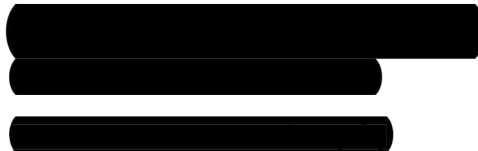




**COMUNE DI
FARA SAN MARTINO**



Committente



Ubicazione

Via Terra Vecchia vico VI , 1

N.C.E.U.



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA ABITAZIONE CIVILE



Data : 07 giugno 2024

Il tecnico

Geom. Fabrizio DI VINCENZO



STUDIO TECNICO - Geom. Fabrizio DI VINCENZO

Via Torretta n°12 - 66015 Fara San Martino (CH) Tel. +39. 339.6175791

e-mail fabriziodivincenzo@virajilio.it C.F. DVN FRZ 81B11 E243X - P.IVA 02049870690

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

PREMESSA

In virtù dell'incarico conferito dalla Signora [REDACTED] in qualità di proprietaria del fabbricato oggetto della presente relazione peritale al sottoscritto **Geom. Fabrizio Di Vincenzo**, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Chieti, con il n° 1493 con studio tecnico in Fara San Martino alla Via Torretta n° 12 avente C.F. DVN FRZ 81B11E243X e P.I. 02049870690. Previa ispezione dei luoghi determinare il Valore di vendita, secondo i correnti prezzi di mercato, del locale commerciale ubicato nel Comune di Fara San Martino in via Terra Vecchia.

Ai fine dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto si è recato personalmente sul luogo oggetto di perizia per :

1. prendere visione dei luoghi ;
2. rilevare metricamente quanto esistente ;
3. reperire documenti utili all'espletamento dell'incarico di cui sopra.

La valutazione di un immobile a destinazione residenziale, anche se gli uffici dell'Agenzia del Territorio continuano ad attribuirne la consistenza sulla base dei vani catastali, va fatta sulla base del *metro quadrato*, in quanto esso rappresenta l'unica unità di misura che offre garanzie certe di uniformità di valutazione e precisazione nel costruire la comparazione .

Stabilito il metro quadro come unità di misura fondamentale, si procede con lo stabilire il *valore unitario*, cioè il costo di una unità di superficie (un metro quadrato) per l'abitazione della zona presa in considerazione.

Tale valore va ricavato attraverso svariati sistemi : rilevandolo dagli atti di compravendita stipulati per immobili simili a quello in esame, rilevandolo dalle agenzie immobiliari, rilevandolo sui borsini immobiliari, ecc...

Per dare valore occorre conoscere l'entità di unità di cui il bene oggetto di stima è composto e più semplicemente il numero dei metri quadrati della sua superficie.

La superficie commerciale di una abitazione è quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali. Per quanto concerne gli accessori, quali terrazzi, balconi, cantine, ecc.. bisogna

considerare sempre l'area corrispondente alla proprietà giuridica ma riferirsi ad un valore unitario (al metro quadro) diverso che varia in funzione del tipo di accessorio considerato.

Ciò premesso per estrinsecare quanto richiesto dal s la presente perizia si articolerà nei seguenti punti :

- 1. aspetti del contesto locale**
- 2. aspetti costruttivi**
- 3. aspetti catastali**
- 4. aspetti estimativi**
- 5. conclusioni**

1. ASPETTI DEL CONTESTO LOCALE

Fara San Martino è un comune che conta circa 1500 abitanti, appartenente alla provincia di Chieti che fa parte della Comunità montana della Maielletta ed è all'interno del Parco nazionale della Majella nonché da un po di anni con le sue caratteristiche geomorfologiche è uno dei comuni ricompresi all'interno del geoparco mondiale dell'Unesco.

Dista 45 chilometri da Chieti, capoluogo della omonima provincia, 30 km da Lanciano un importante centro e solo 20 km dalla più grande area industriale d'Abruzzo, la Zona Industriale Val di Sangro.

L'economia del paese

In questo paese della provincia di Chieti ci sono diversi pastifici, qualcuno artigianale, ma anche i pastifici industriali De Cecco e Del Verde che esportano i loro prodotti in tutta Italia. La tradizione della produzione della pasta ebbe inizio dalla grande ricchezza idrica rappresentata dal fiume Verde che sfocia dalla Majella.

