

TRIBUNALE	SEZIONE	
Macerata	Civile	
Data	Protocollo	Numero
16/03/2011		

STIMA IMMOBILE

Relazione Tecnica

Oggetto:

[REDACTED]

MACERATA, 20/05/2011

Il Tecnico
(**ing. Speranza Claudio**)

ing. Speranza Claudio - BORGO PERANZONI - 62100 MACERATA (MC)

[REDACTED]

[REDACTED]

DATI GENERALI

Committente

COMMITTENTE : **Dott. Pietrella Fabiola**
TITOLO : **Dott.**
COGNOME : **Pietrella**
NOME : **Fabiola**
CITTA' : **MACERATA**
PROVINCIA : **MC**
CAP : **62100**
INDIRIZZO : **Via Salvadei**
CIVICO : **4**
E-Mail : **\$Empty_PR_E_MAIL\$**
CELLULARE :
FAX :
TELEFONO : **0733-493358**

Tecnico

RAGIONE SOCIALE : **Speranza Claudio**
TITOLO : **ing.**
COGNOME : **Speranza**
NOME : **Claudio**
SESSO : **M**
nato a : **TREIA**
PROVINCIA : **MC**
CAP : **62010**
Nato il : **04/02/1975**
CODICE FISCALE :
Residente a :
Provincia :
CAP :
In :
Con Domicilio/Studio :
In :
P.IVA :
TELEFONO :
CELLULARE : FAX :

Beni in : Via Albania - PORTO SANT'ELPIDIO (AP)

1. IDENTIFICAZIONE DELLA LOCALITA' IN CUI SONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

I beni immobili oggetto della stima sono ubicati nella seguente località :
Via Albania PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Via Albania .

1.1 DESCRIZIONE DELLA LOCALITA'

La zona ove ricadono gli immobili oggetto di perizia di stima è in ambito urbano, in via Albania del comune di Porto Sant'Elpidio, nelle immediate vicinanze della strada statale "Adriatica" n. 16 e del litorale marino, distante circa 10 Km dal casello autostradale di Civitanova Marche.

La zona risulta particolarmente servita da tutte le infrastrutture, nonché inserita in un contesto turistico in via di espansione. Dette peculiarità, oltre alla vicinanza con il mare, rendono particolarmente appetibile l'area nel mercato immobiliare.

1.2 DATI ZONA

Tipologia : CENTRALE
Caratteristiche : DI PREGIO
Area Urbanistica : RESIDENZIALE
Traffico : SOSTENUTO
Parcheggi : OTTIMI

1.3 DATI ZONE LIMITROFE

Zone limitrofe : RESIDENZIALE
Importanti centri : Civitanova Marche
Attrazioni paesaggistiche : Il litorale marino e le campagne marchigiane
Attrazioni storiche : I borghi storici limitrofi, in particolare Macerata, Civitanova, Ferom, Ascoli Piceno, ecc.

Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria
Sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria

Dati supplementari : Zone limitrofe : RESIDENZIALE
Importanti centri : Civitanova Marche
Attrazioni paesaggistiche : Il litorale marino e le campagne marchigiane
Attrazioni storiche : I borghi storici limitrofi, in particolare Macerata, Civitanova, Ferom, Ascoli Piceno, ecc.

1.4 SERVIZI

Nella zona sono presenti i seguenti servizi :

SERVIZI PRESENTI	
Servizio	Qualità
OSPEDALE	BUONO
BANCHE	OTTIMO
CENTRO SPORTIVO	BUONO
CENTRO COMMERCIALE	OTTIMO

MUNICIPIO	BUONO
ISTRUZIONE	BUONO
VERDE ATTREZZATO	BUONO

1.5 TRASPORTI

Nella zona sono presenti i seguenti trasporti :

COLLEGAMENTI PRESENTI	
Collegamento	Distanza
AUTOSTRADA	10 KM
FERROVIA	1 KM
AEROPORTO	50 KM
SUPERSTRADA	5 KM
PORTO	5 KM

2. IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IN CUI RISIEDONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

I beni oggetto della stima sono dislocati nel complesso seguente:

Via Albania - Fabbricato di civile abitazione plurifamiliare - VIA ALBANIA PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Via Albania .

2.1 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

Trattasi di un edificio destinato a civile abitazione plurifamiliare, realizzato recentemente con molta cura e particolare attenzione architettonica; per la sua realizzazione sono stati utilizzati materiali di buona fattura, posti in opera da ditte specializzate.

Il manufatto è inserito in una zona già urbanizzata; l'accesso allo stesso è garantito dalla strada comunale via Albania (ex via Ungheria) che si immette direttamente nella strada statale n. 16 "Adriatica", attraverso un passaggio carrabile e pedonale.

