

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



RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA
PER LA STIMA DI UN FABBRICATO IN MIGLIANICO (CH) –
CONTRADA MONTUPOLI FORO n° 129.



Proprietà :

Valutazione al 31 luglio 2023

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA
PER LA STIMA DI UN FABBRICATO IN MIGLIANICO (CH) -
CONTRADA MONTUPOLI FORO n° 129.

Io sottoscritto Geom. Giacomo FRATICELLI con studio in Chieti – Viale G. Amendola 44, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale (iscrizione n° 103 del 2/12/1989) ho ricevuto dalla Sig.ra proprietaria di un fabbricato da cielo a terra con annessa area pertinenziale di utilizzo esclusivo in MIGLIANICO, Contrada Montupoli Foro a lei pervenuto per successione in morte del compianto – l'incarico di fornire una descrizione con relativa stima in base ai correnti prezzi di mercato dell'intero edificio che si compone di tre unità immobiliari (due abitazioni ed uno studio professionale) e locale rimessa.

Ad evasione del mandato ho preliminarmente acquisito presso l'Agenzia Entrate / Territorio di CHIETI ogni notizia utile effettuando le necessarie visure catastali ed ipotecarie propedeutiche ad ogni ulteriore attività. Quindi, essendo in possesso anche delle planimetrie di accatastamento dei singoli beni, lo scorso 4 luglio ho effettuato sopralluogo *in situ* per prendere diretta visione del fabbricato, effettuare rilievo fotografico sia interno che esterno dell'edificio, riscontro con le piantine catastali in mio possesso ed avere – in tal modo – ogni elemento utile per poter riferire compiutamente sul quesito.

Di seguito fornisco le notizie di rilievo e la relativa valorizzazione.

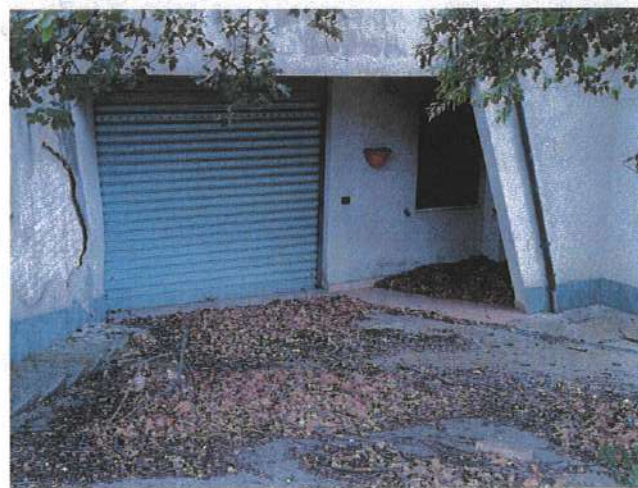
NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Oggetto della presente stima è un fabbricato elevantesi ai piani seminterrato, terra e 1° con annessa area pertinenziale in MIGLIANICO alla Contrada Montupoli Foro – pertanto zona esterna al nucleo storico cittadino – di buona fattura, architettonicamente valido ma purtroppo inutilizzato da

diversi anni tanto da presentarsi in condizioni manutentive e di conservazione abbastanza precarie.

L'edificio, realizzato sul corpo di preesistente fabbricato rurale, è stato completamente ristrutturato nel 2001 con progetto a firma dell'Arch. Fernando Di Clerico autorizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia del 26/10/2001 n° 64 da parte del Comune di Miglianico.

L'accesso dalla Strada Provinciale è stato autorizzato giusta Nulla Osta della Provincia di Chieti del



E' un edificio in posizione isolata, con fronte principale sulla Strada Provinciale e con sviluppo da "cielo a terra" su tre livelli. Un'attenta lettura delle trame murarie del fabbricato lascia capire quale fosse la porzione preesistente rispetto a quella di più recente intervento.