L'Ambiente

Parte del territorio del comune ricade all'interno del Parco nazionale della Majella, dal fiume Verde che scorre in questo comune, i pastifici del luogo attingono l'acqua, per la loro produzione. Un Ambiente incontaminato dove la coscienza e l'attaccamento della popolazione del posto, sono riusciti a fondere il rispetto dell'ambiente con uno sviluppo industriale.

Dal punto di vista turistico e paesaggistico particolarmente suggestive sono le **Sorgenti del Fiume Verde** e **le Gole di S.Martino**, tra l'altro intrise di una curiosa leggenda sul santo; questi luoghi sono meta di appassionati e turisti per passeggiate, trekking, arrampicate su roccia, escursioni a cavallo lungo le sponde del fiume, attraverso lo "stretto" ed in località limitrofe amene (come Capo le Macchie e Fonte l'Abate) poste a 800/900 mt. d'altezza. Il centro storico é caratterizzato dall'antico borgo medievale di "Terra Vecchia", al quale si accede attraverso la

"Porta da Capo" anche detta "del Sole".

Nella vicina Piazza Municipio é da poco sorto il **Museo Didattico** a cura del Corpo Forestale che offre il **Centro Visite del Parco Nazionale della Majella**.

Il territorio abitato del comune risulta compreso tra i 400 e i 500 metri sul livello del mare.

2. ASPETTI COSTRUTTIVI

Ubicato all'interno del centro storico e precisamente nel quartiere Terra Vecchia, circondato da mura e difeso da torri di avvistamento i cui resti sono ancora visibili, Infatti "Terra Vecchia" rappresenta il **nucleo urbano più antico del paese**, di sicura impronta medioevale. Al quartiere si accede dalla piazza principale del paese e attraversando la Porta del Sole. Su una piccola altura tra due fossati, questo luogo conserva le testimonianze della stratificazione urbana dal primo incastellamento medioevale alla sua definitiva sistemazione ottocentesca. Nonostante le vaste distruzioni subite nel corso dell'ultima guerra, il nucleo ha mantenuto la sua impronta e attraversandolo si possono scoprire **antiche rue, maestosi portali, eleganti facciate e raccolte piazzette** che culminano con improvvisi **scorci sull'incantevole paesaggio circostante**.

Nella piazza principale si apre ancora la **Porta del Sole** risalente agli inizi del Settecento, varco di accesso alla parte più antica, e sulla lunetta dell'arco è presente un affresco del 1810 raffigurante la *Vergine con Sant'Antonio e Sant'Emilio*.

Il fabbricato che ospita i locali da periziare, si presenta esternamente e strutturalmente in un buono stato di conservazione e dal terrazzo si gode di una bella vista sulla montagna della Maiella

La sua struttura portante risulta essere in pietra e le tramezzature interne in laterizio, il solaio di copertura in latero-cemento e vanta di finiture come intonaci, tinteggiature, pavimentazioni ecc... di buona qualità

Ubicazione dell'immobile

Via : Terra Vecchia
Località : Centro Storico – zona residenziale
Comune : Fara San Martino
Provincia : Chieti
Confini :
NORD – Altra ditta
SUD –Via Terra Vecchia
EST – Vico di via Terra Vecchia
OVEST - Vico di Via Terra Vecchi

Altro o tipiche del luogo _____

Tipo prevalente di pavimentazione locali, servizi e altri accessori

X Marmo e pietra naturale **X Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili**

Moquette e altri tessili Gomme e sintetici **X Parquet**

Altro o tipiche del luogo _____

Infissi esterni:

X Legno **X Metallo** Pvc Altro : _____

Tipo prevalente di infissi interni:

X Legno Alluminio Pvc Altro : _____

Rivestimenti esterni

X Marmo e pietra naturale Alluminio Pvc Altro

Stato di Manutenzione :

Ottimo **x Buono** Discreto Insufficiente

3. ASPETTI CATASTALI

Dal punto di vista catastale il sottoscritto ha potuto appurare quanto esiste allo stato attuale, ed in particolare la proprietà è così censita :

N.C.E.U. : CHIETI		Comune Censuario : FARA SAN MARTINO					Sez : URBANA		
(Per immobili urbani censiti al nuovo catasto edilizio urbano)									
	Foglio	Map.	Sub	Via/Località	Piano	Cat.	Cl	Cons	R.C.
	●	●●●●	●●	●●●●●●●●	●●●●	●	●	9,5 vani	490,63

4. ASPETTI ESTIMATIVI

Il fabbricato oggetto della presente perizia è composto da n° 1 unità immobiliare unica a destinazione civile abitazione. La sua tipologia è blocco. Al piano seminterrato vi è un grande fondaco / cantina composta di 2 locali per un totale di circa 40 mq, al piano terra vi è un'abitazione di circa 160 mq ed al piano primo un'altra abitazione di circa 140 mq.

