PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE UNICA

Unità immobiliari site in Via Strada Pandolfi n. 42 – Comune di Pescara

1. PREMESSA E FINALITÀ DELLA PERIZIA

Il sottoscritto Arch. Andreas Chrissanthakopoulos, nato in Grecia il 06/01/1951, residente in Villa Raspa di Spoltore (PE), via Siracusa n. 2, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pescara al n. 1067, in qualità di tecnico incaricato, redige la presente perizia estimativa immobiliare al fine di determinare il più probabile valore di mercato di due unità immobiliari ubicate nel Comune di Pescara, in Via Strada Pandolfi n. 42, appartenenti al Sig.

La presente relazione riunisce in un unico elaborato le precedenti perizie estimative redatte separatamente in data 23/04/2026, relative rispettivamente all'unità immobiliare residenziale identificata al subalterno 6 e al locale ad uso magazzino identificato al subalterno 17, integrandole con le risultanze delle ispezioni ipotecarie e con la documentazione tecnica relativa alla situazione urbanistico-edilizia dei beni.

La valutazione viene effettuata sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, della loro ubicazione, dello stato manutentivo, della consistenza catastale e degli elementi documentali disponibili, tenendo conto delle criticità urbanistiche ed edilizie riscontrate.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Pescara, in Via Strada Pandolfi n. 42, e risultano identificati catastalmente come segue.

2.1 Unità immobiliare residenziale – Subalterno 6

- Comune: Pescara (PE)
- Indirizzo: Via Strada Pandolfi n. 42
- Piano: secondo, corrispondente al sottotetto
- Foglio: 7
- Particella: 118
- Subalterno: 6
- Categoria catastale: A/3
- Classe: 2
- Consistenza: 7,5 vani
- Superficie catastale totale: 126 mq
- Superficie catastale escluse aree scoperte: 116 mq
- Accesso: autonomo
- Ascensore: assente

L'unità immobiliare è destinata catastalmente ad abitazione e si sviluppa al secondo piano del fabbricato.

2.2 Unità immobiliare ad uso magazzino – Subalterno 17

- Comune: Pescara (PE)
- Indirizzo: Via Strada Pandolfi n. 42
- Piano: terra
- Foglio: 7
- Particella: 118
- Subalterno: 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Categoria catastale: C/2
- Classe: 2
- Consistenza: 50 mq
- Superficie catastale totale: 57 mq
- Zona censuaria: 3
- Destinazione: magazzino/locale di deposito
- Proprietà: Sig.

Il bene è costituito da un locale ad uso magazzino posto al piano terra, con accesso dalla corte esclusiva, ed è dotato di piccoli locali accessori ricavati nel sottoscala.

La provenienza catastale indicata nella precedente perizia deriva da operazioni di fusione e frazionamento eseguite nel 2013.

2.3 CRONISTORIA CATASTALE

Dall'esame delle visure storiche catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pescara, Ufficio Provinciale – Territorio, aggiornate al 16/10/2026, relative alle unità immobiliari site in Strada Pandolfi n. 42, Comune di Pescara, censite al Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 118, subalterni 6 e 17, si ricostruisce la seguente evoluzione catastale.

A) UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE – SUBALTERNO 6

L'unità immobiliare, posta al piano secondo, risulta originariamente identificata al Foglio 7, particella 118, subalterno 5, categoria A/3, classe 2, consistenza di 5,5 vani, con indirizzo Via Pandolfi n. 42. La visura riporta la presenza dell'unità all'impianto meccanografico del 30/06/1987 e un precedente classamento del 20/11/1985, acquisito agli atti catastali il 22/06/1993.

A decorrere dal 01/01/1992, in seguito alla variazione del quadro tariffario, la rendita catastale risulta aggiornata a lire 687.500, pari a euro 355,06.

In data 21/01/2002, con atto di compravendita a rogito del notaio Antonio Mastroberardino, repertorio n. 136166, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara con nota n. 1619.1/2002 e in atti dall'11/02/2002, la proprietà risulta trasferita a

In data 21/05/2003 l'unità è stata interessata da una variazione catastale per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, pratica n. 80142, n. 6598.1/2003, con identificazione al subalterno 6, categoria A/3, classe 2, consistenza di 7,5 vani e rendita catastale di euro 484,18.

In data 17/09/2003 è stata registrata una variazione di toponomastica, pratica n. PE0136020, con aggiornamento dell'indirizzo in Strada Pandolfi n. 42, piano secondo.