In particolare, il compendio si compone di:

- **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**;
- **locale rimessa** al piano seminterrato, catastalmente identificato al **foglio di mappa 21, particella 952 sub 6, Cat. C/6 di mq 35**;
- **appartamento ad uso ufficio** al piano terra, composto di quattro vani, due locali igienici e disimpegno, oltre porticato sul fronte anteriore dell'edificio ed altro sul prospetto "lato valle". Detta unità è catastalmente identificata al **foglio di mappa 21, particella 952 sub 3, Cat. A/10 di vani 6**;
- **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** -

Il collegamento verticale tra i vari livelli è garantito da gradinata interna al fabbricato ed accessibile dagli accessi presenti su Via Montupoli. Non è presente ascensore.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

A seguito del sopralluogo effettuato, vista la documentazione di progetto e sulla scorta delle planimetrie catastali acquisite, di seguito fornisco una descrizione sommaria dei cespiti in parola con l'evidenza delle notizie di rilievo emerse.

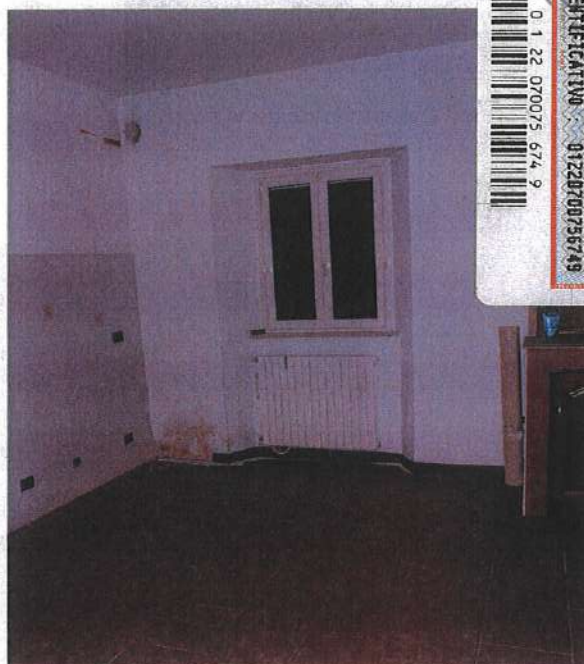
Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e copertura a tetto con falde inclinate, tamponatura esterna "a cassetta" realizzata in muratura di mattoni forati. Le facciate esterne sono intonacate ma non tinteggiate ed i pilastri perimetrali al porticato a pian terreno rivestiti con mattoncini a "faccia

vista". Gli infissi sono in alluminio dotati di vetro camera e persiane esterne sempre in alluminio.

Il grado di finitura delle unità è normale, con pavimenti in gres porcellanato in tutti gli ambienti, rivestimenti in ceramica nei locali igienici e cucina. Le porte interne sono in legno tamburato e le pareti dei vari ambienti semplicemente tinteggiate.

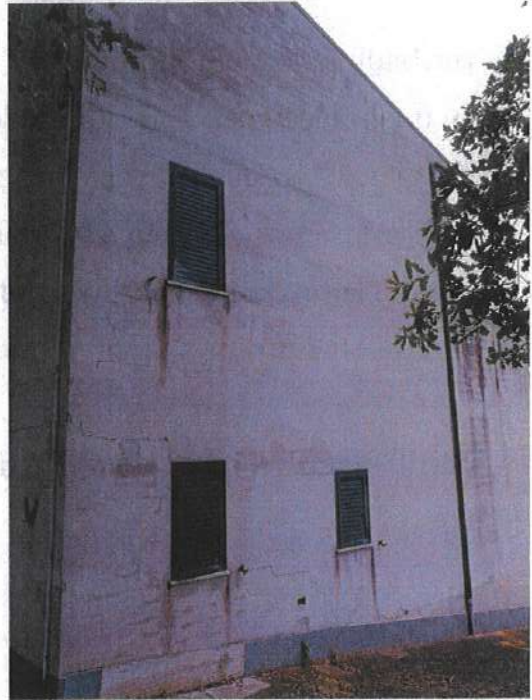
Tutte le unità del fabbricato – ad eccezione dell'autorimessa – sono dotate di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa.