Si è scelto come metodo estimativo il procedimento sintetico comparativo, attesa la reperibilità dei dati, sia in loco, sia in base alla sensibilità dello scrivente, in riferimento agli attuali valori di commercializzazione di abitazioni similari ubicate nella stessa zona e pertanto

per la definizione del valore di immobili a destinazione residenziale è stato preso come parametro di riferimento il "mq lordo", tenendo inoltre presente che :

- L'abitazione gode di una buona esposizione e di una posizione centrale.
- è stato recentemente eseguito un parziale intervento di ristrutturazione con rifacimento delle pavimentazioni, dell'impianto elettrico e di parte degli infissi.
- Essendo ubicata in un quartiere vecchio con vie di accesso molto strette non è raggiungibile in auto ed il primo parcheggio utile è posto a circa 150 mt.
-

Altri elementi di valorizzazione o svalorizzazione .

Il fabbricato risulta ubicato all'interno del quartiere Terra Vecchia in pieno centro.

Pur essendo in un quartiere storico con vicoli stretti il fabbricato risulta ben illuminato in quanto dal terrazzo si gode di una bella visuale. La sua posizione benchè non raggiungibile direttamente in auto risulta molto favorevole in quanto vicino alla piazza principale del paese, ed ai principali servizi quali municipio, banca generi alimentari, ferramenta, ecc... risulta di facile accesso e con servizi molti vicini.

La zona giorno al piano terra è stata ristrutturata di recente ed è stato rifatto tutto l'impianto elettrico. Necessitano invece di interventi di restauro e ristrutturazione una buona parte delle camere della zona notte ed il bagno posti al piano primo. Anche la cantina sarebbe da sistemare in quanto sulla murature perimetrali in più tratti gli intonaci sono degradati a causa dell'umidità.

Intestati, titolo catastale



Regolarità urbanistica

Il fabbricato risulta in regola con gli strumenti urbanistici vigenti nel comune di Fara San. Martino.

Eventuali note di precisazione (condoni - varianti - convenzioni e/o atto d'obbligo - vincoli - gravami - piani di zona etc..)

Non risultano agli atti alcuna richiesta di Condono o altri tipi di vincoli. -

Attuali condizioni :

Libero Occupato da terzi Occupato dal richiedente

Reddito Annuo :

Attuale/Reale Potenziale

Consistenza della garanzia "lorda" (precisando i criteri di identificazione delle quantità, ovvero superfici lorde + pertinenze ragguagliate) .

Avendo fatto un'indagine sulle ultime compravendite eseguite sulla base delle caratteristiche del fabbricato oggetto della presente relazione peritale il Valore di mercato del cespite si potrebbe aggirare intorno ai 400 € / mq

RIEPILOGO CONSISTENZE E VALUTAZIONE :

VALORE COMMERCIALE - ABITAZIONE					
Piano	Destinazione	Superficie lorda	Superficie Ragguag.ta	Prezzo Mq.	Valore Commerciale
T	Residenziale	105,00(100%)	105,00		
1	Residenziale	90,00 (100%)	90,00		
2	terrazzo	50,00 (20%)	10,00		
2	Soffitta	30,00(20%)	6,00		
S1	Cantina	50,00 (20%)	10,00		
VALORE COMMERCIALE :			221,00	€ 400,00	€ 88.400,00

RIEPILOGO VALORI		
Valore commerciale	Valore fiscale	Valore costo di ricostruzione
€ 88.400,00	€ 56.667,76	€ 170.000,00

VALORE CAUZIONALE STIMATO	<u>€ 85.000,00</u>
---------------------------	---------------------------

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile :

Ottima Buona Normale Discreta Insufficiente

Descrizione ai fini di eventuali iscrizioni ipotecarie :

Fabbricato oggetto della presente perizia e composto da n° 1 unità immobiliare La sua tipologia è a "blocco.