In data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati relativi alla superficie catastale, pari a 126 m² complessivi, di cui 116 m² al netto delle aree scoperte escluse dal computo, senza variazione della categoria, della classe, della consistenza o della rendita catastale.

Alla data della visura storica del 16/10/2026, l'unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pescara al Foglio 7, particella 118, subalterno 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 126 m², superficie catastale escluse le aree scoperte 116 m² e rendita catastale di euro 484,18. L'intestazione catastale risulta a per la quota di proprietà di 1/1.

B) UNITÀ IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO – SUBALTERNO 17

La visura storica evidenzia che l'unità oggi identificata al subalterno 17 deriva da precedenti identificativi catastali relativi alla particella 118. In data 14/02/2013 è stata presentata una variazione per frazionamento e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fusione, pratica n. PE0021780, n. 1803.1/2013, che ha interessato unità originarie identificate, tra gli altri, dai subalterni 1, 3, 4 e 7. A seguito di tale variazione, l'unità risulta identificata al subalterno 9, categoria C/2, classe 2, consistenza di 51 m² e rendita catastale di euro 223,88.

In data 16/04/2013 è stata registrata una variazione nel classamento, pratica n. PE0050257, n. 6846.1/2013, con aggiornamento della consistenza a 54 m² e della rendita catastale a euro 237,05.

In data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati relativi alla superficie catastale, pari a 67 m² complessivi. Nella medesima annotazione è riportata la rettifica della consistenza catastale per errato calcolo della superficie e l'incremento del 10% dovuto all'incidenza della corte esclusiva.

In data 24/04/2013, con atto di donazione accettata a rogito del pubblico ufficiale , repertorio n. 37984, presentato con Modello Unico n. 4098.2/2013 e in atti dal 02/05/2013, la proprietà risulta intestata a per la quota di 1/1.

Successivamente, in data 31/08/2021, è stata presentata una variazione catastale per divisione, pratica n. PE0042283, n. 12976.1/2021, registrata agli atti in data 01/09/2021, dalla quale deriva l'attuale identificativo catastale subalterno 17.

In data 23/08/2022 è stata registrata una variazione nel classamento, pratica n. PE0056660, n. 56660.1/2022, con conferma della categoria C/2, classe 2, consistenza di 50 m² e rendita catastale di euro 219,49. La superficie catastale totale risulta pari a 57 m².

Alla data della visura storica del 16/10/2026, l'unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pescara al Foglio 7, particella 118, subalterno 17, categoria C/2, classe 2, consistenza 50 m², superficie catastale totale 57 m² e rendita catastale di euro 219,49. L'intestazione catastale risulta a per la quota di proprietà di 1/1.

C) OSSERVAZIONI

La ricostruzione sopra riportata descrive le variazioni identificative, censuarie e di intestazione risultanti dalle visure storiche catastali esaminate. Essa non sostituisce la verifica dei titoli di provenienza e delle relative trascrizioni, né l'accertamento della corrispondenza tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e i titoli edilizi comunali. Si evidenzia inoltre che, per una ricostruzione completa dei passaggi catastali relativi al subalterno 17, la stessa visura rinvia alle visure storiche degli immobili soppressi originari. Il censimento catastale non costituisce, di per sé, attestazione della regolarità urbanistico-edilizia del bene.

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1 Unità immobiliare residenziale – Subalterno 6

L'unità immobiliare è ubicata al secondo piano di un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale, descritto nella documentazione estimativa precedente come villa plurifamiliare, articolata su più livelli, con locali accessori al piano terra e unità residenziali ai piani superiori.

L'appartamento presenta una distribuzione interna composta da più ambienti, con affacci su differenti lati del fabbricato e balconi con sviluppo pressoché perimetrale.

Le principali caratteristiche rilevate sono le seguenti:

- stato manutentivo interno: buono;
- pavimentazioni: piastrelle in buono stato;
- infissi: in alluminio con isolamento;
- servizi igienici: in buono stato;
- altezza interna media dichiarata: 2,75 m;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- esposizione: multipla;
- presenza di balconi;
- affacci panoramici verso la zona collinare e il massiccio della Maiella;
- accesso autonomo;
- assenza di ascensore.

Le caratteristiche sopra indicate costituiscono elementi di valutazione del bene, unitamente alle criticità urbanistico-edilizie descritte nei successivi paragrafi.

