

Studio Tecnico
Geom. Giacomo FRATICELLI
Viale G. Amendola, 44 – CHIETI

TRIBUNALE di CHIETI – Volontaria Giurisdizione Civile
Procedimento n° 382 – 3 / 2012 R.G.V.G.

**VERIFICHE URBANISTICHE ed IPOCATASTALI E SUCCESSIVA
STIMA DI UN FABBRICATO IN MIGLIANICO (CH) – CONTRADA
MONTUPOLI FORO n° 129.**

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA.



Proprietà :

Chieti li 19 marzo 2024

VERIFICHE URBANISTICHE ed IPOCATASTALI
E SUCCESSIVA STIMA DI UN FABBRICATO IN
MIGLIANICO – C.DA MONTUPOLI FORO n° 129.

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

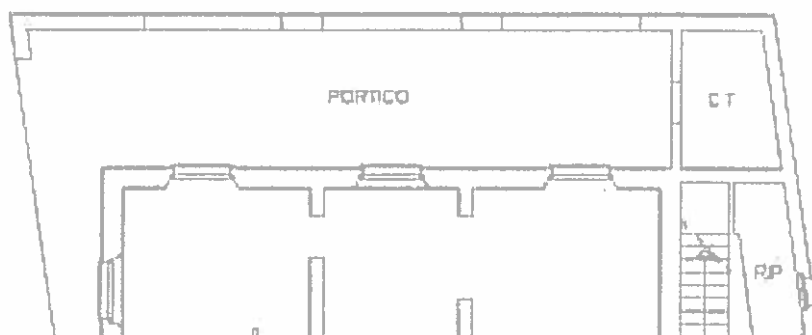
Io sottoscritto Geom. Giacomo FRATICELLI con studio in Chieti – Viale Giovanni Amendola n° 44, iscritto all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale (iscrizione n° 103 del 2/12/1989) nello scorso mese di aprile 2023 avevo ricevuto da – erede beneficiata di un fabbricato da cielo a terra con annessa pertinenziale ubicato in MIGLIANICO, Contrada Montupoli Foro già di proprietà – l’incarico di fornire una descrizione con relativa stima in base ai correnti prezzi di mercato dell’intero compendio immobiliare.

Ad evasione dell’incarico avevo riferito con mia RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIURATA del 31/7/2023 nella quale – all’esito dei rilievi sul posto e riscontri urbanistico / catastali oltre che sullo stato di conservazione dell’immobile – avevo evidenziato sia lo stato di manutenzione precario dell’immobile - principalmente determinato dal prolungato inutilizzo da oltre 10 anni – sia la presenza di fenomeni fessurativi.

Relativamente alla REGOLARITA’ URBANISTICA del fabbricato avevo messo in evidenza una discordanza sostanziale, riguardante la tamponatura con chiusura perimetrale dell’originario portico al piano seminterrato (lato Nord Ovest), tanto da ricavarne un vano aggiuntivo abusivo.

PIANO SOTTOSTRADA

H= 2.70



Configurandosi tale discordanza come abuso edilizio non sanabile – essendo le volumetrie realizzabili già assorbite dal costruito – in caso di trasferimento del bene detta difformità si sarebbe dovuta necessariamente regolarizzare mediante il ripristino del porticato come nella originaria consistenza e destinazione d’uso di progetto.

Avevo altresì indicato – ex art. 173 Disp. Att. C.P.C. - i relativi COSTI per la relativa regolarizzazione urbanistica, mediante predisposizione di SCIA “in sanatoria”, pagamento diritti e sanzioni comunali, predisposizione di nuova planimetria catastale; il tutto per un importo di **€ 7.000,00 (settemila) -**

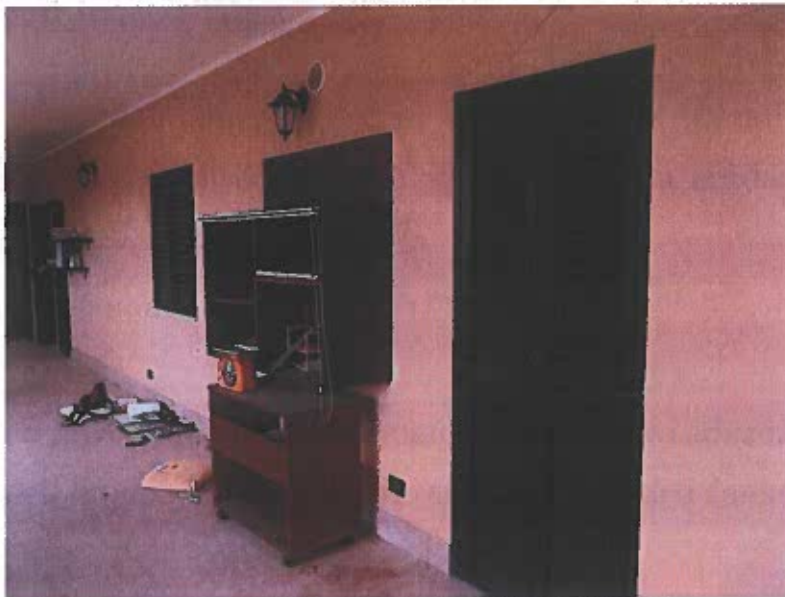
Poiché è pervenuta all’Amministratore la segnalazione da parte di aver provveduto in proprio a tale ripristino, lo scorso 7 marzo mi sono nuovamente recato sul posto per le verifiche del caso.

