



COMUNE DI CEPAGATTI
(Pescara)

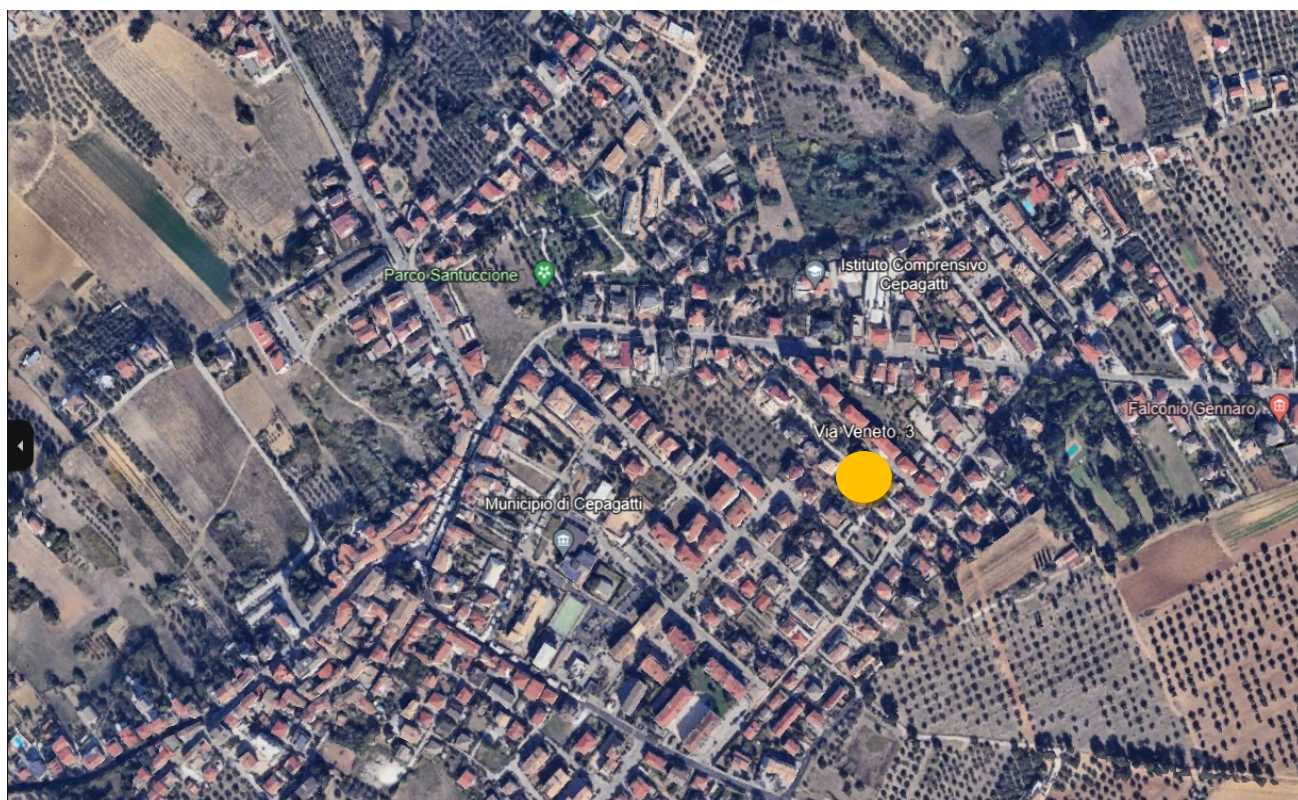
OGGETTO: Perizia estimativa del più probabile valore di vendita di fabbricato civile
con area annessa sito in Via Veneto N° 3

Committente: Di Domenico Fabrizio – Santucci Monica

La presente perizia del più probabile valore di vendita riguarda il fabbricato civile con area annessa sito in CEPAGATTI in Via Veneto N° 3.

Catastralmente il fabbricato è censito al Foglio 20 Particella 400 sub 6.

L'area nella quale è collocato il fabbricato è all'interno dell'addensato urbano del comune di Cepagatti, da considerarsi a tutti gli effetti in pieno centro abitato.