Circa l'attuale stato di conservazione va detto che – dato l'inutilizzo delle varie unità che compongono il fabbricato da oltre 10 anni – il bene si presenta oggi in uno stato manutentivo precario. Sono visibili in più parti delle unità sia al seminterrato e piano terra macchie di muffa, presenza di efflorescenze e rigonfiamenti anche con distacco di parti di intonaco dovute a fenomeni infiltrativi e mancata aerazione degli ambienti



Non v'è dubbio che un inutilizzo o uno stato di semi-totale abbandono così prolungato nel tempo di un fabbricato di tale fattura favorisce e facilita l'avvio di processi di degrado delle murature e delle strutture oltre che dell'impiantistica installata, impianti che andrebbero tutti verificati ed adeguati alle vigenti norme di sicurezza.

Infine va fatto rilevare come l'edificio sia afflitto da fenomeni fessurativi anche di rilevante entità, soprattutto localizzati in uno spigolo lato valle della struttura che si manifestano con una lesione "passante" (rilevabile cioè sia all'interno che all'esterno della muratura esterna di tamponatura) quasi certamente dovuta ad un cedimento fondale per assestamento



Analoghe lesioni sono evincibili in tutto il vano gradinata al quale si accede da Via Montupoli; ciò lascia presagire che ci sia in atto un assestamento del terreno di fondazione che va monitorato con indagini geologiche ma che con tutta probabilità determinerà improcrastinabili interventi di consolidamento delle fondazioni – presumibilmente con l'utilizzo di pali in cemento – ma con importi di spesa non trascurabili.

Da un punto di vista della consistenza in termini di metri quadrati l'appartamento al piano seminterrato (sub 5) e piano terra ad uso ufficio (sub 3) sviluppano una superficie lorda di mq 130 circa oltre superfici esterne (terrazzi). L'unità al piano 1° (sub 4) complessivamente mq 84 oltre terrazzo; relativamente a detta unità e trattandosi di sottotetto va segnalato come l'altezza interna sia pari a mt 2,25 nella parte inferiore e pari a mt 3,35 in corrispondenza della linea intradossale del colmo del tetto.

Fanno parte delle unità oggetto di valorizzazione i proporzionali diritti indivisi sugli spazi esterni di utilizzo comune.

REGOLARITA' URBANISTICA – VERIFICA ACCATASTAMENTO – SITUAZIONE GIURIDICA DEI BENI

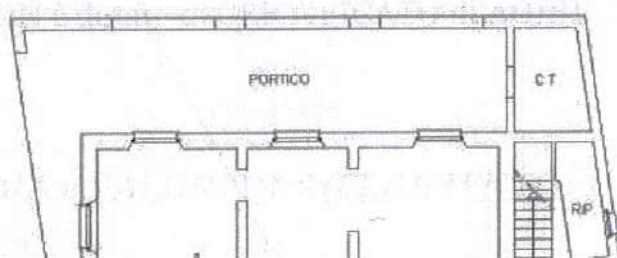
Effettuate le opportune verifiche urbanistiche e catastali, emerge come:

- il fabbricato di appartenenza delle unità immobiliari oggetto di stima sia di epoca anteriore al 1967 per ciò che concerne la porzione d'impianto e come l'attuale consistenza e configurazione distributiva risulti degli ambienti scaturisca da progetto assentito con rilascio di Concessione Edilizia n° 64 del 26/10/2011;
- le unità sono prive di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- L'accesso dalla Strada Provinciale risulta autorizzato con NULLA OSTA del 22/4/2002, Prot. 2087/2001;
- le planimetrie di accatastamento agli atti dell'Agenzia del Territorio di CHIETI sono a firma dell'Arch. Antonino Di Federico e risultano presentate in data 27/12/2005. Evidenzio come i predetti elaborati grafici siano conformi ai

luoghi e rappresentino fedelmente gli ambienti. Unica discordanza che va segnalata è la tamponatura con chiusura perimetrale dell'originario portico di pertinenza dell'unità abitativa al piano seminterrato prospettante a Nord Ovest, in modo da ricavarne un vano aggiuntivo. Tale discordanza si configura come abuso edilizio che va sanato ripristinando esattamente il portico come nella originaria consistenza e destinazione d'uso di progetto