Il fabbricato è formato da diverse unità abitative, da garage pertinenziali, e da locali deposito/magazzino, dislocati su sei livelli, collegati tra loro internamente da un vano scala comune.

La struttura del fabbricato è interamente in cemento armato compresi i paramenti contro terra del piano interrato, mentre le chiusure verticali ai piani superiori sono per lo più in muratura di mattoni pieni lasciati a vista, con ampie specchiature intonacate, tutti d'idonei requisiti di coibenza e afonicità, vista anche la presenza di un intercapedine con relativo strato isolante.

I solai sono in latero-cemento, le solette dei balconi e delle scale sono in cemento armato, mentre il cornicione è a mattoni lasciati a vista.

Il tetto dell'edificio è piano, perfettamente coibentato e pavimentato.

Le comunicazioni verticali sono garantite da un vano scala interno che unisce le varie unità.

L'accesso carrabile ai garage avviene tramite una rampa d'accesso con pendenza inferiore al 20%, delimitata da paretine controterra con altezza relativamente bassa.

Gli infissi esterni sono in legno, con sistemi di oscuramento a persiana di alluminio, tutti di colore scuro.

2.2 STATO DI POSSESSO

Il complesso risulta essere occupato da :

2.3 PRATICHE EDILIZIE

Di seguito sono elencate le pratiche edilizie dei beni oggetto della stima :

DATI PRATICA EDILIZIA

Oggetto	Intestatario
REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO TURISTICO	
Tipo	Descrizione
PERMESSO DI COSTRUIRE	n. 525 del 09/01/2006 e s.m.i.

2.4 ONERI E VINCOLI GIURIDICI

2.4.1 IPOTECHE

I beni oggetto della stima sono vincolati dalle seguenti ipoteche :

L'ipoteca volontaria a favore di contro derivante da concessione a garanzia di finanziamento dell'importo di € 4 '000 '000.00 con capitale di € 2 '000 '000.00

DETTAGLI SULL'IPOTECA			
Descrizione			
Tipo	Data	Importo	Protocollo
registro generale n. 1335 registro particolare n. 243			
Registrazione	17-Feb-2009	0.00	2

L'ipoteca volontaria a favore di contro derivante da concessione a garanzia di apertura di credito dell'importo di € 1 '000 '000.00 con capitale di € 500 '000.00

DETTAGLI SULL'IPOTECA			
Descrizione			
Tipo	Data	Importo	Protocollo
registro generale n. 3147 registro particolare n. 656			
Registrazione	15-Apr-2009	0.00	21

2.5 VALUTAZIONE DEL COMPLESSO

2.5.1 FONTI DI INFORMAZIONE

Sono state acquisite le seguenti informazioni :
dal catasto : MACERATA
dalla conservatoria dei registri immobiliari : MACERATA
dagli uffici del registro : MACERATA
dagli uffici tecnici : PORTO SANT'ELPIDIO

2.5.2 OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Gli osservatori del mercato immobiliare riportano le seguenti notizie:
MACERATA

2.6 FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative al Complesso :
Vedi : FOTO - 036 - prospetto

Vedi :FOTO - 037 - prospetto

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

I beni oggetto della stima sono ubicati in :

Via Albania - Fabbricato di civile abitazione plurifamiliare - VIA ALBANIA - Garage PS1 - 20 PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Via Albania .

3.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Trattasi di un garage situato al piano primo sottostrada; si accede allo stesso attraverso una rampa di accesso e una corsia box comune ad altre unità, che da sulla corte del fabbricato.
Presenta delle finiture spartane, tipiche delle unità con destinazione similare.

3.2 DATI CATASTALI

Identificato al catasto :

DATI CATASTALI									
Comune					Cod Catasto	Prov	Catasto		
PORTO SANT'ELPIDIO					G921	AP	FABBRICATI		
Indirizzo				Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno	
Via Albania									
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		4	703	20			C/6	2	
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore	
							0.00	0.00	

3.3 DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

in forza della delibera : DGP n. 47 del 19/02/2007 relativamente alla Zona : Espansione

3.4 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
GARAGE	14.83	1.00	14.83
TOTALI		14.83	14.83

3.5 VALUTAZIONE DEL BENE

3.5.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

MACERATA

4. CRITERI DI STIMA

4.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

Questo metodo si forma attraverso una indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o similari a quello oggetto di esame; i fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti:

- La grandezza dell'immobile;
- I beni comuni, in particolare la corte del manufatto;
- Divisione interna;
- Stato d'uso delle opere di finitura;
- Impianti tecnologici;
- Ubicazione commerciale.

