

## PERIZIA DI STIMA DI UN APPARTAMENTO CON POSTO AUTO PERTINENZIALE

Il sottoscritto Ing. Marco Appolloni, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale di Macerata, con studio [REDACTED] a seguito di incarico ricevuto dall' Avv. [REDACTED] curatore dell'eredità giacente del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] di procedere alla valutazione e stima di un immobile facente parte dell'asse ereditario sito in comune di Civitanova Marche, in via G. D'Annunzio n. 21, eseguiti gli opportuni accertamenti, previo sopralluogo effettuato il giorno 23.03.2019, durante il quale ha acquisito tutti i dati necessari ad accertare le caratteristiche costruttive, la consistenza ed ogni altra circostanza utile per la determinazione del probabile valore dell' immobile, espletate tutte le necessarie ricerche, analisi e rilievi, esprime di seguito le risultanze delle proprie determinazioni peritali.

### Ubicazione e caratteristiche generali della località

Il cespite è ubicato in comune di Civitanova Marche, via G. D'Annunzio, n. 21, quartiere San Marone, zona semicentrale ed è costituito da un appartamento di civile abitazione ubicato al 4° piano e da un posto auto sito al primo piano sottostrada.

### Intestazione della proprietà

Allo stato attuale il bene oggetto di valutazione risulta così intestato: CURATELA EREDITA' [REDACTED]

### Dati catastali

Il cespite oggetto di valutazione è distinto al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Civitanova Marche al

- Foglio 9, Particella 314, Sub 44, Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 112 mq, Rendita Euro 569,10 – P 4;
- Foglio 9, Particella 314, Sub 82, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 3 Consistenza 28 mq, Superficie Catastale 29 mq, Rendita Euro 56,40 - PS1

### Descrizione del cespite

- **Appartamento:** si trova al quarto piano di un grande fabbricato plurifamiliare isolato avente una struttura portante verticale in cemento armato, solai in laterocemento, copertura piana, finestre e portefinestre in legno dotate di vetro semplice e protette da serrandine in pvc., risulta dotato di due balconi, uno a servizio della cucina e l'altro a cui si accede da entrambi le camere da letto; le facciate risultano in parte intonacate e tinteggiate ed in parte costituite

da mattoni in laterizio con faccia a vista. Per accedere al cespite esiste una scala condominiale ed un ascensore.

L'appartamento ha una altezza di 3,00 ml e si compone di un'ampia zona ingresso di 7,50 mq circa, da cui si accede alla cucina ed al soggiorno, oltre che al corridoio della zona notte; la cucina dispone di un piccolo balcone di servizio di 1,50 mq circa, e di un retrocucina con le pareti rivestite con piastrelle per una altezza di circa 1,60 ml, per una superficie complessiva di 13,10 mq circa; il soggiorno, di 22,00 mq circa, è collegato direttamente alla cucina ma vi si accede dalla zona ingresso dalla quale, tramite una porta a vetri, si accede al corridoio della zona notte costituita da una camera matrimoniale di 14,10 mq circa, da una camera con due letti della superficie di 19,10 mq circa. Entrambi le camere sono dotate di ampie portefinestre da cui si accede ad un balcone comune di 4,50 mq circa. Sul corridoio della zona notte è stato ricavato un armadio a muro della lunghezza di 4,70 ml. Subito dietro la vetrata che separa l'ingresso dalla zona notte, e prima del corridoio principale, c'è una piccola rientranza su cui si affacciano gli ingressi del bagno e di due ripostigli; Il bagno, dotato di antibagno in cui trova posto il lavandino, contiene il wc, il bidet e la vasca da bagno ed ha una superficie complessiva di 5,90 mq circa. Il ripostiglio principale ha una superficie di 6,60 mq circa ed è dotato di una finestra, mentre l'altro ha una superficie di 0,63 mq e risulta cieco..

Tutte le stanze risultano intonacate e tinteggiate ed hanno pavimenti in marmette di graniglia; il bagno e l'antibagno hanno pavimenti in piastrelle ed una parte delle pareti, per una altezza di 1,60 ml circa, rivestite con piastrelle.

E' stata accertata l'esistenza dell'impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia a gas metano e radiatori in ghisa, oltre agli impianti elettrico, telefonico, idrico e fognario.

Il grado di finitura e lo stato di conservazione può definirsi buono.

- **Posto auto:** dalla documentazione reperita, risulta che al piano primo sottostrada si trova un posto - macchina, catastalmente classificato garage, della superficie commerciale di 29 mq ed altezza di 3,80 ml.

