

COMUNE: COLLI DEL TRONTO - PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

OGGETTO: PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI
IMMOBILIARI DEL PATRIMONIO COMUNALE
(Art. 58 legge 6 agosto 2008 n°. 133)

PERIZIA DI STIMA IMMOBILE: APPARTAMENTO LARGO CAMPO FIERA

L'immobile, di cui fa parte l'appartamento in esame, è sito in Largo Campo Fiera ed è un palazzo principalmente residenziale.

L'unità interessata è un appartamento al piano primo utilizzato come abitazione. Al piano seminterrato del fabbricato sono posti dei piccoli ripostigli condominiali tra cui anche quello asservito all'appartamento in oggetto.

L'immobile risulta censito al catasto fabbricati al foglio 1, particella 464 e nel Piano Regolatore generale vigente ricade in "tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità" (art.59 N.T.).

L'appartamento ha una superficie lorda pari a 98,98 mq per un'altezza di 3,00 m e risulta vicino al centro storico e al verde pubblico; è servito da un buon sistema viario. La costruzione dell'immobile risale al secondo dopoguerra.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE.

Caratteristiche Costruttive

Le caratteristiche costruttive, sotto riportate, sono dedotte da una ricostruzione generale scaturita da indagini effettuati sul posto.

Struttura Portante: muratura portante a più teste.

Chiusure Verticali Trasparenti:

- Piano Terra e Primo:

- finestre con telai in legno e vetro camera.
- porte in legno.

Le Finiture Interne.

L'appartamento è composta da cucina, soggiorno, n. 3 camera da letto e un bagno i ed hanno delle sufficienti rifiniture. Le pareti sono tinteggiate con tempera bianca.

L'appartamento è fornito da impianto idrico e sanitari di sufficiente qualità completi di rubinetteria; impianto elettrico, telefonico e di riscaldamento a termosifone.

Le Finiture Esterne.

L'edificio si presenta, complessivamente, in buono stato, con mattoni a faccia-vista e fasce marcapiano intonacate. Le finestre hanno una soglia in travertino da 3 cm; mancano le persiane per avere esteticamente una visione globale dell'edificio più uniforme.

Tutto il resto non presenta accorti finiture.

METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE

Criterio e metodo di stima adottato: Stima sintetica comparativa o meglio "procedimento a parametro fisso".

STIMA A VALORE DI MERCATO

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili a quello di studio, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita. E' stata quindi condotta un'indagine di mercato relativamente ad immobili delle località vicine ed aventi caratteristiche morfologiche analoghe a quello in esame, sia con la consultazione di pubblicazioni del settore, sia presso le Agenzie Immobiliari della zona, e da indagine personale.

Il valore determinato rappresenta l'andamento commerciale del mercato attuale che pur manifestando valori che si evolvono liberamente nel dinamismo connesso al rapporto domanda-offerta in relazione alle molteplici caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si sta assistendo ad una certa stabilità dei valori nella zona in esame e ciò condiziona anche i prezzi dell'usato.

Inoltre nella valutazione e determinazione del prezzo di mercato si è tenuto conto di diversi aspetti di natura e caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle porzioni immobiliari oltre che tecnico - economica e precisamente:

- *l'ubicazione del fabbricato;*
- *la forma (spazio interno ed esterno);*
- *le condizioni ambientali (orientamento, esposizione, rumorosità, illuminazione, ecc.)*
- *le strutture (portanti e non, se antisismiche);*
- *le rifiniture (proprie dell'unità immobiliare e condominiali) e loro condizione;*
- *gli impianti (propri dell'unità immobiliare e condominiali) e loro condizione;*
- *la destinazione;*

Nella valutazione comparativa che segue, il termine di paragone sarà la **Superficie convenzionale o superficie commerciale** calcolata con le tolleranze consentite per le quali occorre tener conto della forma dell'immobile e delle difficoltà oggettive, secondo le usanze del luogo ovvero la superficie compresa l'area sulla quale insistono i muri d'ambito e la metà dell'area sulla quale insistono le murature a confine con altre unità.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di consulenza, come si evince dalla seguente tabella, risulta pari a **98,98 mq.**

Destinazione	Altezza m	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Appartamento - part. 464 sub. .. (P. TERRA)	3,00	98,98	1,00	98,98
TOTALE				98,98

Di seguito, si è **determinato il Valore di mercato Vm** relativo all'unità immobiliare (fabbricato di civile abitazione nuovo) con caratteristiche intrinseche ed estrinseche migliori.