Ovviamente oltre a una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Prezzo Medio €/m² : 1'238.00

4.2 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica). La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI" Superficie dell'immobile m ² :14.83 Stato conservativo del bene :OTTIMO Valore OMI minimo (m ²) :870.00 Valore OMI massimo (m ²) :1'200.00 Tipologia Edilizia OMI :C/6 - BOX K1 (Taglio Superficie) :1.00 K2 (Livello di Piano) :0.00 $K = (k_1 + 3 * k_2) / 4$:0.25 Valore Unitario €/m ² :952.50 Coefficiente Correttivo :1	€	1'238.00

Valore normale unitario €/m²: 1'238.00		
Valore normale dell'immobile €: 18'359.54		
Valore Medio	€	1'238.00

4.3 STIMA IMMOBILE

Il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.
Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro.

4.3.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m²	14.83
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m²)	1'238.00
Coefficiente Correttivo Finale :		1
[1'238.00 * 1] = Prezzo Stima :	(€ / m²)	1'238.00
[14.83 * 1'238.00] = Valore Stima :	€	18'359.54

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

I beni oggetto della stima sono ubicati in :

Via Albania - Fabbricato di civile abitazione plurifamiliare - VIA ALBANIA - Garage PS1 - 25 PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Via Albania .

5.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Trattasi di un garage situato al piano primo sottostrada; si accede allo stesso attraverso una rampa di accesso e una corsia box comune ad altre unità, che dà sulla corte del fabbricato.
Presenta delle finiture spartane, tipiche delle unità con destinazione similare.

5.2 DATI CATASTALI

Identificato al catasto :

DATI CATASTALI					
Comune	Cod Catasto	Prov	Catasto		
PORTO SANT'ELPIDIO	G921	AP	FABBRICATI		
Indirizzo	Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
Via Albania					

Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		4	703	25			C/6	2	

Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore
							0.00	0.00

5.3 DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

in forza della delibera : DGP n. 47 del 19/02/2007 relativamente alla Zona : Espansione

5.4 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
GARAGE	49.16	1.00	49.16
TOTALI	49.16		49.16

5.5 VALUTAZIONE DEL BENE

5.5.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

MACERATA

6. CRITERI DI STIMA

6.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

Questo metodo si forma attraverso una indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o similari a quello oggetto di esame; i fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti:

- La grandezza dell'immobile;
- I beni comuni, in particolare la corte del manufatto;
- Divisione interna;
- Stato d'uso delle opere di finitura;
- Impianti tecnologici;
- Ubicazione commerciale.

Ovviamente oltre a una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Prezzo Medio €/m² : 1 '217.00

6.2 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica). La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI" Superficie dell'immobile m²:49.16 Stato conservativo del bene :OTTIMO Valore OMI minimo (m²) :870.00 Valore OMI massimo (m²) :1'200.00 Tipologia Edilizia OMI :C/6 - BOX K1 (Taglio Superficie) :0.80 K2 (Livello di Piano) :0.00 $K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.2$ Valore Unitario €/m² :936.00 Coefficiente Correttivo :1 Valore normale unitario €/m²:1'217.00 Valore normale dell'immobile €:59'827.72	€	1'217.00
Valore Medio	€	1'217.00

6.3 STIMA IMMOBILE

Il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro.

6.3.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	49.16
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	1'217.00
Coefficiente Correttivo Finale :		1
[1'217.00 * 1] = Prezzo Stima :	(€ / m ²)	1'217.00
[49.16 * 1'217.00] = Valore Stima :	€	59'827.72

7. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

I beni oggetto della stima sono ubicati in :

Via Albania - Fabbricato di civile abitazione plurifamiliare - VIA ALBANIA - Garage PS1 - 33 PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Via Albania .

7.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Trattasi di un garage situato al piano primo sottostrada; si accede allo stesso attraverso una rampa di accesso e una corsia box comune ad altre unità, che da sulla corte del fabbricato.
Presenta delle finiture spartane, tipiche delle unità con destinazione similare.

7.2 DATI CATASTALI

Identificato al catasto :

DATI CATASTALI									
Comune					Cod Catasto	Prov	Catasto		
PORTO SANT'ELPIDIO					G921	AP	FABBRICATI		
Indirizzo					Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
Via Albania									
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		4	703	33			C/6	2	
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore	
							0.00	0.00	

7.3 DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

in forza della delibera : DGP n. 47 del 19/02/2007 relativamente alla Zona : Espansione

7.4 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
GARAGE	49.16	1.00	49.16
TOTALI		49.16	49.16

7.5 VALUTAZIONE DEL BENE

7.5.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

MACERATA

8. CRITERI DI STIMA

8.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

Questo metodo si forma attraverso una indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o simili a quello oggetto di esame; i fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti:

- La grandezza dell'immobile;
- I beni comuni, in particolare la corte del manufatto;
- Divisione interna;
- Stato d'uso delle opere di finitura;
- Impianti tecnologici;
- Ubicazione commerciale.