PIANO SOTTOSTRADA

H= 2.70



- Il fabbricato è munito di **PARERE SANITARIO FAVOREVOLE** rilasciato dalla ASL di Chieti in data 27/8/2001;
- Per il fabbricato in esame risultano depositati presso l'Ex Genio Civile di Chieti ai sensi dell'art. 2 Legge 64/74 gli elaborati grafici di riferimento per i quali è stata rilasciata apposita autorizzazione Prot. 3077 del 7/9/2001;

- NON risultano parimenti presentati al Genio Civile gli elaborati di calcolo delle strutture previsti ai sensi dell'Art. 1086/71. Detta circostanza fa sì che in caso di alienazione dell'immobile bisognerà procedere a regolarizzazione "IN SANATORIA " per l'intero fabbricato, previa verifica dell'intera struttura da parte di un ingegnere strutturista specializzato;
- da un punto di vista IPOTECARIO alla data di aggiornamento degli accertamenti (28/8/2023) non risultano TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI o ISCRIZIONI sui beni in parola;
- Il fabbricato non è costituito in CONDOMINIO;
- Il fabbricato NON è dotato di CERTIFICATO di AGIBILITA'.

CRITERI DI STIMA e VALORI DI RIFERIMENTO

Il metodo con cui nel caso specifico mi sono basato per effettuare le stime è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche di beni noti e ciascuno degli immobili che di volta in volta si debbono stimare.

Gli elementi che intervengono nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da valutare – e che in quanto tali vanno presi in considerazione – sono i seguenti: ubicazione, tipologia costruttiva, caratteristiche del Comune e della zona, stato di conservazione, possibilità di divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali immissioni, vincoli o servitù, consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica e situazione di mercato.

Mediante processo sintetico ho quindi preventivamente definito un insieme omogeneo di beni simili a quelli oggetto della valutazione in termini di standard e unità di misura unitarie. Una volta definite le caratteristiche di similitudine tra i beni oggetto di stima e quelli con i quali porli in comparazione, sono giunto ad una classificazione con la successiva determinazione dei valori.

In particolare, dai borsini immobiliari comunemente reperibili per immobili ubicati nel Comune di MIGLIANICO, di seguito ripropongo una selezione di alcuni appartamenti presenti in vendita con caratteristiche tipologiche e di ubicazione molto simili a quelli oggetto di stima:



- *Immobile proposto da "IMMOBILIARE.IT" alla Contrada Montupoli Avenna di 5 vani ed accessori per complessivi mq 166, in vendita ad € 99.500,00 (€ 600 / mq);*
- *Immobile proposto da "IMMOBILIARE.IT" alla Contrada Cerreto di 4 vani per una superficie di mq 109 (appartamento all'asta) in vendita ad € 57.700,00 (€ 530 / mq).*

Inoltre, nel caso di specie, ho potuto basarmi sui valori unitari desumibili dalle BANCHE DATI dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AGENZIA DEL TERRITORIO di CHIETI per la Zona "R1" Extraurbana / RESTANTE TERRITORIO del Comune di MIGLIANICO, in modo da avere ulteriori dati da utilizzare nella stima come elementi di paragone.

Ritengo che tali ultimi elementi di raffronto siano alquanto attendibili, dal momento che i Tecnici dell'AGENZIA DEL TERRITORIO preposti alle valutazioni vengono investiti – quale organo tecnico del MINISTERO DELLE FINANZE in occasione di contenzioso tributario, controversie su valutazioni di immobili e quant'altro – ad esprimersi sulla congruità dei valori dichiarati sugli atti o su pareri tecnici di stima per immobili privi di rendita, assumendo quindi la veste di organo *super partes* che si connota come soggetto autorevole sotto tutti gli aspetti tecnico estimativi.

STIMA DEI BENI

Alla luce delle caratteristiche sin qui descritte, dopo aver considerato i prezzi di compravendita per immobili simili a quelli in esame ovvero con caratteristiche ad essi ragguagliabili e sopra indicati; dopo averne considerato l'ubicazione, le caratteristiche tipologiche e costruttive della Zona, la consistenza, la vetustà, la distribuzione degli ambienti, ecc., il tutto illustrato nel corso del presente Elaborato, ma anche tenendo conto del momento "storico" del mercato immobiliare che sta attraversando una forte congiuntura soprattutto per i piccoli Comuni per motivi di diversa natura, ritengo di poter

attribuire un valore unitario di stima prudenziale pari ad **€ 700,00 / mq per la porzione abitativa e ad uso studio (piani seminterrato e terra)**, valore ridotto ad 1/3 per i balconi e terrazzi (di complessivi mq 12) e **pari ad € 600 / mq per l'unità al 1° piano sottotetto**, data l'altezza interna ridotta.

