	€ 2.500,00
- LAVORI DI ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO, CON RELATIVO RILASCIO DI DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	€ 4.000,00

TOTALE

€8.148,95

GLI STESSI SARANNO DECURTATI DALLA STIMA ATTUALE DELL'IMMOBILE.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI

SULLA SCORTA DI QUANTO È STATO POSSIBILE ISPEZIONARE, INDIVIDUARE ED ACCERTARE, IN SINTESI SI HA:

I- L' UNITÀ IMMOBILIARE È UBICATA AL PIANO TERZO ED È COMPOSTA

DA:

INGRESSO, SOGGIORNO-SALA DA PRANZO CON ANGOLO COTTURA, N. 3
CAMERE, DI CUI UNA DOTATA DI RIPOSTIGLIO-GUARDAROBA, N. 2 BAGNI, N.2
DISIMPEGNI, E UNA VERANDA CON RIPOSTIGLIO ACCESSIBILE DALLA ZONA
COTTURA. È PRESENTE UN UNICO BALCONE CON AFFACCIO SUL LATO NORD
EST E A CUI SI ACCEDE DALLE CAMERE.

LE PARTIZIONI INTERNE SONO IN LATERIZIO CON NORMALE FINITURA
COSTITUITA DA INTONACO TINTEGGIATO. I PAVIMENTI NELLA ZONA GIORNO E
NELLA ZONA NOTTE SONO IN PIASTRELLE DI MARMO TRAVERTINO NAVONA AD
ECCEZIONE DELLA CUCINA E DEI SERVIZI IGIENICI PAVIMENTATI E RIVESTITI
CON PIASTRELLE IN GRES PORCELLANATO E CERAMICA.

IL PORTONCINO D'INGRESSO È IN LEGNO DEL TIPO BLINDATO, LE PORTE
INTERNE ANCH'ESSE IN LEGNO SONO LACCATE DI COLORE BIANCO, GLI
ELEMENTI RADIANTI IN GHISA.

GLI APPARECCHI IGIENICO-SANITARI (*VASO, BIDE, LAVABO, VASCA*) SONO IN
PORCELLANA VETRIFICATA, CON RUBINETTERIA DI TIPO NORMALE.

GLI INFISSI ESTERNI SONO IN LEGNO CON VETRO SEMPLICE E SONO DOTATI DI
SERRANDE AVVOLGIBILI IN PVC;

IL TUTTO È IN UN DISCRETO STATO MANUTENTIVO.

NON ESSENDO SODDISFATTI I REQUISITI MINIMI RELATIVI AI RAPPORTI
AEROILLUMINANTI, AD OGGI SI RENDE NECESSARIO L'ABBATTIMENTO DEL
TRAMEZZO A CONFINE TRA IL SOGGIORNO E LA CAMERA. PERTANTO,
L'IMMOBILE DISPORRÀ, DI SOLE N.2 CAMERE ED UN GRANDE AMBIENTE
DESTINATO AL SOGGIORNO/PRANZO E ANGOLO COTTURA, COSÌ COME
RIPORTATO NELL'ALLEGATO GRAFICO ALLEGATO ALLA SCIA IN SANATORIA.

IL COSTO A CORPO DI TALE INTERVENTO È DI € 2.400,00 COMPRESA LA DEMOLIZIONE, LO SMALTIMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA, LA STUCCATURA, IL RIFACIMENTO DELL'INTONACO E LA TINTEGGIATURA.

2- IL GARAGE AL PIANO TERRA, HA UNA SUPERFICIE DI MQ CIRCA 16,00, L'ACCESSO CARRABILE È POSTO SUL LATO SUD-OVEST DELL'EDIFICIO A CUI È ANNESSO. ALLO STATO ATTUALE IL GARAGE PRESENTA DELLE CRITICITÀ AL SUO INTERNO CHE RENDONO NECESSARIO UN INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA SU UNA PORZIONE DI SOLAIO. COME SI EVINCE DALL'ALLEGATO FOTOGRAFICO, L'INTONACO HA SUBITO DEI DANNI, RENDENDO ESPOSTA L'ORDITURA COSTITUITA DA TRAVETTI E PIGNATTE.

IL COSTO A CORPO DI TALE INTERVENTO È DI €1.100,00 COMPRESO IL RIPRISTINO, LA STUCCATURA, IL RIFACIMENTO DELL'INTONACO E LA TINTEGGIATURA.

