

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ORTONA VIA MACININI --, FRAZIONE CALDARI, QUARTIERE --

## VILLETTA A SCHIERA LATERALE

**villetta a schiera laterale** a ORTONA Via Macinini --, frazione Caldari, quartiere -- per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di fabbricato con accesso carrabile in comune facente parte di villa bifamiliare. L'abitazione ha una superficie circa di 140 mq lordi si sviluppa su un piano abitabile e sottotetto a rustico ovvero senza le finiture. il piano terra si presenta con buona distribuzione interna: ampia zona a giorno con living e sala pranzo comunicanti. La zona notte presenta ampie stanze da letto collegate da un disimpegno che ottimizza lo spazio presente. Le finiture sono sopra la media: pavimentazione in parquet nella zona notte e zona giorno.

La struttura portante è in c.a.: in particolare la struttura in c.a. è stata lasciata a vista nell'esterno e ne costituisce il rivestimento in stile moderno. Vi sono lievi fessure in corrispondenza dell'attacco tra tamponature e le parti costituenti il telaio in c.a. nella porzione della zona pranzo che vanno monitorate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/rialzato, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.75 mt. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 4201 sub. 5 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 871,52 Euro, indirizzo catastale: Via Macinini 58, piano: t-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di donazione

Coerenze: confini: ad est con restante parte del fabbricato , nei tre lati restanti con corte esclusiva (part 4242-4243 foglio 65)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



*vista del piano sottotetto al grezzo*



*vista del prospetto laterale con l'ingresso esterno al piano seminterrato*



*vista posterior con porzione della corte esclusiva*



*vista del soggiorno-cucina*





vista della camera da letto



vista della zona pranzo-soggiorno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato con accesso e uso indipendente facente parte di villa bifamiliare con accesso carrabile in comune su corte in comproprietà. La porzione dell'esecutato ha una corte esclusiva adibita a Giardino (part. 4242-4243 foglio 65).

L'abitazione ha una superficie circa di 140 mq lordi si sviluppa su un piano abitabile e sottotetto a rustico ovvero senza le finiture. il piano terra si presenta con buona distribuzione interna: ampia zona a giorno con living e sala pranzo comunicanti. La zona notte presenta ampie stanze da letto collegate da un disimpegno che ottimizza lo spazio presente. Le finiture sono sopra la media: pavimentazione in parquet nella zona notte e zona giorno.

La struttura portante è in c.a.: in particolare la struttura in c.a. è stata lasciata a vista nell'esterno e ne costituisce il rivestimento in stile moderno. Nella zona pranzo vi sono lievi fessure in corrispondenza dell'attacco tra tamponature e le parti costituenti il telaio in c.a., in particolare in corrispondenza della grand finestra verso la corte esclusiva, che è consigliabile monitorare per capirne l'effettiva problematica. Non si ravvisano come elementi di degrado strutturale in quanto il resto della struttura della porzione interessata dalla stima non presenta lesioni simili se non nei tramezzi e nella parete realizzata per suddividere il fabbricato interno in due unità immobiliari.





vista del bagno



corridoio zona notte



vista del vano scala di collegamento tra piano terra e sottotetto



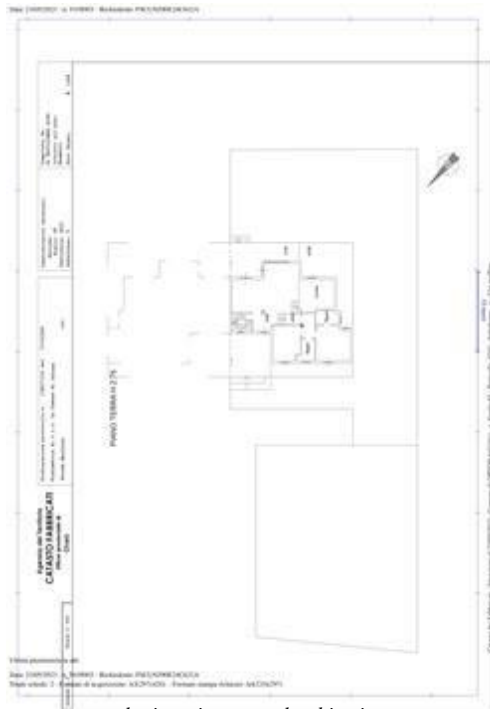
vista del prospetto laterale con rampa di accesso al magazzino

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)* Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>





#### ACCESSORI:

**rustico**, composto da piano sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 4201 sub. 5 (catasto fabbricati)  
piano sottotetto allo stato di rustico comunicante direttamente con l'abitazione



il vano scala è direttamente comunicante con l'abitazione sottostante ma non è provvista di scala

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano sottotetto allo stato grezzo (rustico)	190,00	x	30 %	=	57,00
<b>Totale:</b>	<b>190,00</b>				<b>57,00</b>



**altro fabbricato**, composto da magazzino/rimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 4201 sub. 7 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 230 mq, rendita 534,53 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
locale attualmente usato come magazzino di materiale e rimessa auto

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino/deposito di materiale e rimessa mezzi	230,00	x	30 %	=	69,00
<b>Totale:</b>	<b>230,00</b>				<b>69,00</b>





**altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 4249 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 375 mq, indirizzo catastale: Via Macinini, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
il bene è di proprietà al 50%

porzione di corte comune ad uso di accesso carrabile al fabbricato- si considera la metà della superficie reale poi conguagliata al 20% per un totale del 10 % della superficie reale

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area di accesso in comune	375,00	x	10 %	=	37,50
<b>Totale:</b>	<b>375,00</b>				<b>37,50</b>

**altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 4242 (catasto fabbricati)  
Coerenze: terreno esclusivo e adiacente al fabbricato

descrizione	consistenza		indice		commerciale
corte esclusiva ed adiacente al fabbricato	640,00	x	10 %	=	64,00
<b>Totale:</b>	<b>640,00</b>				<b>64,00</b>

**altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 4243 (catasto fabbricati)  
Coerenze: corte esclusiva ad uso giardino

descrizione	consistenza		indice		commerciale
corte esclusiva ad uso giardino	586,00	x	10 %	=	58,60
<b>Totale:</b>	<b>586,00</b>				<b>58,60</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata redatta tenendo conto i valori dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate e con i prezzi di mercato correnti al fine di trovare linearità tra le due categorie di valori. Il valore finale è stato poi dettagliato andando a considerare lo stato di conservazione dell'immobile e conguagliando le superficie non prettamente residenziale. Da quest'ultima considerazione si è avuta la seguente superficie totale dell'immobile:

piano terra con superficie lorda totalmente residenziale = 140 mq

piano seminterrato con superficie lorda a magazzino conguagliata =  $230 \text{ mq} \times 0.30 = 69 \text{ mq}$

balconi e terrazzi con superficie lorda conguagliata =  $110 \text{ mq} \times 0.20 = 22 \text{ mq}$

piano sottotetto a rustico con superficie lorda conguagliata =  $190 \text{ mq} \times 0.30 = 57 \text{ mq}$

**TOTALE SUPERFICIE LORDA EDIFICIO CONGUAGLIATA = 288 mq**

Considerando la zona nella quale è posto il fabbricato, lo stato di conservazione e le condizioni intrinseche ed estrinseche e le quotazioni immobiliari e l'andamento del mercato si considera un valore medio di 800 €/mq.

A tale superficie vanno aggiunte le corti in comune ed esclusive annesse al fabbricato di superficie lorda conguagliata totale pari a 160 mq per un valore medio di 70 € x mq

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **241.600,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 241.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 241.600,00**