Fabbricato si sviluppa su 3 livelli fuori terra ed un livello seminterrato. Piano terra di circa 100 mq adibito a zona giorno composto da ingresso, ampio soggiorno, sala pranzo cucina, bagno e 2 ripostigli

Piano primo di circa 90 mq adibito a zona notte con 3 camere da letto ampio disimpegno e bagno

Piano secondo sottotetto composto da piccola e bassa soffitta di 30 mq con altezza massima di 1.50 non abitabile utilizzabile solo per ripostiglio ed terrazzo di circa 50 mq

Piano seminterrato di circa 55 mq adibito a cantina. Il fabbricato risulta censito al N.C.E.U. – comune di Fara San Martino

cat. A/3 cl. 1 cons. 9,5 vani , rendita catastale € 490,63 ;

Osservazioni eventuali :

Di tanto dovevo, a soddisfacimento dell'incarico ricevuto, per la determinazione del valore nonostante si abbia adottato un criterio relativamente sintetico, si sono comunque tenuti in considerazione le caratteristiche proprie del fabbricato come: plusvalore legato alla buona e particolare posizione, l'esposizione ; qualità e caratteristiche dei materiali edili impiegati nelle camere già ristrutturata, caratteristiche tecniche dell'impianto elettrico impianti e degli infissi installati e allo stesso tempo le lavorazioni rimanenti da dover eseguire su alcune parti del fabbricato come rifacimento bagni, rifacimento impianto termico, rifacimento e risanamento di intonaci su alcune zone.

5. CONCLUSIONI

Io sottoscritto Geom. Fabrizio Di Vincenzo iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n° 1493 con studio professionale in Fara San Martino via Torretta, 12, incaricato dalla parte di redigere la presente relazione tecnico estimativa, dichiaro, assumendone in proprio ogni responsabilità e onere, che il contenuto della stessa corrisponde a quanto, diligentemente, ho riscontrato nella consultazione degli atti relativi all'immobile in esame e considerato che si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Fara San Martino per gli immobili adibiti ad abitazione e quindi comprendente, l'incidenza del resede esclusivo ed il costo complessivo della trasformazione, compensato con la possibilità di trasformazione del fabbricato in base alle norme attuali. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

Considerata l'ubicazione del bene, le loro dimensioni, il giudizio di commerciabilità degli stessi, la zona, la posizione, il tipo di edilizia limitrofa, il criterio sintetico-comparativo con le cifre correnti nel mercato della zona in oggetto, ed ogni quant'altro possa influire sul presente giudizio di stima, ritengo di poter dare la seguente valutazione:

€ 85.000,00 (diconsi OTTANTACINQUEMILA/00)

Data 07/06/2024

Il Tecnico

Allegati :

- Individuazione cartografica ;
- Visure catastali aggiornate ;
- Planimetria catastale N.C.E.U. ;
- Fotografie



DICHIARAZIONE LIBERATORIA

Io sottoscritto Geom. Fabrizio Di Vincenzo iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n° 1493 con studio professionale in Fara San Martino via Torretta, 12, incaricato dalla parte di redigere la presente relazione tecnico estimativa, dichiaro, assumendone in proprio ogni responsabilità e onere, che il contenuto della stessa corrisponde a quanto, diligentemente, ho rilevato fisicamente e da quanto riscontrato nella consultazione degli atti relativi all'immobile in esame .

