

## PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Geom. Gianni Monti, regolarmente iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri laureati di Fermo al n° 573 d'anzianità, in qualità di tecnico incaricato dal Giudice Delegato del Fallimento n° 7/2017 della : \_\_\_\_\_, di redigere una stima degli immobili facenti parte del compendio fallimentare, ha eseguito di accurati sopralluoghi negli immobili siti nel Comune di Ponzano di Fermo, alla Contrada Capparuccia, Viale Trieste n°76/78 costituiti da:

1. Garage collocato al Piano Terra, distinto in catasto fabbricati dal foglio n° 1, particella n° 170, sub. 3, Cat. C/6, Cl. U, Cons. mq. 12, Sup. Catastale Totale mq. 15, Reddita € 29,13;
2. Abitazione collocato al Piano 2°, distinto in catasto fabbricati dal foglio n° 1, particella n° 170, sub. 5, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. vani 7,5, Sup. Catastale Totale mq. 134 Totale esclusa area scoperta mq. 123, Reddita € 464,81;
3. Soffitta collocata al Piano 3°, distinta in catasto fabbricati dal foglio n° 1, particella n° 170; sub. 6, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 60, Sup. Catastale Totale mq. 60, Reddita € 68,17;
4. ½ di deposito collocato al Piano Primo Sottostrada, distinta in catasto fabbricati dal foglio n° 1, particella n° 170, sub. 7, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. mq. 25, Sup. Catastale Totale mq. 38, Reddita € 33,57;

Effettuati i necessari controlli, rilievi e misurazioni, acquisita altresì tutta la documentazione tecnica necessaria per la determinazione del valore degli immobili.

Lo scrivente, presa cognizione delle concrete ed oggettive condizioni, atte ad accertare lo stato di fatto, è in grado di esporre come appresso i risultati del proprio elaborato.

### CATASTO:

Gli immobili oggetto di valutazione fanno parte di un più ampio complesso immobiliare eretto sulla particella censita in C.T. al foglio di mappa n° 1, particella 170.

Le unità oggetto di valutazione sono state già descritte abbondantemente, precisamente nei punti 1-2-3-4.

#### *SITUAZIONE URBANISTICA:*

Le unità immobiliari da valutare, sono state realizzate in virtù delle seguenti concessioni edilizie:

1. Licenza n° 200, pratica edilizia n° 112 del 23/12/1977;
2. Concessione Edilizia n° 59/84 Pratica Edilizia 513 del 25/07/1984;
3. Concessione Edilizia in Sanatoria n° 7 del 25/05/1992.

#### *SCOPO DELLA STIMA:*

Lo scopo della stima è quello di determinare il probabile valore di mercato dei beni prima catastalmente descritti allo stato attuale.

#### *CRITERIO DI STIMA:*

In relazione allo scopo della stima, si ritiene opportuno adottare il criterio di stima sintetica comparativa mediante individuazione oggettiva delle superfici. Si applicherà alle superfici stesse un valore unitario individuato mediante accurata indagine di mercato, con aggiunte o detrazioni in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche.

#### *DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:*

Comparto collocato lungo la Strada Provinciale 157, denominata Viale Trieste, le unità immobiliari possono essere descritte rispettivamente come segue:

1. Garage collocato al piano terra con accesso carrabile di piccole dimensioni accessibile mediante la corte.
2. Appartamento collocato al piano secondo, composto da tre camere, un wc, due disimpegni, posto cottura, cucina, sala, ampio balcone a livello. Le finiture sono tipiche degli anni novanta, nella zona giorno i pavimenti sono in granito, mentre nella zona notte in parquet. Le finestre sono in alluminio e le tapparelle sono in pvc. I rivestimenti sono in monocottura.
3. La soffitta è collocata al piano terzo, la parte utilizzabile è stata rifinita a modo di abitazione con impianto elettrico dettagliato per abitazione, pavimento in parte gress e in parte in parquet. Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre gli infissi interni sono stati rimossi.

4. Il deposito è collocato al piano primo sottostrada, il locale si distribuisce su due livelli, ed è allo stato grezzo, precisamente, privo di finiture, la porta d'ingresso manca come la finestra.

**DETERMINAZIONI:**

Nella scelta dei coefficienti correttivi al fine di trasformare i metri quadri in metri quadri equivalenti, si è tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile del grado di finitura e delle superfici.

1. L'unità immobiliare sub. 3 (garage) sviluppa una superficie di circa mq. 15,30 lordi.

Trasformazione in mqe. - mq. 15,30 x 0,6 (coeff.) = mqe. 9,18

2. L'unità immobiliare sub. 5 (appartamento) sviluppa una superficie di circa mq. 123,50 lordi, mq. 64,45 di balconi.

Trasformazione in mqe. - mq. 123,50 x 0,9 (coeff.) = mqe. 111,15

Trasformazione in mqe. - mq. 64,45 x 0,3 (coeff.) = mqe. 19,33

3. L'unità immobiliare sub. 6 (soffitta) sviluppa una superficie di circa mq. 65,00 lordi.

Trasformazione in mqe. - mq. 65,00 x 0,5 (coeff.) = mqe. 32,50

4. L'unità immobiliare sub. 7 (deposito) sviluppa una superficie di circa mq. 38,00 lordi

Trasformazione in mqe. - mq. 38,00 x 0,3 (coeff.) = mqe. 11,40

**CONCLUSIONI:**

Prima di eseguire il calcolo per stabilire il valore di ogni singola unità immobiliare, si rende necessario scegliere il valore da applicare alle singole superfici equivalenti. Il valore è stato scelto tenendo conto delle caratteristiche degli immobili, della loro localizzazione, delle infrastrutture presenti, delle loro superfici e delle loro condizioni in cui si trovano per finiture e stato dei luoghi.

Il valore individuato è pari ad €/mqe. 500,00 che sarà applicato alle superfici rese omogenee dai coefficienti applicati secondo gli usi e consuetudini locali.

Il valore di mercato viene quindi individuato mediante il seguente conteggio:

1. Valore sub. 3 – mqe. 9,18 x €/mqe 600,00 = € 5.508,00

2. Valore sub. 5 – mqe. 111,15 x €/mqe 600,00 = € 66.690,00

3. Valore sub. 5 – mqe. 19,33 x €/mqe 600,00 = € 11.598,00
4. Valore sub. 6 – mqe. 32,50 x €/mqe 600,00 = € 19.500,00
5. Valore di sub. 7 – mqe. 11,40 x €/mqe 600,00 = € 6.840,00

Il sub. 7 per la quota di  $\frac{1}{2}$  è di proprietà della \_\_\_\_\_ nella valutazione si tiene conto di questo particolare e di conseguenza il valore è di € 3.420,00

Dopo quanto sopra il valore attuale viene determinato in € 106.716,00 (centoseimilasettecentosedici/00).

Alla presente si allega:

- visure
- elaborato planimetrico
- estratto di mappa

Fermo, li 20/01/2023



Firmato digitalmente da:  
MONTI GIANNI  
Firmato il 30/01/2023 12:33  
Seriale Certificato: 2062943  
Valido dal 09/01/2023 al 09/01/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