Per la rimessa un valore di € 350 / mq.

Preciso come i valori sopra indicati tengano già conto dell'incidenza dell'area pertinenziale di utilizzo comune e delle parti di uso promiscuo dell'edificio quali gradinata, androne, delle dotazioni tecnologiche presenti, allacci fognari e di utenze varie, ecc. elementi – questi – non suscettibili di valutazione singola e separata.

Sul punto, evidenzio come i valori desumibili dalle banche dati O.M.I. per ABITAZIONI CIVILI in MIGLIANICO con stato conservativo "NORMALE" (2° semestre 2022) indichino una valorizzazione oscillante da un minimo di € 580 ad un massimo di € 870 / mq per la Zona "R1" – Extraurbana / RESTANTE TERRITORIO (cfr. allegato in calce).

Sviluppando gli opportuni prodotti si perviene alle seguenti valorizzazioni:

- **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**

Valore di stima € 98.000,00 (novantottomila)

- **locale rimessa** al piano seminterrato catastalmente identificata al **foglio di mappa 21, particella 952 sub 6, Cat. C/6 di mq 35**

Valore di stima € 12.250,00 (dodicimila duecentocinquanta)

- **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

Valore di stima € 91.700,00 (novantunmila settecento)

- 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

Valore di stima € 57.600,00 (cinquantasettemila seicento)

Ne consegue una valorizzazione complessiva dell'intero edificio pari ad € 259.550,00 che ritengo opportuno arrotondare ad **€ 260.000,00 (euro duecentosessantamila).**

Tengo a precisare che quello sopra indicato è un valore che **solo in linea teorica** potrebbe realizzarsi in caso di vendita in regime di normale contrattazione di mercato.

Ma è evidente che alla luce delle problematiche evidenziate nel corso della trattazione che precede e più segnatamente:

- *assenza di Certificato di Agibilità e di deposito sismico all'ex Genio Civile;*
- *presenza di porzioni abusivamente realizzate (chiusura di originario porticato di pertinenza) sull'appartamento al piano seminterrato;*
- *necessità di indagine geologica ed intervento di consolidamento statico a causa delle lesioni presenti;*
- *affidamento a Tecnico strutturista per la soluzione degli aspetti statici ed urbanistici*

il reale valore finale scaturisce dalla differenza tra il dato di stima poc'anzi indicato, decurtato di tutti quei "costi" da sostenere per l'adeguamento

sismico / strutturale / urbanistico necessari per rendere l'immobile agibile – quindi vendibile – e fruibile in conformità alle attuali disposizioni di Legge.

Ciò premesso, in base ad esperienze professionali analoghe a quella oggi allo studio, sulla scorta dei costi comunemente in vigore per la Zona e adottati per le attività tecnico-amministrative da assolvere, di seguito quantifico “a corpo” l'ammontare degli oneri da sostenere per ovviare alle problematiche su evidenziate:

- 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;

- sanatoria di porzioni abusivamente realizzate (chiusura di originario porticato di pertinenza dell'appartamento al piano seminterrato) con predisposizione di SCIA “in sanatoria” pagamento diritti e sanzioni comunali, predisposizione di nuova planimetria catastale

€ 7.000,00

- necessità di 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

ne consegue un costo complessivo per l'analisi e successivo adeguamento statico ed urbanistico dell'immobile ammontante ad **€ 67.000,00 (sessantasettemila)**.

