

COMUNE DI CITTÀ SANT'ANGELO

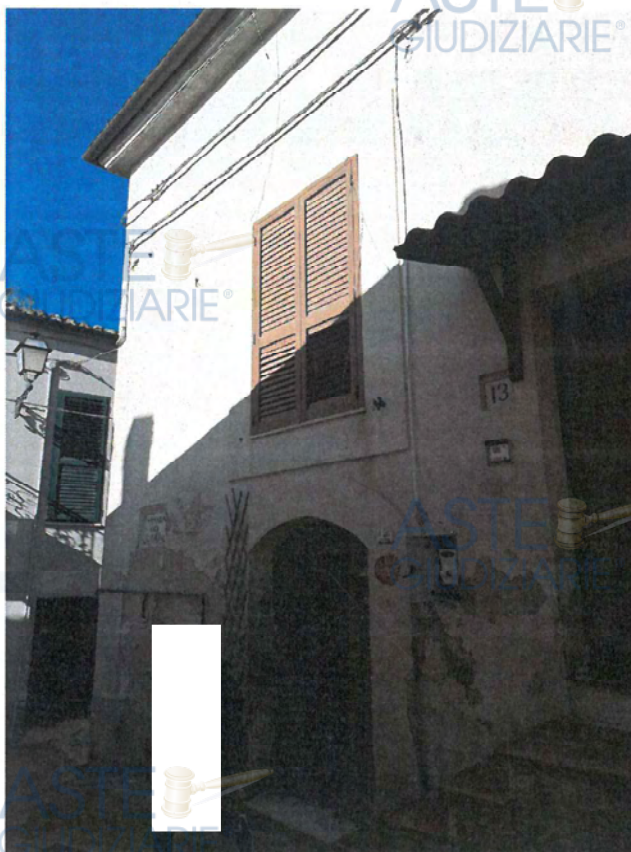
OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA RELATIVA A:

UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN VIA DEL GHETTO N. 13

IN CITTÀ SANT'ANGELO

PROPRIETÀ:

DATA: 15 MAGGIO 2025



IL TECNICO

arch. Mancino Antonietta



[Handwritten signature]

PERIZIA DI STIMA

del valore di mercato di immobile ubicato nel Comune di Città Sant'Angelo (Pescara) alla via Del Ghetto n. 13, catastalmente individuato al Foglio n. 25 Particella n. 181 Subalterno 11.

● **PREMESSA:**

La sottoscritta **Arch. Antonietta Mancino**, nata a Zurigo (Svizzera) il 29 marzo 1965, residente a Pescara alla Strada Pandolfi n. 68/27, Codice Fiscale: MNCNNT65C69Z133T, Partita IVA 02402360685, con studio a Pescara in Via Raffaello 123, iscritta all'Albo Professionale degli Architetti e Paesaggisti della Provincia di Pescara al n. 1502, ad evasione dell'incarico conferitole dalla Proprietaria Signor:

residente in _____ di procedere
ad una "Relazione di stima" del bene immobiliare di sua proprietà.

Dati immobile:

1. *Ubicazione:* Comune di Città Sant'Angelo (Pescara) alla via Del Ghetto n. 13;
2. *Dati catastali:* Foglio n. 25 Particella n. 181 Subalterno 11; (Visura catastale allegato n.1)
3. *Dati Urbanistici:* Urbanisticamente ricompresa all'interno del **P.D.R. art 10** del Comune di Città Sant'Angelo- "ristrutturazione edilizia parziale";
4. *Attestato di Prestazione energetica:* CLASSE G;
5. *Regolarità Urbanistica:* Permesso di costruire n. 639 del 28/12/1993 a nome dell'allora proprietaria
6. *Atti di Proprietà:* Si precisa che l'unità immobiliare in oggetto è di proprietà della _____ per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, il diritto di proprietà per 1/2 deriva dall'atto di COMPRAVENDITA del 07/12/2000 Rep n. 46260 Trascrizione n. 10118.1/2000 Reparto PI di Pescara in atti dal 19/12/2000,
il diritto di proprietà per l'altro 1/2 deriva dall'atto di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 07/12/2000 Rep n. 111955 nota presentata con Modello Unico n. 7764.1/20212 Reparto PI di Pescara in atti dal 30/07/2012 (Allegato n. 2).