3.2 Unità immobiliare ad uso magazzino – Subalterno 17

Il bene è costituito da un locale ad uso magazzino ubicato al piano terra del fabbricato, con accesso dalla corte esclusiva prospiciente Via Pandolfi.

Sono inoltre presenti tre piccoli ripostigli ricavati nel sottoscala, di dimensioni modeste.

Nella precedente perizia il locale veniva descritto come bene pertinenziale all'appartamento posto al secondo piano, appartenente alla medesima proprietà.

Lo stato manutentivo risulta mediocre/scadente, con le seguenti criticità:

- presenza diffusa di umidità sulle pareti;
- infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio o dal terrazzo sovrastante;
- degrado del soffitto e delle finiture interne;
- necessità di interventi di risanamento, da quantificare mediante specifica verifica tecnica.

Tali condizioni incidono negativamente sulla funzionalità, sulla fruibilità e sul valore di mercato dell'unità immobiliare.

4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pescara, con aggiornamento al 14/10/2026, risultano le seguenti formalità, da verificare mediante consultazione delle relative note integrali e delle eventuali annotazioni successive.

4.1 Iscrizione ipotecaria del 05/12/2006

- Registro particolare: n. 6252;
- Registro generale: n. 26087;
- Pubblico ufficiale: Amicarelli Erminia;
- Repertorio: n. 96514 del 30/11/2006;
- Natura: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Dalla documentazione esaminata risulta, con riferimento al subalterno 6, un'annotazione relativa all'estinzione totale dell'obbligazione, con comunicazione n. 663 del 16/03/2009, riferita all'estinzione avvenuta in data 10/11/2008 e cancellazione totale eseguita in data 17/03/2009.

4.2 Iscrizione ipotecaria del 05/11/2008

- Registro particolare: n. 3920;
- Registro generale: n. 18247;
- Pubblico ufficiale: Amicarelli Erminia;
- Repertorio: n. 99801/18356 del 03/11/2008;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Natura: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

La formalità risulta indicata nell'ispezione relativa al subalterno 6.

Sulla base del solo elenco sintetico disponibile non è possibile attestare l'eventuale cancellazione della formalità; si rende pertanto necessaria la verifica della relativa nota e delle eventuali annotazioni successive.

4.3 Trascrizione del 30/06/2026

- Registro particolare: n. 7703;
- Registro generale: n. 10589;
- Pubblico ufficiale: Tribunale di Pescara;
- Repertorio: n. 55/2026 del 09/06/2026;
- Natura: atto giudiziario – sentenza di apertura della liquidazione controllata.

La formalità risulta presente nelle ispezioni ipotecarie relative sia al subalterno 6 sia al subalterno 17.

Ai fini della corretta individuazione degli effetti della trascrizione sui beni oggetto di stima, occorre esaminare la nota integrale, con particolare riferimento ai soggetti interessati, ai beni indicati e al contenuto del provvedimento giudiziario.

4.4 Considerazioni sulle formalità

Le formalità sopra elencate sono riportate sulla base degli elementi risultanti dalle ispezioni ipotecarie disponibili alla data indicata.

La presente ricognizione non sostituisce la verifica delle note integrali di iscrizione e trascrizione e delle eventuali annotazioni di cancellazione, restrizione o altra natura.

5. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

5.1 Unità immobiliare al secondo piano – Subalterno 6

Con riferimento all'unità immobiliare residenziale posta al secondo piano, corrispondente al sottotetto, è stata rilevata una serie di difformità tra lo stato rappresentato nell'ultimo progetto depositato presso il Comune di Pescara, pratica n. 183431, presentata in data 28/12/2001 e approvata in data 02/01/2002, e quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale, che, secondo la relazione tecnica, corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

In particolare, sono state rilevate le seguenti difformità:

a) Balcone sul prospetto posteriore

È presente un balcone in posizione centrale sul lato posteriore dell'edificio, non rappresentato nel progetto approvato dal Comune di Pescara.

b) Aperture sul prospetto posteriore

È stata realizzata un'apertura in posizione centrale, in corrispondenza del balcone, mentre le due aperture precedentemente previste nel progetto comunale risultano chiuse.

c) Aperture e balcone sul prospetto lato destro (dove è presente la scala)