All’esito dell’ulteriore accesso ho effettivamente potuto constatare come gli infissi di chiusura delle originarie bucatore del porticato siano stati completamente rimossi ed il porticato ripristinato con l’apertura su due lati e pertanto da non configurarsi più come volume aggiuntivo abusivo.





Conseguentemente la parete “esterna” sul prospetto Nord Ovest del fabbricato torna ad essere – come in origine – quella di cui alle istantanee sotto riprodotte con gli infissi di chiusura muniti di persiane metalliche con apertura ad anta



DETERMINAZIONI FINALI – CONCLUSIONI

Alla luce della regolarizzazione attuata in proprio relativamente all'abusiva chiusura del porticato sul fronte Nord Ovest del fabbricato e fermo tutto il resto per quanto già descritto nell'Elaborato peritale già agli atti della Procedura, l'odierna stima dei COSTI per l'analisi ed adeguamento tecnico / urbanistico dell'immobile è la seguente:

- acquisizione del Certificato di Agibilità, previa effettuazione di indagini geologiche, verifica sismica della struttura, successivo deposito sismico "in sanatoria" all'ex Genio Civile e predisposizione certificato di collaudo statico

€ 25.000,00 (venticinquemila)

- intervento di consolidamento statico a causa delle lesioni presenti con interventi mirati e suggeriti da Tecnico strutturista, con affidamento a Ditta specializzata; compresi oneri tecnici

€ 35.000,00 (trentacinquemila)

ne consegue un costo complessivo per l'analisi e successivo adeguamento statico ed urbanistico dell'immobile ammontante ad **€ 60.000,00 (sessantamila)**.

Tale valore rappresenta il "deprezzamento" da considerare ai fini della determinazione del valore reale dell'immobile, in quanto coincidente con i costi che il futuro acquirente dovrà sostenere per adeguare il fabbricato alle vigenti norme statiche ed urbanistiche e pertanto renderlo agibile ed abitabile.

Posto che il fabbricato deve essere alienato come unico compendio (lotto) benché catastalmente frazionato in più subalterni e ciò per evidenti ragioni legate alla necessità di eseguire necessari ed improcrastinabili opere di adeguamento statico ed urbanistico che riguardano l'intero edificio, ne

scaturente dal valore di stima del bene in condizioni "normali", quindi privo delle problematiche di varia natura da me indicate nei paragrafi che precedono, al netto del "deprezzamento" necessario per le imprescindibili opere di adeguamento strutturale e tecnico / amministrative

€ 260.000,00 – deprezzamento € 60.000,00 = € 200.000,00

Ritengo in tal modo di aver esaurientemente trattato l'incarico conferitomi, riferendo nel corso della Relazione in merito alla rimessa in pristino dell'originario e conseguente aggiornamento della stima.

Rassegno pertanto il mandato fornendo un riepilogo descrittivo del LOTTO UNICO da alienare, con la precisazione che le riproduzioni grafiche e fotografiche contenute nel corpo del testo ne formano parte integrante e sostanziale.

Descrizione del compendio:

Fabbricato da cielo a terra su tre livelli (piani seminterrato, terra e 1°) con annessa area pertinenziale di utilizzo esclusivo in MIGLIANICO – Contrada Montupoli Foro n° 129, composto da:

APPARTAMENTO ad uso abitativo al piano seminterrato con accesso indipendente comprensivo di tre vani, cucina, due locali igienici e disimpegno, oltre cantina e lavanderia; detta unità è catastalmente identificata al foglio di mappa 21, particella 952 sub 5, Cat. A/2 di vani 7 per una superficie catastale di mq 130 oltre mq 30 di terrazzi / balconi;

LOCALE RIMESSA al piano seminterrato catastalmente identificata al foglio di mappa 21, particella 952 sub 6, Cat. C/6 di mq 35;

APPARTAMENTO ad uso ufficio al piano terra, comprensivo di quattro vani, due locali igienici e disimpegno, oltre porticato sul fronte anteriore e sul prospetto "lato valle". Detta unità è catastalmente identificata al foglio di mappa 21, particella 952 sub 3, Cat. A/10 di vani 6 della superficie catastale di mq 131

APPARTAMENTO ad uso abitativo al piano 1° (sottotetto) comprensivo di un vano, soggiorno cucina, due locali igienici, disimpegno, ripostiglio e terrazzo

a livello. Detta unità è catastalmente identificata al foglio di mappa 21, particella 952 sub 4, Cat. A/2 di vani 3,5 avente superficie catastale di mq 84 oltre mq 36 di terrazzo.

La CORTE comune a tutte le unità è catastalmente individuata in Catasto Fabbricati con la particella 952 sub 1 mentre gli accessori come androne e gradinata censiti con la particella 952 sub 2, entrambi quali Beni Comuni Non Censibili.

L'area di sedime del fabbricato è individuata in Catasto Terreni al medesimo foglio di mappa 21, mappale 952 quale Ente Urbano di are 9,75 -

Si precisa che l'immobile presenta problematiche di natura urbanistica e carenze documentali tecnico-amministrative con assenza di Certificato di Agibilità, oltre che strutturali per lesioni localizzate in due punti della struttura, problematiche delle quali si è tenuto conto nell'attribuzione del valore di stima -

Prezzo base € 200.000,00 (duecentomila).

Chieti li 19/3/2024

Il Tecnico

Geom. Giacomo FRATICELLI



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giacomo Fraticelli", is written over the seal and extends to the right.