STIMA

NEL PROCEDERE ALLA STIMA DEL VALORE VENALE DI UN FABBRICATO CIVILE AD USO ABITATIVO SECONDO I CRITERI BASILARI DELL'ESTIMO, BISOGNA AVER PRESENTE CHE IL SUO VALORE DI MERCATO È FUNZIONE CONCOMITANTE DELL'UTILITÀ, DISPONIBILITÀ E RARITÀ, CIOÈ DIPENDERÀ DALLA FONDAMENTALE LEGGE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA IN QUEL DATO MOMENTO ED IN QUEL DATO LUOGO.

ALLA LUCE DI QUESTO CRITERIO È NECESSARIO PROCEDERE AD UN'ANALISI IMPIEGANDO VARI METODI DI STIMA, TRA QUELLI PREVISTI DALLA PRATICA

PROFESSIONALE, AL FINE DI INDIVIDUARE QUELLO O QUELLI PIÙ ADATTI ALLA PARTICOLARE CONDIZIONE DI TEMPO E DI MERCATO.

PER LE PARTICOLARI CONDIZIONI E DEL MERCATO E DELL'IMMOBILE SI RITIENE DI DOVER PROCEDERE SECONDO:

1. **LA STIMA A VISTA** CHE PRESUPPONE UNA BUONA CONOSCENZA DEL FABBRICATO E DEL MERCATO EDILIZIO NELLA ZONA, OVVERO IN ZONE OMOGENEE ED OMOLOGHE.
2. **LA STIMA COMPARATIVA** CHE PRESUPPONE L'ESISTENZA DI IMMOBILI SIMILI PER CONDIZIONI INTRINSECHE ED ESTRINSECHE, DI CUI SI CONOSCANO NORMALI VALORI DI COMPRAVENDITA; CHE ESISTANO PARAMETRI CONFRONTABILI DI NATURA TECNICA (VOLUME, SUPERFICIE, NUMERO DI VANI, ETC.) E DI NATURA ECONOMICA (CANONE DI AFFITTO, BENEFICIO FONDIARIO, RENDITA CATASTALE, ETC.).

AL FINE DELLA MASSIMA OGGETTIVITÀ E GENERALITÀ DEL VALORE RICERCATO, LA SOTTOSCRITTA RITIENE DI DOVER E POTER PROCEDERE UTILIZZANDO PIÙ CRITERI, LE CUI RISULTANZE SIANO POI DA CONFRONTARE, COMPARARE E SINTETIZZARE IN UN UNICO DATO GLOBALE FINALE.

QUALE DATO PARAMETRICO DI BASE SI ASSUME IL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE, COMPUTATO, PER PRASSI COMUNE, CONTINUA E CONSOLIDATA, AL LORDO DELLE TRAMEZZATURE E CON GLI ACCESSORI, NELLA FATTISPECIE: IL BALCONE DELL'ABITAZIONE IN RAGIONE DEL 25% DELLA SUPERFICIE UTILE, AVENDO UNA SUPERFICIE PARI A 11,30 MQ.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE DETERMINATA CONSIDERANDO LA CONSISTENZA DELLE PARTI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA IN CONFORMITÀ ALLE

ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI, SECONDO IL D.P.R. 23 MARZO 1998, N. 138 E RISULTA ESSERE QUELLA DELLA SEGUENTE TABELLA:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE
APPARTAMENTO PIANO TERZO	120,13 MQ	100%	120,13 MQ
BALCONE	11,30 MQ	35% FINO A 25MQ, ECCEDENZA 10%	4,06 MQ
GARAGE	15,00 MQ	100%	15,00 MQ

STIMA A VISTA: PER LA DISCRETA QUALITÀ DI FINITURE, IL DISCRETO STATO DI MANUTENZIONE, DISPOSIZIONE PLANIMETRICA, PANORAMICITÀ ETC., LA SOTTOSCRITTA RITIENE DI POTER EQUAMENTE VALUTARE LE UNITÀ IMMOBILIARI, CON TUTTI GLI ACCESSORI,

APPARTAMENTO:

€ 200.000,00.

GARAGE

€ 40.000,00.

STIMA COMPARATIVA: LA TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE HA UN BUON MERCATO E LA QUOTAZIONE MEDIA PER EDIFICI RISTRUTTURATI RELATIVA AL PRIMO SEMESTRE DEL 2025 SECONDO LA BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE

ENTRATE, CHE PRESENTANO UN MEDIO STATO MANUTENTIVO, RIFERITA ALL'UNITÀ DI SUPERFICIE, OSCILLA TRA €/m²1.450,00 ÷ €/m²2.150,00.