L'apertura originariamente prevista nel progetto comunale risulta chiusa. È stata invece realizzata una nuova apertura per consentire l'accesso al balcone situato sul prospetto lato destro dell'edificio, in corrispondenza della scala. Il balcone presenta dimensioni maggiori rispetto a quello ubicato sul prospetto posteriore.

d) Distribuzione interna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le tramezzature interne risultano differenti rispetto a quelle rappresentate nel progetto depositato presso il Comune di Pescara. La distribuzione attuale corrisponde a quella rappresentata nella planimetria catastale.

e) Aperture sul prospetto anteriore

Le aperture risultano disposte in posizione differente rispetto al progetto comunale e sono attualmente collocate in posizione maggiormente centrale, conformemente alla planimetria catastale.

f) Aperture sul prospetto lato sinistro

Le aperture presenti sul prospetto sud sono quattro, anziché le tre previste nel progetto approvato dal Comune di Pescara.

g) Accesso all'appartamento

L'ingresso all'unità immobiliare non avviene più frontalmente alla scala, come previsto nel progetto comunale, ma attraverso una nuova apertura realizzata lateralmente rispetto al pianerottolo.

h) Demolizione di un muro indicato come portante (spessore cm 30)

Nel soggiorno risulta demolito un muro indicato come portante, al fine di realizzare la cucina. L'intervento ha comportato una modifica dell'assetto interno e può avere rilevanza sotto il profilo strutturale, rendendo necessarie le opportune verifiche da parte di tecnici competenti.

Le difformità sopra descritte riguardano pertanto sia la configurazione esterna dell'unità immobiliare, con particolare riferimento ai balconi e alle aperture dei prospetti, sia la distribuzione interna e la modifica di un elemento indicato come portante.

La presenza di tali difformità richiede specifici approfondimenti tecnici e amministrativi, finalizzati ad accertare la loro rilevanza urbanistico-edilizia e strutturale e a individuare gli eventuali adempimenti necessari, ove consentiti dalla normativa vigente.

5.2 Unità immobiliare al piano terra – Subalterno 17

Con riferimento all'unità immobiliare identificata al subalterno 17, posta al piano terra e utilizzata come magazzino, è stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Pescara.

Dall'esame della documentazione edilizia reperita non è stata rinvenuta alcuna pratica, autorizzazione o altro titolo edilizio relativo alla realizzazione del manufatto.

Pertanto, sulla base della documentazione consultata, non risulta documentata la legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile.

Si rende necessario individuare, nel rispetto della normativa vigente e previa verifica dei relativi presupposti, l'eventuale procedura applicabile per la regolarizzazione del manufatto, qualora consentita.

Si precisa che il censimento catastale dell'immobile non costituisce, di per sé, prova della sua regolarità urbanistico-edilizia.

5.3 Titoli edilizi e agibilità

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Pescara, è stata rinvenuta la seguente documentazione edilizia relativa al fabbricato e all'unità immobiliare residenziale identificata catastalmente al Foglio 7, particella 118, subalterno 6:

- Concessione edilizia del 05/10/1973, intestata a
- Concessione edilizia del 04/10/1994, intestata a
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 1997, intestata a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 2001, intestata a
- Dichiarazione di abitabilità del 26/01/1977, prot. n. 8062, riferita al primo piano del fabbricato.

Dall'esame della documentazione reperita non risulta un certificato di agibilità o una dichiarazione di abitabilità riferita specificamente all'unità immobiliare posta al secondo piano, oggetto della presente stima.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata al subalterno 17, adibita a magazzino, nell'ambito del medesimo accesso agli atti non è stata rinvenuta documentazione attestante il rilascio dell'agibilità, né è stato reperito un titolo edilizio specifico relativo alla realizzazione del manufatto.

La situazione urbanistico-edilizia e quella relativa all'agibilità dovranno pertanto essere valutate sulla base della documentazione acquisita e degli eventuali ulteriori accertamenti tecnici e amministrativi necessari.

6. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

6.1 Subalterno 6 – Unità residenziale

L'immobile è ubicato nella zona collinare di Pescara, nell'area dei Colli/Colle Telegrafo, caratterizzata da prevalente destinazione residenziale, bassa densità edilizia e buona panoramicità.

Nella precedente perizia sono stati assunti, quale riferimento estimativo, valori indicativi compresi tra € 1.400,00 e € 1.550,00/mq, sulla base dei riferimenti all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e ai principali portali immobiliari, con aggiornamento dichiarato a marzo 2026.

