

RELAZIONE DI PERIZIA

Io sottoscritto **geom. Massimo Marino**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n°1370 e Consulente Tecnico presso il Tribunale di Chieti, su incarico della signora [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] con sede in Chieti), ho provveduto a redigere la presente relazione di perizia relativa alle ispezioni ipotecarie ed alla descrizione e valutazione del magazzino con annessa corte in Chieti alla Via Tommaso Di Petta.

Ciò premesso, previ accertamenti ipocatastali, rilievi sopralluogo, indagini di mercato e quant'altro necessario, ad espletamento del mandato conferitomi espongo quanto segue precisando preliminarmente che il criterio di valutazione adottato per la stima dell'immobile è quello basato sulla libera contrattazione di mercato con riferimento a parametri comparativi medi in funzione del dato ubicazionale, dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche tecniche, strutturali e realizzative, del grado di rifinitura, di conservazione e di manutenzione, delle possibilità di

utilizzazione e delle destinazioni d'uso consentite, nonché di tutte le altre particolarità dell'immobile di specie e dello stato di fatto in cui attualmente si trova.

Nella valutazione si è tenuto altresì conto sia della conoscenza diretta del mercato immobiliare in ambito locale e delle indagini comparative con fonti attendibili, sia del contributo derivante dai parametri di stima dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (riferiti a tipologie standard in normali condizioni) sia, con equilibrato apprezzamento, della crisi economica all'origine della forte contrazione della domanda in generale, della realtà socio-economica e di sviluppo dell'ambito territoriale nel quale l'immobile stesso è ricompreso e di ogni altro utile e valido elemento concorrente alla determinazione del più probabile valore di stima del bene.

La società XXXXXXXXXX è proprietaria di un piccolo corpo di fabbrica ad uso magazzino, ad unica elevazione, sito in Chieti alla Via Tommaso Di Petta, riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 36 con il numero di particella 8 sub 9 graffata con la particella 4019 (zona censuaria 1 - categoria C/2 - classe 1 - consistenza mq. 54 - rendita catastale € 55,78), confinante nell'insieme con la sopra

citata via, con terrapieno e con appartamento di [REDACTED] [REDACTED] (o loro aventi causa, salvo altri) e pervenuto alla predetta società dal [REDACTED] [REDACTED] (giusto atto di trasformazione di società per notaio Marco Faieta del 25 febbraio 2011 - repertorio n°12417, trascritto a Chieti il 09.03.2011 ai nn°4303 R.G. e 3108 R.P.) a cui era a sua volta pervenuto per compravendita da [REDACTED] con atto a rogito del notaio Alfredo Pretaroli del 23 dicembre 1992 - repertorio n°37175, registrato a Chieti il 12.01.1993 al n°148 ed ivi trascritto il 19.01.1993 al n°811 R.P.

Detto magazzino, di vecchia costruzione, è stato realizzato con strutture portanti di muratura e copertura in piano con putrelle di ferro e voltine di mattoni in foglio sul quale è ricavato un terrazzo annesso ad altro immobile, ha una superficie utile di circa mq. 38 ed un'altezza netta di m. 3,20, usufruisce di un'antistante corte recintata di pertinenza esclusiva della superficie di circa mq. 60 (che si sviluppa per tutta la sua lunghezza a margine della Via Tommaso Di Petta da cui si accede), è quello ricompreso nell'immobile evidenziato con colore giallo nello stralcio planimetrico in scala 1:2000 e rappresentato nel disegno in pianta in scala 1:50 (fornito dalla committente) e si presenta nel-

le condizioni risultanti dalla documentazione fotografica da cui si evince anche lo stato di incuria e di totale mancanza di interventi di manutenzione testimoniati dalla presenza, tra l'altro, di intonaci sconnessi ed ammalorati e di consistenti macchie di umidità e di bagnato (in corrispondenza di ampi tratti di pareti e soffitti) dovute alle infiltrazioni di acque piovane dal terrazzo sovrastante.

Più precisamente, il magazzino in questione è pavimentato con mattonelle di ceramica da cm. 30x30 in parte sconnesse, è privo di battiscopa, ha le pareti parzialmente rivestite con sottili pannelli di coibentazione per il contenimento dell'alto tasso di umidità ambientale ed è dotato di vecchi infissi di legno (le finestre sono pure prive di vetri) e di obsoleti impianti idrico ed elettrico non a norma.

Tra l'altro l'impianto elettrico presenta fili volanti a vista ed è collegato con quello dell'appartamento al piano superiore, mentre l'impianto idrico è a servizio di un piccolo bagno allo stato inaccessibile, non funzionante ed in pessime condizioni igienico-sanitarie.

Determinazione del valore

Magazzino

circa mq. 38 x € 400,00 = € 15.200,00

Corte pertinenziale

circa mq. 60 x € 50,00 = € 3.000,00

Valore complessivo € **18.200,00**

Infine, si fa presente che il magazzino ha di fatto forma e consistenza difformi rispetto a quanto rappresentato nella relativa planimetria di accatastamento di cui alla pratica, protocollo n°512/B del 20.12.1990, in conservazione presso l'Agenzia del Territorio di Chieti e che esso, alla data odierna, risulta gravato insieme ad altri beni soltanto dall'ipoteca giudiziale per la somma complessiva di [REDACTED] (a garanzia di un capitale [REDACTED]) in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Chieti, in data 9 dicembre 2016 - repertorio n°749, a favore della [REDACTED] e contro la società [REDACTED].

Allegati

- Stralcio planimetrico catastale in scala 1:2000.
- Planimetria di accatastamento in scala 1:200.
- Planimetria dello stato di fatto in scala 1:50.
- Visura storica catastale.
- Ispezioni ipotecarie.

- Documentazione fotografica.

Quanto sopra in evasione all'incarico ricevuto.

In fede.

Chieti, li 25 gennaio 2021

Il Tecnico Incaricato
geom. Massimo Marino