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

DETERMINAZIONI FINALI – CONCLUSIONI



Posto che il fabbricato deve essere alienato come unico compendio (lotto) benché catastalmente frazionato in più subalterni e ciò per evidenti ragioni legate a necessità di eseguire necessari ed improcrastinabili opere di adeguamento statico ed urbanistico che riguardano l'intero edificio ne consegue un valore finale di mercato pari ad **€ 193.000,00 (centonovantatremila)** scaturente dal valore di stima del bene in condizioni "normali", quindi privo delle problematiche di varia natura da me indicato nei paragrafi che precedono, al netto del "deprezzamento" necessario per le imprescindibili opere di adeguamento strutturale e tecnico / amministrativo

€ 260.000,00 – deprezzamento € 67.000,00 = € 193.000,00

Ritengo in tal modo di aver esaurientemente trattato l'incarico conferitomi, riferendo nel corso della Relazione in merito alla stima richiesta.

Rassegno pertanto il mandato fornendo un riepilogo descrittivo del LOTTO UNICO da alienare ed allegando in calce alla presente Relazione Tecnica i sotto elencati elaborati che ne formano – in tal modo – 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 le porzioni comuni (androne e gradinata) 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 € 193.000,00 (centonovantatremila).

Chieti li 30/8/2023

Il Tecnico

Geom. Giacomo FRATICELLI



ALLEGATI

- A) Planimetrie di accatastamento a firma Arch. Antonino Di Federico;
- B) Ispezione ipotecaria;
- C) Visura catastale aggiornata;
- D) Estratto della BANCA DATI O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di CHIETI per il Comune di MIGLIANICO, Zona "R1" – Extraurbano / RESTANTE TERRITORIO (2° semestre 2022).

ELABORATO PLANIMETRICO

compilato da:
L. Federico Antonino
scritto all'albo:
schitetti
prov. Chieti N. 339

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Chieti

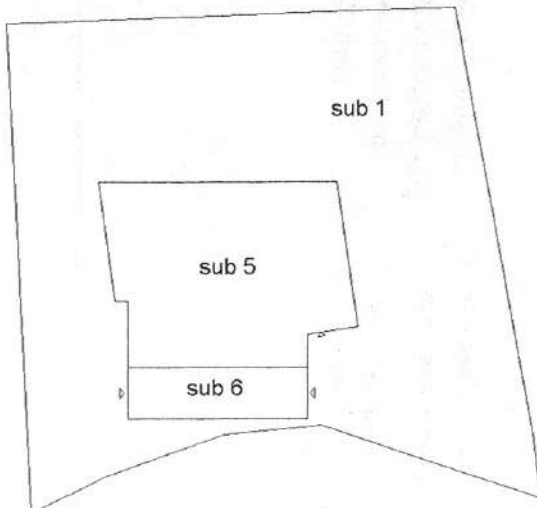
Allegato A

Comune di Miglianico
Foglio: 21 Particella: 952
Mostrazione grafica dei subalterni

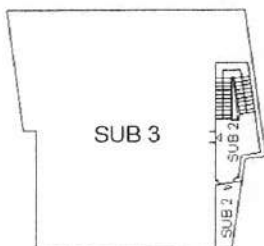
Protocollo n. CH0167855 del 27/12/2005
Tipo Mappale n. 127124 del 10/10/2005

Scala 1:500

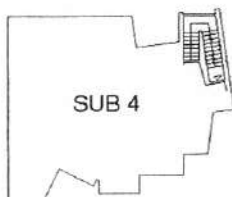
PIANO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



planimetria in atti

06/07/2023 - n. T37925 - Richiedente: Telematico

schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/07/2023 - Comune di MIGLIANICO(F196) - < Foglio 21 Particella 952 >

Direzione Provinciale di CHIETI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 28/08/2023 Ora 17:04:54

Pag. 1 - Segue

Allegato B**Ispezione telematica**

Ispezione n. T209993 del 28/08/2023

per dati anagrafici

Richiedente FRTGCM

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 01/10/1992 al 28/08/2023

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1974 al 30/09/1992

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1974

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.

2.

3.