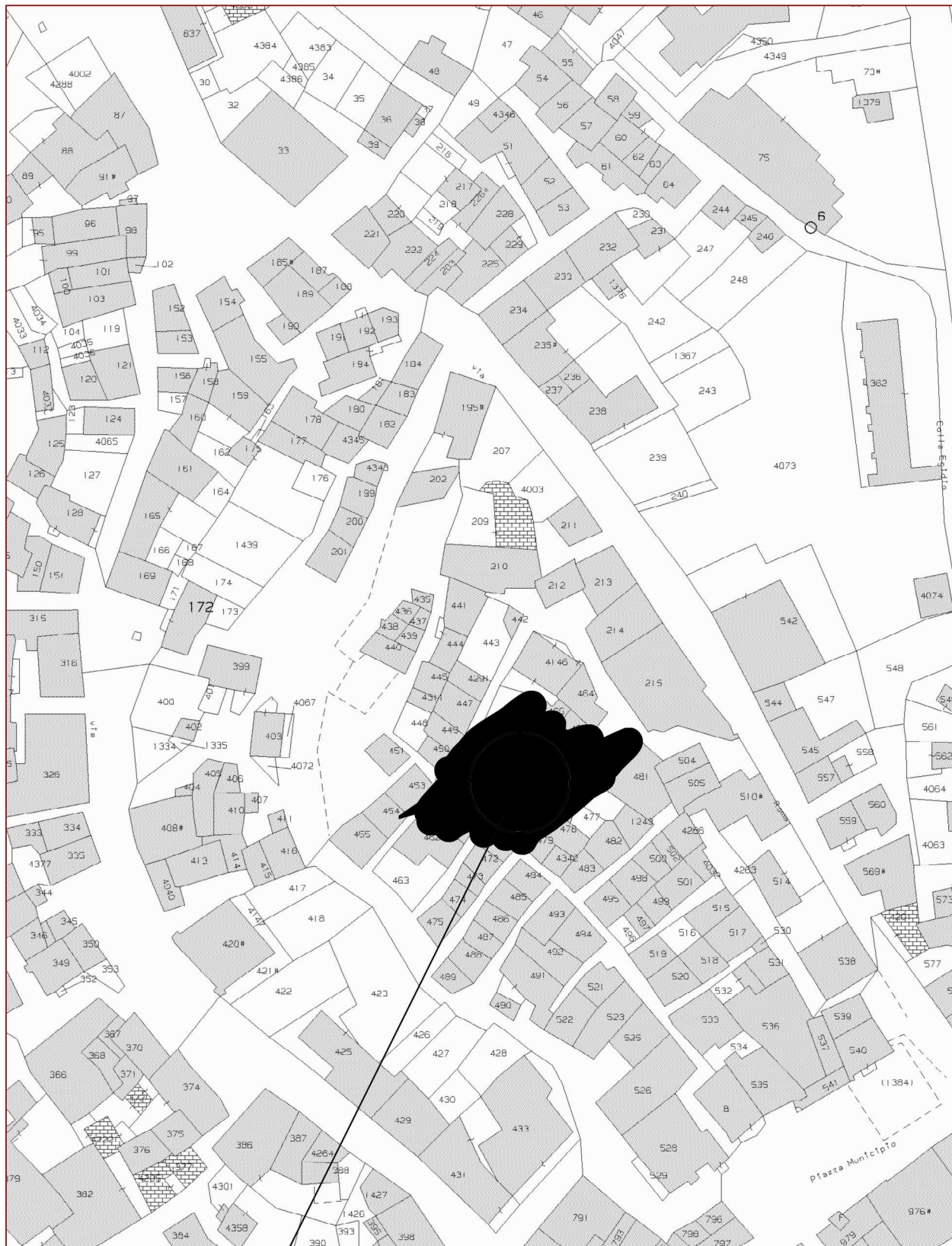
Data 07/06/2024

Il Tecnico



INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Stralcio dal Foglio di mappa n. 21 del
Comune di Fara San Martino