Ovviamente oltre a una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Prezzo Medio €/m² : 1'238.00

8.2 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica). La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI" Superficie dell'immobile m ² :25.70 Stato conservativo del bene :OTTIMO Valore OMI minimo (m ²) :870.00 Valore OMI massimo (m ²) :1'200.00 Tipologia Edilizia OMI :C/6 - BOX K1 (Taglio Superficie) :1.00 K2 (Livello di Piano) :0.00 $K = (k_1 + 3 * k_2) / 4$:0.25 Valore Unitario €/m ² :952.50 Coefficiente Correttivo :1	€	1'238.00

Valore normale unitario €/m²: 1'238.00		
Valore normale dell'immobile €: 31'816.60		
Valore Medio	€	1'238.00

8.3 STIMA IMMOBILE

Il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.
Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro.

8.3.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m²	49.16
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m²)	1'238.00
Coefficiente Correttivo Finale :		1
[1'238.00 * 1] = Prezzo Stima :	(€ / m²)	1'238.00
[49.16 * 1'238.00] = Valore Stima :	€	60'860.08

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

I beni oggetto della stima sono ubicati in :

Via Albania - Fabbricato di civile abitazione plurifamiliare - VIA ALBANIA - Soffitta P4 - 79 PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Via Albania .

9.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

L'unità in questione è situata al piano sottotetto dell'edificio, si sviluppa su un unico livello, accessibile attraverso la scala condominiale. L'unità in esame è costituita da diversi locali tecnici ed un servizio igienico.

Per quanto riguarda le finiture interne, su tutti i locali troviamo pavimentazioni di tipo civili e pareti intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono tutti in legno con vetrocamera e sistemi di oscuramento a persiana; tutti sono in perfette condizioni considerata la loro recente fattura.

Il servizio igienico, è in ottime condizioni, con sanitari ed accessori di buona fattura. I serramenti interni in legno sono di discreta fattura mantenuti in ottime condizioni.

Dotazione impianti tecnologici.

Si riepilogano qui di seguito le dotazioni impiantistiche complessive:

- impianto idrico: ad adduzione diretta dall'acquedotto comunale;
- impianto elettrico e f.m.;
- impianto telefonico;
- impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria;
- impianto di messa a terra;

Le dotazioni impiantistiche sono di buono livello e conformi alla vigente normativa.

Non esiste una perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quello autorizzato in quanto il servizio igienico non è stato predisposto nell'ultima variante, ed i locali tecnici non contengono le apparecchiature indicate nell'ultimo progetto assentito.

9.2 DATI CATASTALI

Identificato al catasto :

DATI CATASTALI									
Comune						Cod Catasto	Prov	Catasto	
PORTO SANT'ELPIDIO						G921	AP	FABBRICATI	
Indirizzo					Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
Via da denominare									
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		4	703	79			C/2		
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore	
							0.00	0.00	

9.3 DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

in forza della delibera : DGP n. 47 del 19/02/2007 relativamente alla Zona : Espansione

9.4 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
MAGAZZINO	77.60	1.00	77.60
LASTRICO	387.40	0.20	77.48
TOTALI	465.00		155.08

9.5 VALUTAZIONE DEL BENE

9.5.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

MACERATA

10. CRITERI DI STIMA

10.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

Questo metodo si forma attraverso una indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o similari a quello oggetto di esame; i fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti:

- La grandezza dell'immobile;
- I beni comuni, in particolare la corte del manufatto;
- Divisione interna;
- Stato d'uso delle opere di finitura;
- Impianti tecnologici;
- Ubicazione commerciale.

Ovviamente oltre a una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Prezzo Medio €/m² : 1'560.00

10.2 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica). La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI" Superficie dell'immobile m²:155.08 Stato conservativo del bene :OTTIMO Valore OMI minimo (m²) :1'050.00 Valore OMI massimo (m²) :1'300.00 Tipologia Edilizia OMI :C/2 - MAGAZZINI K1 (Taglio Superficie) :0.00 K2 (Livello di Piano) :0.80 $K = (k1 + 3 * k2) / 4$:0.6 Valore Unitario €/m² :1'200.00 Coefficiente Correttivo :1 Valore normale unitario €/m²:1'560.00 Valore normale dell'immobile €:241'924.80	€	1'560.00
Valore Medio	€	1'560.00

10.3 COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
Non piena conformità urbanistica		100	0.90	0.9
			Totale	0.9

10.4 STIMA IMMOBILE

Il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.
Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro.

10.4.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	155.08
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	1'560.00
Coefficiente Correttivo Finale :		0.9
[1'560.00 * 0.9] = Prezzo Stima :	(€ / m ²)	1'404.00
[155.08 * 1'404.00] = Valore Stima :	€	217'732.32

[illegible]