AL FINE DI INDIVIDUARE CON PRECISIONE, NELL'AMBITO DELLA FASCIA DI MERCATO, QUALE SIA IL VALORE DELL'IMMOBILE DA STIMARE, È NECESSARIO ESAMINARE GLI ELEMENTI CARATTERISTICI DI CONFRONTO QUALI **POSIZIONE (FASCIA/ZONA: CENTRALE/- TRA VIA MUZZI, R. MARGHERITA, MAZZINI, C.SO V. EMANUELE, ROMA, FABRIZI, GALILEI E LUNGOMARE), MORFOLOGIA, SALUBRITÀ ED ESPOSIZIONE (ZONA CENTRALE DELLA CITTÀ),** OTTENENDO IL VALORE UNITARIO CHE PUÒ ESSERE COLLOCATO NELLA MEDIA, PARI A 1.800,00€/m².

PER QUANTO RIGUARDA IL GARAGE, IL RIFERIMENTO È IL MEDESIMO (PRIMO SEMESTRE DEL 2025 SECONDO LA BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE) E RIFERITO ALL'UNITÀ DI SUPERFICIE CHE OSCILLA TRA 2.400,00 ÷ 3.600,00 €/m²

QUINDI IL VALORE UNITARIO MEDIO PUÒ ESSERE INDIVIDUATO IN 3.000,00 €/m²

IL VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SARÀ DUNQUE:

APPARTAMENTO:

$$1.800,00 \text{ €/m}^2 * 124,19 \text{ m}^2 = \text{€ } 223.542,00$$

GARAGE

$$\text{€/m}^2 3.000,00 * 15,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 45.000,00$$

IL VALORE VENALE SARÀ IL RISULTATO DELLA MEDIA DEI SINGOLI VALORI

PRIMA RICERCATI OTTENENDO: $V_{MEDIO} = (V1 + V2)/2$, OVVERO:

APPARTAMENTO:

$$€ (200.000,00 + 223.542,00)/2 = € 211.771,00$$

GARAGE

$$€ (40.000 + 45.000,00)/2 = € 42.500,00$$

A QUESTI VALORI ANDRANNO DECURTATE:

- LE SPESE DELLA PRATICA URBANISTICA SCAGI € 8.148,95

E VARIAZIONE CATASTALE

- IL COSTO PER LA MESSA IN SICUREZZA DEL SOLAIO € 1.100,00

AMMALORATO DEL GARAGE

- LE SPESE PER I LAVORI NECESSARI PER € 2.400,00

RENDERE LO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

CONFORME A QUELLO RAPPRESENTATO

NELL'ALLEGATO GRAFICO DELLA SCIA IN SANATORIA

CONCLUSIONI

RIASSUMENDO A MAGGIOR CHIAREZZA I RISULTATI DELLA CONSULENZA

TECNICA SI HANNO I SEGUENTI VALORI:

APPARTAMENTO PIANO TERZO:

FOGLIO 21, P.LLA 501, SUB 28,

$$€ (211.771,00 - 8.148,95 - 2.400,00) =$$

€ DUECENTOUNOMILADUECENTOVENTIDUE/05

GARAGE:

FOGLIO 21 P.LLA 398, SUB 3,

€ (42.500,00-1.100,00)=

€ 41.400,00

€ QUARANTUNOMILAQUATTROCENTO/00

IL SIG. - RISULTA PROPRIETARIO DI UNA QUOTA PARI A

1/3 INDIVISO DELLE DUE UNITÀ IMMOBILIARI, PER CUI I VALORI AD ESSO

ATTRIBUITI SARANNO I SEGUENTI:

APPARTAMENTO PIANO TERZO:

FOGLIO 21, P.LLA 501, SUB 28,

€ 201.222,05/3=

€67.074,00

€ SESSANTASETTEMILASETTANTAQUATTRO/00

GARAGE:

FOGLIO 21 P.LLA 398, SUB 3,

€ 41.400,00/3=

€ 13.800,00

€ TREDICIMILAOTTOCENTO/00

PER UN TOTALE DI € 80.874,00

€ OTTANTAMILAOTTOCENTOSETTANTAQUATTRO/00

RITENENDO ESAURIENTEMENTE EVASO IL MANDATO CONFERITO, LA
SOTTOSCRITTA RASSEGNA LA PRESENTE RELAZIONE TECNICA COMPOSTA DI 13
PAGINE.

PESCARA, 25 NOVEMBRE 2025

ALLEGATI:

1. PLANIMETRIE CATASTALI
2. VISURE CATASTALE
3. RILIEVO FOTOGRAFICO
4. DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA SCIA IN SANATORIA

IL TECNICO
(ARCH. MANOLA ROMANO)



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular professional stamp. The stamp contains the text: "ARCHITETTO", "MANOLA ROMANO", "1028", "ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI e CONSERVATORI", and "PROVINCIA di PESCARA".