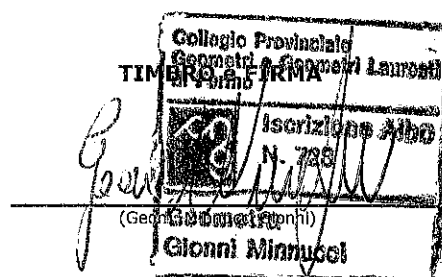


INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA DEL 05.10.2024

DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE E RELATIVA PERTINENZA
SITE NEL COMUNE DI FERMO, ZONA LIDO TRE ARCHI, RISPETTIVAMENTE
ALLA VIA WALTER TOBAGI n. 8 ED ALLA VIA UMBERTO MARILUNGO n. 18



1.1 - PREMESSA:

La presente relazione ha lo scopo di integrare la perizia di stima precedentemente redatta in data 05.10.2024, in riferimento alle unità immobiliari site nel Comune di Fermo, zona Lido tre Archi, alla via Walter Tobagi n. 8 per la porzione ad uso residenziale ed alla via Umberto Marilungo n. 18 per la porzione ad uso magazzino, rispettivamente censite al catasto fabbricati del medesimo Comune al foglio 4, mappale 364, subalterno 93 e mappale 365, subalterno 241.

L'integrazione si rende necessaria per aggiornare la valutazione in considerazione di:

- l'attuale stato di conservazione/manutenzione dell'immobile;
- le mutate condizioni del mercato immobiliare nella zona di riferimento;
- eventuali interventi migliorativi o peggiorativi intercorsi dalla data della prima stima.

1.2 - DESCRIZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Le unità immobiliari oggetto della presente integrazione si compongono di:

- appartamento ad uso residenziale posto al piano terzo con pavimentazione in gres, sia nella parte interna che nella zona terrazzo, infissi interni in legno così come quelli esterni con vetro singolo, impianti (elettrico, idro-termo-sanitario), non sono conformi alle attuali normative di settore, in quanto obsoleti così come la restante porzione di immobile, la quale necessita di una completa ristrutturazione edilizia sia per la parte impiantistica che nella restante parte.
- magazzino posto al piano terra, con pavimentazione in gres con unico accesso esterno tramite una porta in metallo, ammalorata dagli anni e dall'aria salmastra causa vicinanza del mare, con solo impianto elettrico, obsoleto e non a norma con le attuali normative di settore.

1.3 - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

La situazione urbanistica e catastale non ha subito variazioni rispetto alla precedente perizia. Le unità immobiliari risultano conformi sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale, salvo quanto già evidenziato nella relazione originaria.

1.4 - ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE NELLA ZONA

Nel periodo compreso tra la data della prima perizia e la seguente integrazione, il mercato immobiliare nella zona di riferimento ha mostrato il seguente andamento:

- Comune: Fermo
- Fascia/zona: Suburbana/Lido Tre Archi
- Tipologia prevalente: Abitazioni residenziali
- Domanda/offerta: in calo
- Valori di mercato: residenziale 500 €/mq - magazzino 200 €/mq

Osservazioni:

Il mercato nella zona risulta in calo, con interesse maggiore per immobili ristrutturati per cui, in riferimento alle unità in oggetto, per caratteristiche e stato attuale, si collocano in una fascia di mercato bassa.

1.5 - VALUTAZIONE AGGIORNATA

Tenuto conto dello stato attuale delle unità oggetto di stima, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dell'andamento del mercato immobiliare di zona, si stima il valore di mercato aggiornato come segue:

Piano	Destinazione	Superficie	Valore a mq	Valore commerciale	Note
3°	Residenziale	30 mq	500 €/mq	15.000 €	
3°	Terrazzo	6 mq	250 €/mq	1.500 €	
T	Magazzino	6 mq	200 €/mq	1.200 €	
Valore commerciale				17.700 €	

Il valore commerciale delle unità immobiliari oggetto della qui presente stima è di
17.700,00 € (diconsi diciassettemilasettecento virgola zero zero).

1.6 - CONCLUSIONI

Rispetto alla perizia originaria del 05.10.2024, si evidenzia che:

- il valore di mercato è diminuito;
- la variazione è imputabile al peggioramento dello stato conservativo e del mutamento del mercato;
- la presente relazione costituisce parte integrante della perizia originaria.

Monte Urano, lì 10.09.2025