Il fabbricato è situato vicino ai servizi primari e non a poca distanza dalla sede del municipio. Il nucleo abitativo di contorno è denso ed è occupato da abitazioni simili al fabbricato oggetto della presente stima ovvero abitazioni a mo' di piccoli condomini e dall'altezza contenuta.

Nonostante il fabbricato stia in zona centrale, l'area interessata non è di certo tra le più ambite del comune di Cepagatti in quanto il contesto non si presenta di grande qualità urbana.

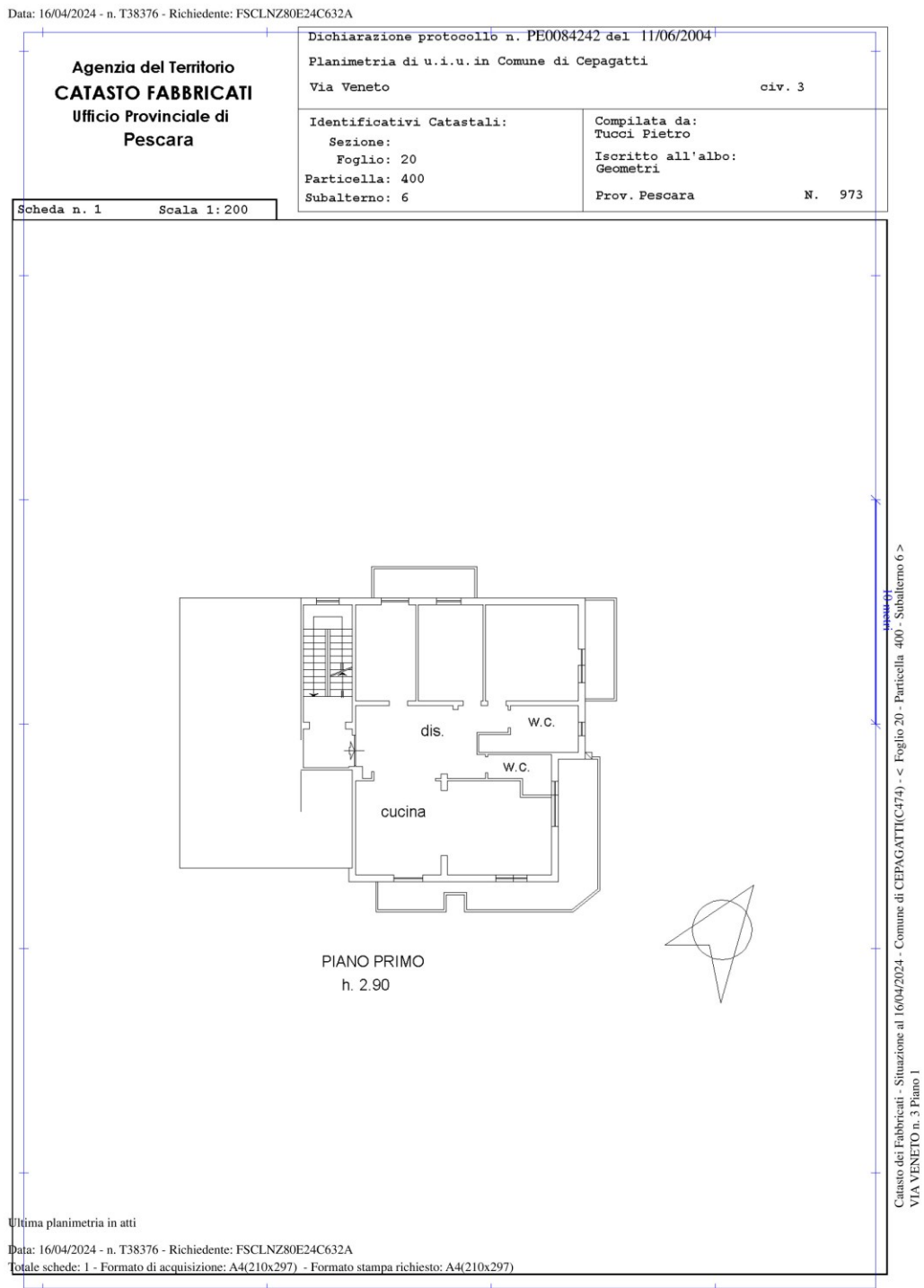
Lo stesso fabbricato si presenta con finitura base con mattoncini a vista e intonaco che mette in risalto il telaio strutturale. Vi sono alcuni segni della vetusta del fabbricato in particolare sulla recinzione e sulla pensilina di ingresso e, in genere, sulle parti aggettanti del manufatto.