La sottoscritta **Arch. Antonietta Mancino**, dopo quanto detto in premessa

DICHIARA

che a seguito dell'incarico ricevuto in data 30 Novembre 2024 dalla Proprietaria

sopra menzionata, si è recata più volte ad effettuare sopralluoghi presso l'unità immobiliare, ha riscontrato tutti gli elementi utili per individuare il probabile valore di mercato dell'immobile, il rilievo planimetrico invece è stato utile per la verifica della consistenza immobiliare e lo stato dei luoghi, per meglio individuare il valore di mercato dell'immobile. L'indagine è stata corroborata da ricerche documentali, facendo riferimento ai valori catastali, a quelli immobiliari stabiliti dall'OMA e usando il metodo comparativo, facendo riferimento ai prezzi di vendita degli immobili con pari caratteristiche tipologiche e di ubicazione oggetto di compravendita recenti, al fine di fornire una stima il più possibile vicina al mercato delle compravendite immobiliari.

Dopo aver eseguito gli accertamenti dovuti,
relaziona e assevera quanto segue.

● CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – FINITURE – STATO GENERALE

L'immobile consiste in una parte di fabbricato realizzato agli inizi del 1900 ed è ad uso di abitazione civile, posto nell'anello esterno del centro storico della città di Città Sant'Angelo, sulla Via del Ghetto n. 13, che si colloca a ridosso della Circonvallazione, arteria di collegamento tra la parte bassa della città con la parte alta, dove si trovano comodi parcheggi; questo rende l'immobile particolarmente quotato rispetto alle tante case presenti nel centro storico che sono lontane dalle strade principali e quindi difficilmente raggiungibili con i mezzi, inoltre è posta in posizione angolare, aggiungendo un plus valore. Presenta una struttura in muratura portante realizzata in pietra e mattoncini pieni, tipica dell'epoca, con muri esterni aventi uno spessore di circa 50 cm., i solai sono realizzati con putrelle sulle quali sono appoggiati laterizi (tavelle) e a finire un getto di calcestruzzo; il tetto è dotato di una struttura portante in legno a vista ed è ricoperto con tegole. La distribuzione degli ambienti è su più piani, al piano leggermente rialzato rispetto al piano strada troviamo l'ingresso un soggiorno-cucina, in cui abbiamo anche un camino funzionante, una scala in muratura porta al piano superiore, ove si trova uno spazio molto ampio con una parete armadio ed una zona letto e il bagno. Questo piano ha un'altezza di circa ml. 5,70, pertanto vi si è ricavato un ambiente soppalcato con una struttura completamente lignea, collegato al piano da una scala anch'essa lignea.

Le pareti sono interamente intonacate, e tinteggiate nei colori pastello, gli infissi sono in legno con persiane, in più sul tetto troviamo i classici lucernai, che concorrono al rispetto del rapporto di illuminazione, che è comunque nel rapporto di

1/8.

Per quanto concerne gli impianti, quello elettrico è eseguito completamente sottotraccia secondo le norme CEI. Ogni vano è dotato di un punto luce semplice, la cucina- soggiorno è dotata di prese semplici (10A-16A) (16A-250V) per un numero di n.6 e n.1 tv; il bagno è dotato di n.2 prese (10A-16A); nella camera da letto sono installate n.4 prese semplici (10A-16A) e una presa telefono.

L'impianto idrico-sanitario è eseguito sottotraccia con tubi in polipropilene coibentati.

L'impianto termico è del tipo autonomo, con una caldaia murale ecologica a gas-metano per riscaldamento e produzione di acqua calda.

STATO di manutenzione e conservazione dell'immobile:

L'appartamento oggetto della presente perizia di stima è in condizioni di manutenzione e valutazione normali; ad eccezione delle murature al piano terrarizzato presentano tracce di umidità di risalita, tipica soprattutto quelle di vecchie costruzioni in muratura portante, che possono assorbire acqua per capillarità, permettendo all'umidità di risalire, di conseguenza gli intonaci nella parte inferiore delle pareti risultano danneggiati, con scrostamenti e distacchi. Tale problema potrà essere facilmente risolto con un taglio chimico della parete con iniezioni di resine impermeabilizzanti per creare una barriera oppure si può realizzare un vespaio sottopavimento, creando così uno spazio areale sotto il pavimento per favorire il drenaggio dell'umidità. Tracce di umidità sono state trovate anche sotto la copertura, questo deriva dal fatto che la casa è disabitata e probabilmente ci sono delle ostruzioni sui pluviali che andranno rimosse.

