PERIZIA DI STIMA

Comune di Chieti (Ch)

Via B. Croce n° 697 – 703



Chieti 20 febbraio 2024

Il Tecnico

Firmato digitalmente da
Geom. Mariateresa Saltarell'

Mariateresa Saltarella

O = Collegio dei Geometri di Chieti
T = Geometra
SerialNumber = TINIT-SLTMTR73S60E435S
C = IT

OGGETTO DELLA VALUTAZIONE- Identificazione catastale

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono site in Chieti Via Benedetto Croce in zona Madonna delle Piane e precisamente sono :

a) Locale commerciale al piano terra civico n° 703, in catasto urbano fg. 25, part. 552, z.c. 2, cat. C/1, cl. 6, cons. mq. 41, sup. cat. mq. 44, r.c. € 1.264,13.

b) Locale di sgombero posto al piano sottotetto al civico 697, in catasto urbano fg 25 part.lla 552 sub. 19 zc 2 cat C/2 cl 3 consistenza mq 48 rendita catastale € 114,03;

c) Locale di sgombero posto al piano sottotetto al civico 697, in catasto urbano fg 25 part.lla 552 sub. 20 zc 2 cat C/2 cl 3 consistenza mq 48 rendita catastale € 114,03;

d) Terreno esterno al fabbricato, identificato in catasto terreni al foglio 25:
-particella 28 di mq. 330,00 classato come seminativo arborato classe 1 rendita domenicale €. 2,73;
-particella 29 di mq. 296,00 classato come area rurale senza rendita;
-particella 314 di mq. 50,00 classato come seminativo arborato classe 1 rendita domenicale €. 0,41;

SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione immobiliare ha come scopo la definizione del valore, espresso in quantità monetaria, di un bene immobiliare; pertanto, la presente valutazione è finalizzata alla determinazione del Potenziale Valore di Mercato delle unita immobiliari in esame.

Accertamenti effettuati

Per la predisposizione del Rapporto di Valutazione sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

-sopralluogo presso la proprietà con riprese fotografiche;

-ispezione di carattere catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti

– Servizi catastali per il reperimento delle planimetrie catastali e della relativa visura

-verifica della corrispondenza catastale;

Descrizione dei beni

Gli immobili fanno parte di un ampio edificio costruito intorno ali anni '70, con le caratteristiche tipologiche della civile abitazione, ai livelli superiori destinato a residenza, ma con l'intero piano terra adibito a locali commerciali.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificabile e delimitato, sia verso strada che verso i lotti adiacenti e sufficientemente identificabili erano anche le unità immobiliari all'interno del fabbricato, nonostante una commistione d'uso degli spazi comuni tra zona commerciale e zona residenziale.

=**locale commerciale**=

Il negozio è sito al piano terra si presenta in buono stato di manutenzione e dispone di un unico vano di mq. 48,00 lordi, compreso un piccolo bagno. L'accesso avviene comodamente, nell'area esterna al fabbricato direttamente da via Benedetto Croce che offre contestualmente eccellente visibilità su una arteria molto trafficata ed una accessibilità tranquilla; sono anche disponibili sia nell'area esterna che nelle immediate vicinanze pubbliche numerosi posti auto.

L'interno, intonacato e tinteggiato bianco, è pavimentato con piastrelle in gres. Non sono presenti elementi edilizi particolari ma lo spazio è lasciato alla libera organizzazione degli arredi; si rilevano solo due ampie finestre sulla parete laterale oltre la vetrina con porta d'accesso al negozio. Gli infissi esterni (vetrine, porte di accesso) sono in alluminio nero con doppi vetri e una tutta con vetro-mattone,

La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico datato ma funzionale e impianto idrico sanitario che alimenta il bagno; il riscaldamento è gestito mediante split con pompa di calore, in grado di produrre caldo in inverno e fresco in estate. C'è impianto telefonico con dotazioni accessorie per gestione dati dell'attività commerciale. Il bagno contiene water e lavabo. Lo stato di manutenzione dell'immobile è complessivamente più che discreto.

=locale magazzino/soffitta=

Le unità identificate con il subalterno 19-20 sono due ampie stanze finestrate l'una di fronte l'altra di proprietà comune condominiale poste nel sottotetto del fabbricato al piano terzo accessibili e divise tra loro dal vano scala.

La dimensione di ciascun locale è di mq. 48,00 e questo spazio viene utilizzato da tutti i condomini. L'interno, intonacato e tinteggiato bianco, è pavimentato con piastrelle in gres ed è dotato di impianto elettrico datato ma funzionale e impianto idrico.