Il complesso nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è una piccola palazzina che si sviluppa su due piani fuori terra con scala comune interna che mette in collegamento le diverse unità immobiliari presenti nei piani. Non vi è vano ascensore. L'appartamento oggetto di stima è sito al primo piano.



Viste esterne da Via Veneto

La consistenza dell’immobile è di circa 120 mq lordi con 35 mq di balcone esterno. La distribuzione interna è la tradizionale suddivisione in zona giorno-pranzo e la zona notte divise da un disimpegno e poi un corridoio lungo le camere da letto. A netta suddivisione dell’ingresso e della zona notte vi è un tramezzo curvo che intercede tra l’ingresso e la camera/studio a dar maggior divisione. Tale tramezzo non risulta, ad oggi, nei titoli edilizi presentati e che legittimano lo stato di consistenza attuale dell’immobile.



Planimetria catastale attualmente depositata all’Agenzia delle Entrate

Lo stato di conservazione è discreto con finiture standard e non vi sono particolari criticità a livello strutturale. Le caratteristiche termoisolanti del fabbricato sono realizzate con le tipiche tecniche in uso negli anni '80 '90 del secolo scorso ovvero non ad alto efficientamento termoisolante. Il fabbricato è dotato di impianti autonomi in buono stato di conservazione.



Vista della zona giorno



Vista della cucina



Vista della camera matrimoniale

Il fabbricato è provvisto di agibilità (agibilità N° 67 del 08/10/2004) nella quale sono menzionate le conformità degli impianti elettrico e termico-idraulico nonché la conformità statica dello stesso intero edificio. L'edificio è stato edificato, come riportato nell'atto di mutuo, negli anni 80 del XX sec e per tanto un lasso di tempo corposo di circa 50 anni.

Da quanto sopra espresso e considerando gli aspetti intrinseci ed estrinseci del fabbricato e del contorno urbano di riferimento, non di certo tra i più pregiati del comune di Cepagatti, l'abitazione risulta di discreta appetibilità in quanto in zona a corollario del centro urbano di CEPAGATTI e dei servizi primari annessi. Non vi è un'area o corte esclusiva annessa al fabbricato ma solo l'area pavimentata in comune con le altre unità immobiliari della palazzina e che lo corona al piano terra.

Di contro la presenza di agglomerato urbano addensato presente al contorno e lo stato di conservazione esterno delle facciate potrebbero inficiare la potenziale vendibilità dell'immobile in quanto non danno qualità al quartiere da considerarsi standard e alla stregua di addensamenti urbani ad alto insediamento intensivo del tipo post industriali anni 70-80.

Da un'indagine di mercato di immobili simili e collocati nell'area di riferimento il prezzo medio è di circa 920 €/mq. La stessa valutazione media è desumibile dalla banca dati dell'agenzia delle entrate.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PESCARA

Comune: CEPAGATTI

Fascia/zona: Centrale/- CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.º 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	640	950	L	2,4	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	860	L	2	3	L
Box	NORMALE	530	790	L	2	3	L
Posti auto coperti	NORMALE	350	520	L	1,3	1,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	210	310	L	0,9	1,2	L
Ville e Villini	NORMALE	740	1100	L	2,8	4,2	L

Da questa valutazione di base, considerando il periodo storico attuale, l'andamento del mercato immobiliare di zona e, soprattutto, lo stato di conservazione dell'immobile il valore unitario per l'immobile in oggetto è stimabile intorno a 850 €/mq.

Per tanto considerando una superficie totale congruagliata di 130 mq si propone un valore di vendita di circa 110.500,00 €. Considerando anche il costo per ripristinare e/o sanare la diversa distribuzione interna, il valore può essere inficiato del 12% circa per ottenere quindi un valore finale di circa 94.000,00 €.

Questo il valore di vendita consigliato al quale la committenza potrà, di suo scernimento, apportare modifiche per una maggior contrattazione finale.

Tanto dovuto ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Rapino, 24 giugno 2024

Il tecnico incaricato
arch. Lorenzo Fosco