### Utilizzazione

Il compendio attualmente risulta libero.

### Servitù – Concessioni – Oneri – Gravami – Mutui – Ipoteche

Il presente elaborato non tiene conto di eventuali ipoteche e presuppone la libertà del cespite da eventuali altri oneri comunque pregiudizievoli al diritto di proprietà.

### Consistenza

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Sulla scorta del sopralluogo e del rilievo planimetrico del compendio si sono computate le superfici commerciali che risultano le seguenti:

| Descrizione                                                      | Consistenza (mq) | Indice |   | Commerciale   |
|------------------------------------------------------------------|------------------|--------|---|---------------|
| Abitazione civile – sub 44 P4<br>(superficie principale coperta) | 110,00           | 100 %  | = | 110,00        |
| Balcone – sub 44 P4<br>(Superficie accessoria scoperta)          | 6,10             | 30 %   | = | 2,00          |
| <b>Totale</b>                                                    | <b>116,10</b>    |        |   | <b>112,00</b> |

| Descrizione                                                | Consistenza (mq) | Indice |   | Commerciale  |
|------------------------------------------------------------|------------------|--------|---|--------------|
| Posto auto – sub 82 PS1<br>(superficie principale coperta) | 29,00            | 100 %  | = | 29,00        |
| <b>Totale</b>                                              | <b>29,00</b>     |        |   | <b>29,00</b> |

### Considerazioni e criteri di stima

Il quesito che si pone il perito nella fattispecie riguarda la determinazione del valore venale in comune commercio di porzioni di edificio di non recente costruzione, di tipo residenziale destinati a civile abitazione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di valutazione, verrà applicato il metodo della stima comparativa con procedimento sintetico, accertando i prezzi e stabilendo quale valore va attribuito al bene da stimare. In sintesi il metodo comparativo consiste nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili nella tipologia e nelle condizioni, presenti nel mercato locale delle compravendite, ed i beni in esame. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e considerando sia i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, sia le indagini svolte personalmente dal sottoscritto presso agenzie immobiliari della zona, si attribuisce al cespite il seguente valore, calcolato con il criterio della stima

monoparametrica comparativa. Nella fattispecie per il comune di Civitanova Marche si è in possesso di una banca dati formata attraverso le seguenti fonti:

- **O.M.I.:** valori relativi al 2° semestre dell'anno 2018:  
per le **abitazioni** e per la zona presa in esame (quartiere San Marone): €/mq 1.300 - 1.700;  
media **1.500 €/mq** (valore valido per unità in stato conservativo normale);  
per **box auto** in stato conservativo normale: €/mq 800- 1.100; media **950 €/mq**.
- **Agenzie immobiliari:**  
valori per le **abitazioni** in stato conservativo normale e per la zona in esame: €/mq 1.430 - 1.630; media **1530 €/mq**;  
valori per **box auto** in stato conservativo normale: €/mq 650 - 900; media **825 €/mq**

Il **valore di considerazione** si ottiene dalla media dei suddetti valori ed è pertanto pari a:

- **Appartamento:** 1.515,00 €/mq
- **Box auto:** 887,50 €/mq

Nella fattispecie, però, il bene in esame non è un box auto, ma bensì un posto auto, anche se piuttosto grande (circa 30 mq), e pertanto gli viene attribuito un valore inferiore e pari al 60% e cioè di **532,50 €/mq**.

Il valore del cespite verrà quindi individuato moltiplicando la consistenza commerciale vendibile sopra computata per i prezzi unitari di mercato,

Si precisa che, in ogni caso, la presente valutazione presuppone:

- La libertà da vincoli, servitù, gravami, oneri reali, ipoteche e la regolarità urbanistica ed edilizia;
- In definitiva il bene verrà stimato con tali premesse e condizioni.

### Conteggi estimativi

Procedimento di stima: comparativo: *Monoparametrico in base al prezzo medio*

Calcolo del valore di mercato

- Appartamento al quarto piano di un edificio isolato plurifamiliare  
mq 112,00 x €/mq 1.530,00 = ..... € 171.360,00
- Posto auto al piano primo sottostrada:  
mq 29,00 x € 532,50 = ..... € 15.442,50

**Valore di mercato (1/1 della piena proprietà )** del cespite nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: ..... € 186.802,50

### Conclusione peritale

Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, dell'ubicazione, consistenza, appetibilità, collocabilità, e dei risultati dei conteggi istituiti, il più probabile valore di mercato del compendio in argomento, nella sua concreta situazione attuale, viene determinato in **€ 186.000** (Euro centottantaseimila).

Montefano li 26.03.2019

Il Perito