Ai fini della presente valutazione si mantiene il valore unitario di riferimento già adottato nella precedente perizia, pari a € 1.450,00/mq, ferma restando la necessità di considerare le criticità urbanistico-edilizie sopra descritte.

6.2 Subalterno 17 – Magazzino

La zona Colli di Pescara presenta una prevalente destinazione residenziale, con presenza di locali accessori, cantine e magazzini.

Nella precedente perizia sono stati assunti valori indicativi compresi tra € 300,00 e € 600,00/mq per immobili analoghi di categoria C/2.

In considerazione dell'ubicazione, dello stato manutentivo scadente, della presenza di umidità e infiltrazioni, dell'assenza di agibilità e della mancata reperibilità di un titolo edilizio relativo alla realizzazione del manufatto, nella precedente valutazione era stato adottato un valore unitario ridotto, compreso tra € 250,00 e € 350,00/mq.

7. CRITERI E METODO DI STIMA

Per entrambe le unità immobiliari è stato adottato il metodo comparativo di mercato, basato sul confronto con immobili di caratteristiche analoghe per ubicazione, tipologia, consistenza e destinazione, con applicazione di correttivi in relazione alle caratteristiche specifiche dei beni.

Le superfici utilizzate e i valori unitari sono quelli riportati nelle precedenti perizie estimative del 23/04/2026.

La valutazione del subalterno 6 tiene conto delle caratteristiche residenziali, dell'esposizione, della panoramicità, della presenza dei balconi, dell'assenza di ascensore, dell'epoca costruttiva, dello stato esterno del fabbricato e della mancata documentazione di agibilità specifica per il secondo piano.

La valutazione del subalterno 17 tiene conto della destinazione a magazzino, della superficie, dello stato manutentivo, delle infiltrazioni e dell'umidità, nonché delle criticità documentali e urbanistico-edilizie.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. VALUTAZIONE ECONOMICA DEGLI IMMOBILI

8.1 Valutazione del subalterno 6

Superficie catastale totale: 126 mq.

Valore unitario adottato: € 1.450,00/mq.

Calcolo del valore lordo:

126 mq × € 1.450,00/mq = € 182.700,00.

Nella precedente perizia erano stati individuati i seguenti coefficienti correttivi:

Incrementi di valore

- Vista panoramica: +5%;
- Presenza di balconi: +5%;
- Ingresso autonomo: +5%.

Riduzioni di valore

- Assenza di ascensore: −10%;
- Epoca costruttiva: −5%;
- Stato esterno del fabbricato: −5%;
- Mancanza di agibilità riferita al secondo piano: −5%.

Sulla base dei correttivi indicati nella precedente perizia, era stato determinato un intervallo di valore compreso tra € 165.000,00 ed € 175.000,00.

Il valore di stima precedentemente individuato è pertanto pari a:

€ 170.000,00 (euro centosettantamila/00).

Tale importo costituisce il valore risultante dalla precedente valutazione estimativa e deve essere considerato alla luce delle difformità urbanistico-edilizie emerse, per le quali non è stata documentata, nella documentazione disponibile, l'avvenuta regolarizzazione.

La conferma del valore, o la sua eventuale rideterminazione, richiede pertanto una valutazione specifica dell'incidenza economica delle difformità, dei possibili costi di regolarizzazione, delle verifiche strutturali e degli eventuali interventi necessari.

8.2 Valutazione del subalterno 17

Superficie catastale complessiva considerata: 57 mq.

Valore unitario ridotto adottato nella precedente perizia: € 250,00–€ 350,00/mq.

Calcoli:

- 57 mq × € 250,00/mq = € 14.250,00;
- 57 mq × € 350,00/mq = € 19.950,00.

Nella precedente perizia era stato determinato un intervallo di valore compreso tra € 14.000,00 ed € 20.000,00, tenendo conto delle condizioni manutentive scadenti, delle infiltrazioni, dell'umidità, dell'assenza di agibilità e della limitata funzionalità.

Il valore medio prudenziale precedentemente individuato è pari a:

€ 17.000,00 (euro diciassettemila/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Anche tale importo costituisce il valore risultante dalla precedente valutazione estimativa. La mancata reperibilità di un titolo edilizio relativo alla realizzazione del manufatto rappresenta una criticità rilevante, la cui incidenza economica deve essere verificata in relazione alla concreta possibilità di regolarizzazione e agli eventuali costi o interventi necessari.