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:

Trascrizioni vol. 5411 pag. 21

Trascrizioni vol. 5411 pag. 21

Elenco sintetico delle formalità**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 01/10/1992 al 28/08/2023 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1974 al 30/09/1992

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/05/1988 - Registro Particolare 6901 Registro Generale 8311

Direzione Provinciale di CHIETI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 28/08/2023 Ora 17:04:54
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T209993 del 28/08/2023

per dati anagrafici
Richiedente FRTGCM

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/10/1997 - Registro Particolare 10618 Registro Generale 13522
Pubblico ufficiale DE CINQUE GERMANO Repertorio 40684 del 04/10/1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in FRANCAVILLA AL MARE(CH)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/1998 - Registro Particolare 885 Registro Generale 1065
Pubblico ufficiale MINISTERO BENI CULTURALI E AMBIENTALI Repertorio 40634 del 10/09/1997
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI (NB) NON RIGUARDA
Immobili siti in MIGLIANICO(CH) JIA MONTUPELLI
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/01/2001 - Registro Particolare 83 Registro Generale 89
Pubblico ufficiale DI SILVESTRI PAOLO Repertorio 193 del 29/12/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in FRANCAVILLA AL MARE(CH)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/06/2001 - Registro Particolare 6762 Registro Generale 8792
Pubblico ufficiale DE CINQUE GERMANO Repertorio 45110 del 21/05/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MIGLIANICO(CH)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/09/2012 - Registro Particolare 13064 Registro Generale 16711
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI Repertorio 4672 del 12/07/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
Nota disponibile in formato elettronico
7. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2019 - Registro Particolare 254 Registro Generale 314
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI-SEZ. DISTACCATA DI ORTONA Repertorio 490/2016 del
01/11/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MIGLIANICO(CH)



1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023

Direzione Provinciale di CHIETI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 28/08/2023 Ora 17:04:54
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T209993 del 28/08/2023

per dati anagrafici
Richiedente FRTGCM

Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 15957 del 2018

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1974

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.




Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2023

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di MIGLIANICO (F196) provincia CHIETI
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di MIGLIANICO (Codice F196) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		21	952	3			A/10	U	6,0 vani	Totale: 131 m ²	Euro 1.053,57	CONTRADA MONTUPOLI FORO n. 129 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		21	952	4			A/2	2	3,5 vani	Totale: 96 m ² Totale escluse aree scoperte*: 84 m ²	Euro 307,29	CONTRADA MONTUPOLI FORO n. 129 Piano I Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica Annotazione
3		21	952	5			A/2	1	7,0 vani	Totale: 140 m ² Totale escluse aree scoperte*: 130 m ²	Euro 524,20	CONTRADA MONTUPOLI FORO n. 129 Piano SI Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica Annotazione
4		21	952	6			C/6	2	35m ²	Totale: 44 m ²	Euro 77,73	CONTRADA MONTUPOLI FORO n. 129 Piano SI Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica Annotazione

- Immobile 2:** **Notifica:** Notifica in corso con protocollo n. CH0051588 del 27/04/2006
 Annotazione: CLASSAMENTO PROPOSTO E RETTIFICATO (D.M.701/94)
- Immobile 3:** **Notifica:** Notifica in corso con protocollo n. CH0051588 del 27/04/2006
 Annotazione: CLASSAMENTO PROPOSTO E VALIDATO (D.M.701/94)
- Immobile 4:** **Notifica:** Notifica in corso con protocollo n. CH0051588 del 27/04/2006
 Annotazione: CLASSAMENTO PROPOSTO E VALIDATO (D.M.701/94)

Totale: vani 16,50 m² 35 Rendita: Euro 1.962,79

Allegato C





Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/07/2023 Ora: 9.37.34 pag: 2 Fine

Visura n.: T55608/2023

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2023

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	COSTITUZIONE del 27/12/2005 Pratica n. CH0167855 in atti dal 27/12/2005 COSTITUZIONE (n. 10566.1/2005)		(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			

Totale Generale: vani 16,50 m² 35 Rendita: Euro 1.962,79

Unità immobiliari n. 4

** 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).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
29 MARZO 2013
CIRCOLARE N. 1000/13
OGGETTO: MODIFICAZIONE DEL METODO DI CALCOLO DELLE SUPERFICI PER IL CALCOLO DELLE RENDITE IMMOBILIARI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: MIGLIANICO

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	870	L	2,3	3,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	720	L	1,9	2,8	N
Autorimesse	NORMALE	295	440	L	1,4	2,1	N
Box	NORMALE	390	580	L	1,8	2,7	N
Ville e Villini	NORMALE	680	1000	L	2,7	4	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)