Fonte d'informazione	Valore al mq
Riviste del settore – quotidiani economici -	Euro 1.350,00
Agenzia del territorio - Osservatorio dei Valori Immobiliari	
Camera di Commercio di Ascoli Piceno	Euro 1.150,00
Agenzie Immobiliari	
Medilama (Castel di Lama) – Centro Servizi Piceni	Euro 1.350,00
Indagine personali – imprese di costruzioni	Euro 1.350,00
Valore Medio di Mercato	Euro 1.300,00

I valori ottenuti con le analisi su esposte possono essere correttamente mediati, in quanto tali analisi sono state effettuate sulla base dello stesso metodo di stima (metodo per confronto). E pertanto: **V_{comm} = Euro/mq 1.300,00**

Al **V_{comm}** si **Applicano i Coefficienti** propri dell'unità in esame quali:

- di piano rialzato (senza ascensore).....0,94
- d'esposizione (su spazi pubblici)0,98
- di orientamento (nord/est – sud/est - nord/ovest).....0,98
- di vetustà (anno di costruzione: prima del 1967).....0,80
- del rapporto superficie/servizi (tre locali con due servizi).....1,00
- di conservazione e manutenzione delle unità immobiliari (sufficiente).....0,92
- del tipo di rifiniture (sufficiente).....0,92
- di distribuzione interna (discretamente funzionale).....0,98
- di estensione (sup. lorda pari a 98,98mq).....1,00
- di rischio sismico (struttura muratura portante di oltre 45 anni).....0,65
- di utilizzazione (area vicina al centro storico e al verde pubblico, con un buon sistema viario).....1,00

Si ricava il Valore di Mercato proprio degli immobili e precisamente:

$$\mathbf{V_{comm} = mq\ 98,98\ (sup.\ conv.)\ x\ \text{€}/mq\ 506,21 = euro\ 50.104,66}$$

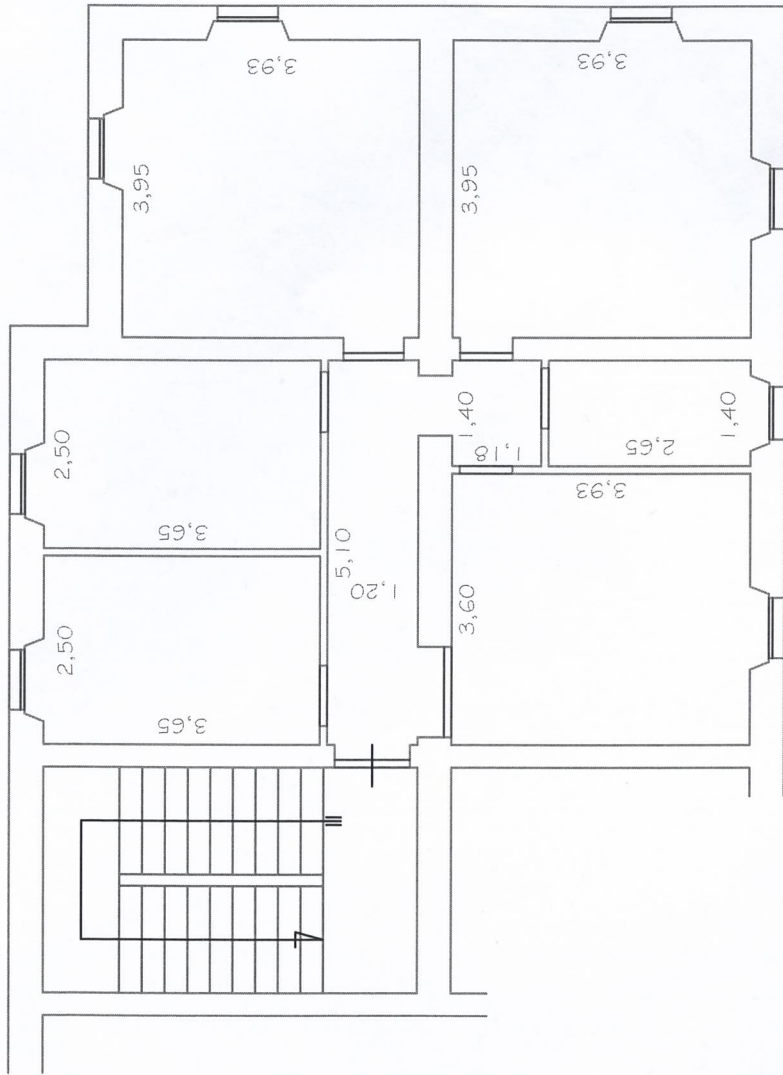
Pertanto si stabilisce un Valore di Mercato

**in cifra tonda pari a Euro 50.000,00
(cinquantamila)**

Colli del Tronto, marzo 2017

IL RESPONSABILE TECNICO





PIANO PRIMO