8.3 Riepilogo dei valori

Unità immobiliare	Valore stimato precedente
Appartamento – subalterno 6	€ 170.000,00
Magazzino – subalterno 17	€ 17.000,00
Totale aritmetico dei valori precedenti	€ 187.000,00

Il totale di € 187.000,00 costituisce la somma aritmetica dei valori riportati nelle due precedenti perizie distinte.

Non rappresenta una nuova valutazione complessiva aggiornata alle criticità urbanistico-edilizie accertate. La determinazione del valore definitivo dei beni dovrà tenere conto degli esiti delle verifiche tecniche e amministrative, degli eventuali costi di regolarizzazione e della loro concreta incidenza sul mercato.

9. CONSIDERAZIONI FINALI

La presente perizia riunisce in un unico elaborato le precedenti valutazioni estimative relative all'appartamento identificato al subalterno 6 e al magazzino identificato al subalterno 17, entrambi ubicati in Via Strada Pandolfi n. 42, nel Comune di Pescara.

Dall'esame della documentazione disponibile emergono elementi distinti per le due unità immobiliari.

Per il subalterno 6, pur essendo disponibili diversi titoli edilizi relativi al fabbricato, sono state rilevate difformità tra il progetto comunale del 2001-2002 e lo stato attuale rappresentato nella planimetria catastale. Le difformità riguardano balconi, aperture dei prospetti, distribuzione interna, accesso all'appartamento e demolizione di un muro indicato come portante. Non risulta inoltre documentata un'agibilità specifica per il secondo piano.

Per il subalterno 17, adibito a magazzino, non è stato reperito un titolo edilizio relativo alla realizzazione del manufatto nell'ambito dell'accesso agli atti presso il Comune di Pescara. Il bene presenta inoltre condizioni manutentive scadenti, con umidità e infiltrazioni, e non risulta documentata l'agibilità.

Le criticità sopra indicate possono incidere sulla commerciabilità dei beni e sul loro valore di mercato. Si rende pertanto necessario procedere agli opportuni approfondimenti urbanistici, edilizi e, per quanto riguarda il subalterno 6, strutturali, al fine di verificare la legittimità delle opere esistenti e individuare gli eventuali adempimenti necessari, ove consentiti.

I valori riportati nella presente relazione derivano dalle due precedenti perizie estimative del 23/04/2026. La loro conferma definitiva richiede di considerare l'esito delle verifiche relative alle difformità e ai possibili oneri conseguenti.

Le formalità pregiudizievoli sono riportate sulla base delle ispezioni ipotecarie disponibili, con riserva di verifica delle note integrali e delle eventuali annotazioni successive.

La presente relazione è redatta sulla base della documentazione esaminata e delle informazioni tecniche disponibili alla data di redazione.

10. STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Dalle informazioni rese disponibili ai fini della presente perizia, l'unità immobiliare residenziale identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pescara al Foglio 7, particella 118, subalterno 6, risulta occupata dal Sig. e dal suo nucleo familiare, che la utilizzano quale abitazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Anche il locale ad uso magazzino identificato al Foglio 7, particella 118, subalterno 17, risulta nella disponibilità e nell'uso del Sig. e della sua famiglia.

11. SITUAZIONE CONDOMINIALE E SPESE DI GESTIONE

In base alle informazioni disponibili, per il fabbricato non risulta costituito un condominio formalmente organizzato e non risulta riferita la presenza di un amministratore condominiale. Non sono state segnalate spese condominiali ordinarie o straordinarie deliberate o ripartite tra i proprietari.

Le spese correnti riferite ai beni sono quelle relative alle utenze e ai consumi individuali, quali acqua, energia elettrica e gas, ove presenti e attivi. La presente indicazione è riportata sulla base delle informazioni disponibili e non sostituisce la verifica di eventuali accordi tra proprietari, spese comuni, utenze condivise o obbligazioni pregresse.

12. ELENCO DEGLI ALLEGATI

Costituiscono allegati alla presente perizia, ove materialmente acclusi al fascicolo:

1. Documentazione fotografica;
2. Concessioni edilizie e documentazione edilizia reperita;
3. Ispezioni ipotecarie;
4. Visure catastali e planimetrie catastali.
5. Perizia stima beni mobili rinvenuti

Pescara, 19/10/2026

IL TECNICO

Arch. Andreas Chrissanthakopoulos

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009