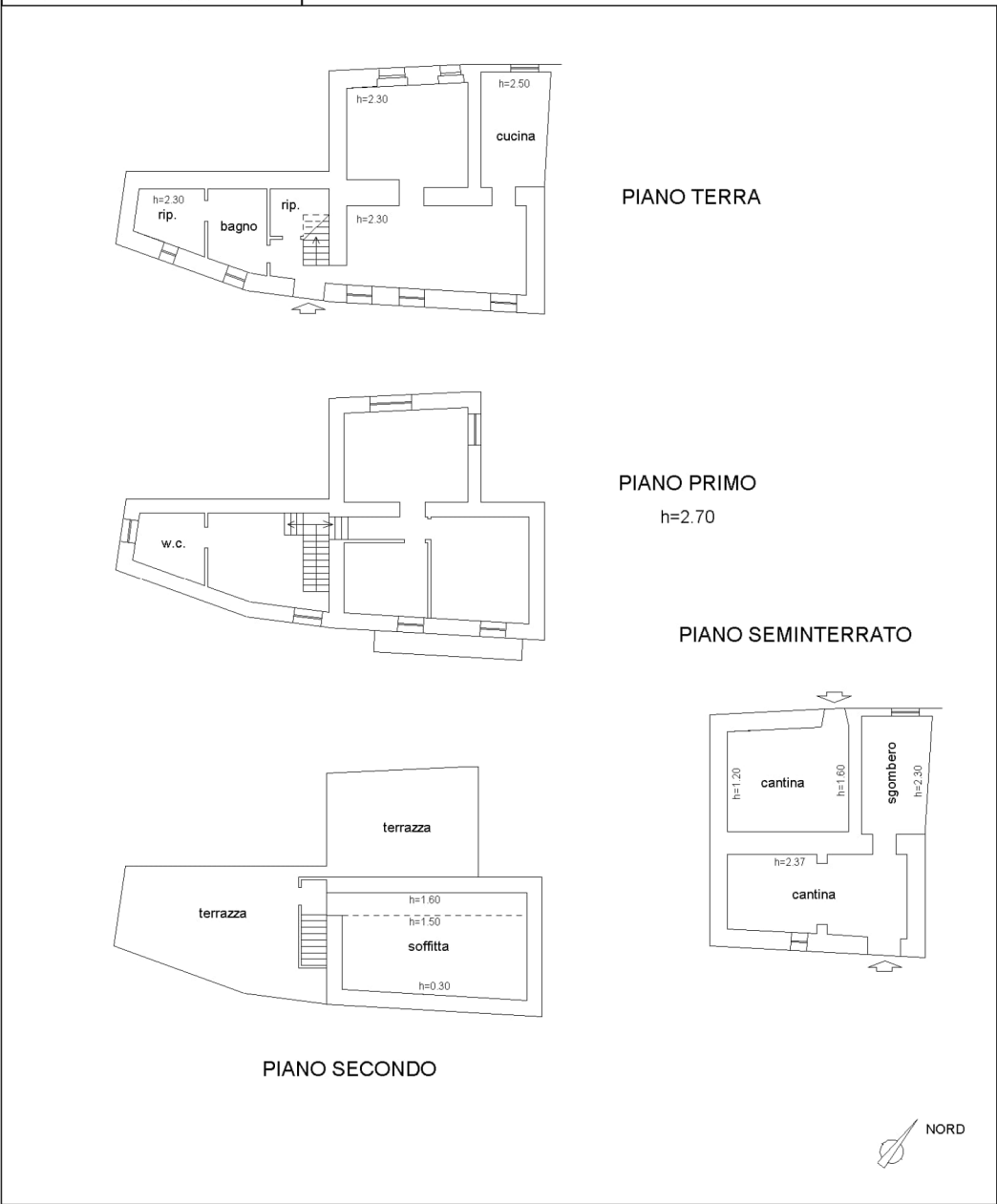


UBICAZIONE IMMOBILE

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Chieti**

Dichiarazione protocollo n. CH0036435 del 09/02/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fara San Martino	
Via Terra Vecchia civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Di Marino Francesco
Foglio:	Iscritto all'albo:
Particella:	Geometri
Subalterno:	Prov. Chieti N. 891

Scheda n. 1 Scala 1:200



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2024

Dati della richiesta	Comune di FARA SAN MARTINO (Codice:D495)
Catasto Fabbricati	Provincia di CHIETI

INTESTATO

1			
---	--	--	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		●	●●●				A/3	1	9,5 vani	Totale: 255 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 243 m ²	Euro 490,63	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA TERRA VECCHIA n. SNC Piano T-1 - 2-S1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/02/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1							A/3	1	9,5 vani		Euro 490,63	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/02/2010 Pratica n. CH0032726 in atti dal 09/02/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1398.1/2010)	
Indirizzo		VIA TERRA VECCHIA n. SNC Piano T-1 - 2-S1											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati



Situazione dell'unità immobiliare dal 09/02/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1							A/3	1	9,5 vani		Euro 490,63	VARIAZIONE del 09/02/2009 Pratica n. CH0036435 in atti dal 09/02/2009 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1370.1/2009)	
Indirizzo		VIA TERRA VECCHIA n. SNC Piano T-1 - 2-S1											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2024

Situazione degli intestati dal 09/02/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA [REDACTED]			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 21 Particella 467 Subalterno 3; Foglio 21 Particella 468 Subalterno 6; Foglio 21 Particella 468 Subalterno 7; Foglio 21 Particella 468 Subalterno 8; Foglio 21 Particella 469 Subalterno 4; Foglio 21 Particella 470 Subalterno 1;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ACCESSO DA VIA TERRA VECCHIA



AFFACCIO SU VIA TERRA VECCHIA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

INGRESSO PRINCIPALE



INGRESSO CANTINA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FONDACO PIANO SEMINTERRATO



CANTINA PIANO SEMINTERRATO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TERRAZZO LATO OVEST



TERRAZZO LATO EST



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

BAGNO PIANO PRIMO



DISIMPEGNO PIANO PRIMO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE PIANO PRIMO



CAMERA LETTO PIANO PRIMO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

SOGGIORNO SALA PRANZO PIANO TERRA



CUCINA - PIANO TERRA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

SOGGIORNO SALA PRANZO PIANO TERRA



CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE PIANO TERRA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RIPOSTIGLIO PIANO TERRA



BAGNO PIANO TERRA