=Terreni=

I terreni, rimasti censiti in catasto terreni, identificano l'area esterna del fabbricato e rientrano in ambito urbano come bene comune con proprietà di più persone.



Come si evince dall'estratto di mappa catastale le particelle evidenziate in rosso costeggiano il fabbricato e dallo stato di fatto dei luoghi sono ben delineati e identificati. Il confine è evidenziato da recinzione e si evidenzia che la particelle n. 314 e 28 delimitano l'area d'ingresso (posizionato nella parte posteriore a confine con la ferrovia) al vano scale dell'immobile con accesso sulla particella 314 delimitato da cancello sia carrabile che pedonale. Mentre la particella 29, anche se "condominiale", viene utilizzata soprattutto dai locali commerciali con ingresso diretto sulla stessa.

Dovendo dare un valore all'area esterna mi sembra giusto quantificare approssimativamente l'area che può essere utilizzata come posto auto e come area pedonale.

Precisamente:

-sulla particella n. 28 viene considerata una superficie a parcheggio/posto auto scoperto di mq. 50,00 circa e la restante parte come area pedonale;

-sulla particella n. 29 viene considerata una superficie a parcheggio/posto auto scoperto di mq. 110,00 circa e la restante parte come area pedonale.

Provenienza

La proprietà degli immobili oggetto di stima, deriva da TESTAMENTO OLOGRAFO del 01/08/2018 Pubblico ufficiale DE BERARDINIS SIMO Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 35315 - UU Sede CHIETI (CH) Registrazione Volume 9990 n. 149 registrato in data 23/09/2019 - Dich. succes. testata di MUCCI CLAUDIO Voltura n. 9163.2/2019 - Pratica n. CH0080089 in atti dal 21/10/2019

METODOLOGIA DI STIMA

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato. La quotazioni a mq del bene è stato fornito dall' agenzia del territorio.

Il valore finale dell' immobile è stato calcolato con l'ausilio del metodo statistico, avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto sia del tipo di costruzione che della presenza di accessori, dell'obsolescenza tecnologica, della zona, dell'eventuale vista panoramica, delle caratteristiche funzionali estetiche e sociali dell'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di valutazione, della stato di conservazione dello stesso, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali etc.

Andamento del mercato immobiliare

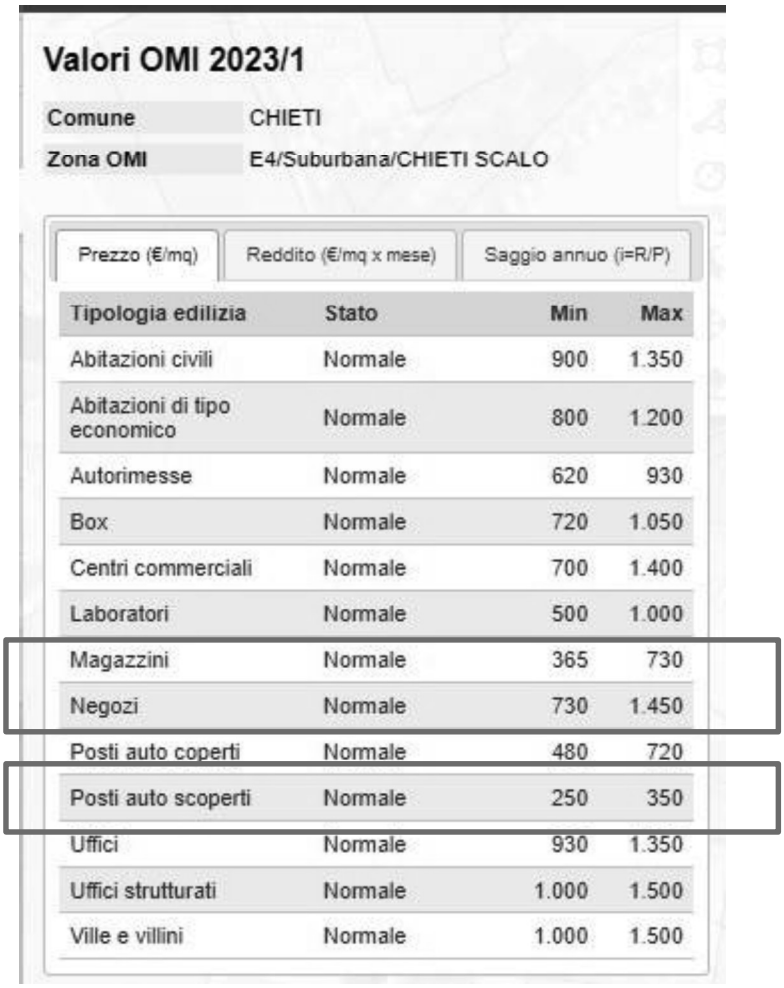
Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio*- OMI (valori anno 2023/1)*