Per il resto l'aspetto conservativo della casa può ritenersi buono.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare, così come constatato da sopralluogo effettuato, è costituito da un piano terra- rialzato, un primo piano ed un piccolo soppalco, che non rientra però nel conteggio delle superfici; così come determinato dal progetto approvato e dalle rilevazioni metriche effettuate a campione, presenta le seguenti superfici lorde:

Superficie PIANO TERRA-RIALZATO residenziale =	32,00 mq.
Superficie PIANO PRIMO-SOTTOTETTO residenziale =	56,00 mq.

- VALUTAZIONE FABBRICATO ED ACCESSORI

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile, si sono tenuti in considerazione diversi metodi di stima di fabbricati.

1) Una prima valutazione, può essere fatta convenzionalmente attraverso il valore catastale dell'immobile, facendolo derivare dalle rendite catastali. Di norma tale valore viene utilizzato per la stipula di atti di compravendita, di donazione o di successione, in quanto serve da riferimento oggettivo per l'applicazione di tutte le imposte dirette (registro, ipotecarie etc.).

Una volta stabilita la rendita catastale, attribuita dal Catasto e rilevata tramite visura catastale all'Agenzia delle Entrate in data 13/05/2025, si trova il valore catastale moltiplicando la rendita per un apposito coefficiente, che per gli immobili appartenenti alla categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), è pari a 250. Il prodotto ottenuto, viene rivalutato del 26%.

Quindi un ipotetico valore da rendita catastale:

$$€ 133,76 \times 250 = € 33.440,00 \times 1,26 \text{ (rivalutazione al 26\%)} = € 42.134,40$$

Totale valore da rendita catastale € 42.134,40

(diconsi euro quarantaduemilacentotrentaquattromila/40)

Detta procedura, è evidente che non determina il probabile valore di mercato, ma, come detto, individua un valore convenzionale utilizzato di consuetudine per le successioni e/o donazioni.

2) Una seconda valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati con tipologia ad abitazioni di tipo popolare nel comune di Città Sant'Angelo (PE) prevede un range che va da un minimo di € 590,00/mq a un massimo di € 880,00/mq per superficie lorda.

si ha quindi:

valore di mercato O.I.A.T. = € 590,00 + € 880,00 = € 1470,00/2 = € 735,00 (media dei valori di mercato al mq.). Pertanto il valore dell'unità immobiliare, secondo l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è:

Totale valore da valutazione O.I.A.T.: mq. 88,00 x € 735,00 = € 64.680,00

(diconsi euro sessantaquattromilaseicentottanta/00)

3) Un terzo ed ultimo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi; metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione .

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti

alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore dell'immobile .

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti :

- L'ubicazione,
- La vetustà,
- La superficie utile,
- La tipologia costruttiva,
- Grado di conservazione,
- Costo base a mq.,
- Tipologia catastale,
- Classe demografica del comune.

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$

occorre quindi determinare il :

- Bf (beneficio fondiario),
- il saggio di capitalizzazione (r).

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'unità immobiliare. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Attraverso un' indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione medio è dello 0,035, applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche .

DETERMINAZIONE Rlt

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con uno stato di conservazione normale, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Città Sant'Angelo, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione dell'unità immobiliare in oggetto.



E' risultato che il valore espresso in €/mq. x mese, oscilla da un minimo di 2,2 ad un massimo di 3,3. Ipotizziamo un valore medio $(2,2+3,3)/2 = 2,75$

Considerando la superficie dell'intera unità immobiliare, decurtata della zona soppalco, pari a: mq. 88,00

Canone annuo Totale = mq. 88,00 x 2,75 = €. 242,00 al mese x 12 = € 2.904,00 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl - spese:

Bf = 2.904,00 - 20% = €. 2.324,00 (Beneficiario fondiario)

-Valore complessivo unità immobiliare:

Bf / r = € 2.324,00 / 0,035 = € 66.400

(diconsi euro sessantaseimilaquattrocento/00)

Non tenendo quindi conto del primo metodo di stima, in quanto non basato su dati reali, distante da valori effettivi, considerando dunque, i valori di stima desunti dai successivi due metodi sopradescritti, si ritiene che:

il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

(€ 64.680,00 + € 66.400,00) = €. 131.080,00 / 2 = €. 65.540,00

(diconsi euro sessantacinquemilacinquecentoquaranta/00)

IL TECNICO

Arch. Antonietta Mancino

Allegati:

- Visure catastali terreni e fabbricati;
- Dati delle quotazioni Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
- Foto.