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Nello specifico caso per Posti auto e per Negozi non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo;

Pertanto la quotazione di mercato relativo agli immobili in oggetto nella <<microzona>> in cui ricadono, dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio – OMI, si hanno i seguenti valori

=E4/Suburbana/CHIETI SCALO=



Valori OMI 2023/1

Comune	CHIETI
Zona OMI	E4/Suburbana/CHIETI SCALO

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	900	1.350
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1.200
Autorimesse	Normale	620	930
Box	Normale	720	1.050
Centri commerciali	Normale	700	1.400
Laboratori	Normale	500	1.000
Magazzini	Normale	365	730
Negozi	Normale	730	1.450
Posti auto coperti	Normale	480	720
Posti auto scoperti	Normale	250	350
Uffici	Normale	930	1.350
Uffici strutturati	Normale	1.000	1.500
Ville e villini	Normale	1.000	1.500

Valutazione del degrado per vetustà

Premesso che per vetustà si intende il degrado, delle opere edilizie che costituiscono il cespite, dovuto al trascorrere del tempo ed al naturale invecchiamento delle strutture stesse. A tal proposito si è preso come riferimento la tabella sottostante, prendendo come valore il **coefficiente pari a 0.65**. Tale coefficiente viene utilizzato solo per le unità immobiliari destinate a magazzino/soffitte.

Valutazione degli immobili

pertanto si ritiene che per:

- Per le **soffitte**, considerando lo stato di conservazione "*buono*, il valore di mercato più attendibile si aggira a circa 380,00 €/mq, considerando il grado di vetustà (circa anni 50),
- **-**per i **posti auto scoperti esterno**, il valore di mercato più attendibile è pari a 350,00 €/mq,
- Per **l'area esterna** il valore di mercato più attendibile è pari a 50,00 €/mq,
- Per il **negozio** il valore di mercato più attendibile è pari a 1.200,00 €/mq,

La superficie commerciale, convenzionale lorda vendibile, viene determinata, ai fini della stima, come d'uso, dalla somma delle superfici lorde ragguagliate. Nello specifico non si adottano coefficienti di ragguaglio trattandosi di sole superfici di locali principali e accessori.

Calcolo del valore di mercato delle unità immobiliare

Fg.	Part.	Sub	Destinazione	U. M.	Sup.	Valore (€/mq)	Valore totale(€)
25	552	3	NEGOZIO	mq	44,00	1.300,00	€. 57.200,00
		19	SOFFITTA	mq	48,00	380,00	€. 18.240,00
		20	SOFFITTA	mq	48,00	380,00	€. 18.240,00
	28		Posto auto	Mq	50,00	350,00	€. 17.500,00
			Area pedonale	Mq	280,00	50,00	€. 14.000,00
	29		Posto auto	Mq	110,00	350,00	€. 38.500,00
			Area pedonale	Mq	186,00	50,00	€. 9.300,00
	314		Area esterna	Mq	50,00	50,00	€. 2.500,00
						TOTALE VALORE IMMOBILI	**€. 175.480,00**

TOTALE BENI IMMOBILI € 175.500,00

CONCLUSIONI

Considerando le quote di proprietà dei singoli immobili abbiamo:

-per il **negozio** (subalterno 3) la valutazione globale è di €. 57.200,00 diviso la quota 1/3 di proprietà il **valore** per quota è pari a **€. 19.067,00**

-per la **soffitta** (subalterno 19) la valutazione globale è di €. 18.240,00 diviso la quota 1/18 di proprietà il **valore** per quota è pari a **€. 1.013,00**

-per la **soffitta** (subalterno 20) la valutazione globale è di €. 18.240,00 diviso la quota 1/18 di proprietà il **valore** per quota è pari a **€. 1.013,00**

-per il **terreno** (p.lle 28-29-314) la valutazione globale è di €. 81.800,00 diviso la quota 1/18 di proprietà il **valore** per quota è pari a **€. 4.544,00**

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima in riferimento alla quota di proprietà è pari arrotondato a **25.600,00 €** (Venticinquemilaseicento/00 euro)

Firmato digitalmente da

Il T

Mariateresa Saltarella

Geom. M

O = Collegio dei Geometri di Chieti
T = Geometra
SerialNumber = TINIT-SLTMTR73S60E435S
C = IT

Allegati:

-visure catastali per immobile e planimetrie,