

Perizia Immobiliare

Proprietà:

Tipo Valutazione: PERIZIA DI STIMA

Data Sopralluogo: 01/12/2017

Comune:

Provincia: AN C.A.P.: 60011

Indirizzo:

Civico: 166

Interno:

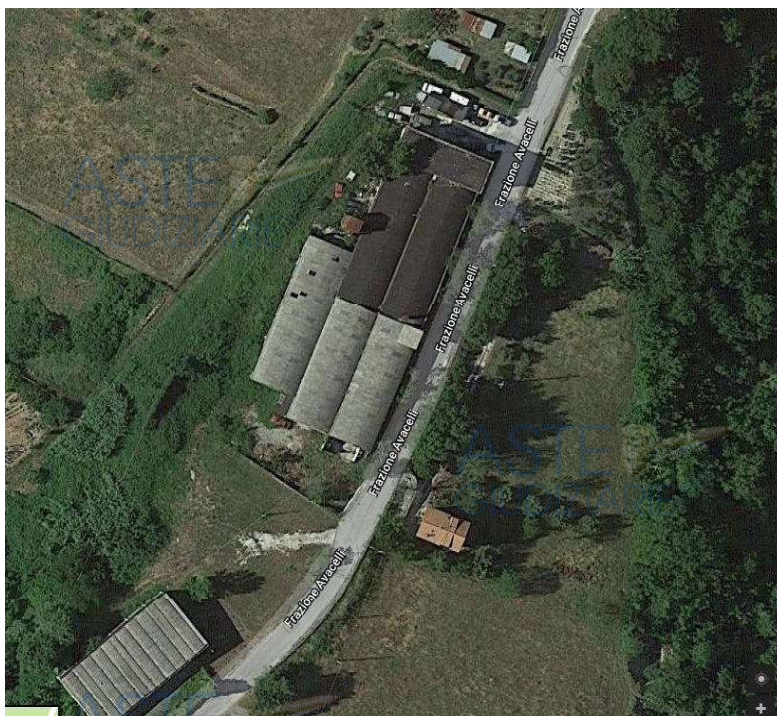
1 Tipologia:

PORZIONE DI DI OPIFICIO AD USO ARTIGIANALE (LABORATORIO) CHE SI SVILUPPA SU UN PIANO SEMINTERRATO CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA

2 Ubicazione:

(a) Posizione del comune in cui è ubicato l'immobile rispetto al capoluogo di provincia:

L'IMMOBILE E' SITO IN POSIZIONE PERIFERICA DEL COMUNE DI ARCEVIA, FRAZIONE AVACELLI NELLA ZONA SI RILEVA LA CARENZA DELLE PRINCIPALI INFRASTRUTTURE E SERVIZI, DISTA DAL CAPOLUOGO DI PROVINCIA ANCONA, CIRCA KM 57,74



(b) Ubicazione dell'immobile rispetto centro storico del comune:

☐ Centrale ☐ Semi-centrale ☐ Periferica ☐ Periferica isolata ☒ Periferica in frazione

(c) Conformazione prevalente del contesto urbano in cui è ubicato l'immobile:

☐ Residenziale ☐ Terziaria ☐ Industriale ☒ Agricola ☐ Mista

(d) Presenza di servizi ed infrastrutture primarie:

☐ Assente ☒ Carente ☐ Normale ☐ Buona ☐ Ottima

(e) Indicare la presenza di mezzi di collegamento urbani:

☐ Assente ☒ Carente ☐ Normale ☐ Buona ☐ Ottima

(f) Note aggiuntive:

IMMOBILE DI DIFFICILE COLLOCAZIONE NEL MERCATO IMMOBILIARE

3 Stato dell'immobile:	☒ Costruito	☐ Da costruire	☐ In costruzione
4 Anno di costruzione:	5 Ristrutturazione:		
☐ Ante '42 ☐ Ante '67 ☒ Ante '90 ☒ Anno: 1982	☐ Anno:		
6 Tipologia e caratteristiche costruttive dell'edificio:			
(a) <u>Struttura Portante:</u>		(b) <u>Tetto:</u>	
STRUTTURA PORTANTE IN CEMENTO ARMATO E TAMPONATURA IN LATERIZIO		COPERTURA PREFABBRICATA CON COPPONI	
(c) <u>Caratteristiche varie:</u>	Unità residenziali: 0	Piani fuori terra: 1	Piani interrati: NO Ascensore: NO Portineria: NO
(d) <u>Tipologia costruttiva:</u> CAPANNONE	☐ Popolare	☒ Pessimo	☐ Signorile
7 Descrizione dell'edificio ed osservazioni generali sullo stato di manutenzione.			
L'IMMOBILE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO SI TROVA IN UN PESSIMO STATO CONSERVATIVO, NECESSITA DI OPERE MANUTENTIVE (COMPLETAMENTE IN STATO DI ABBANDONO, COME SI EVINCE DALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA). IL MANTO DI COPERTURA, A VISTA, RISULTA ESSERE STATA REALIZZATA IN MATERIALE ASSIMILABILE ALL'ETERNIT (NECESSITANO OPERE RELATIVE ALLO SMALTIMENTO OD EVENTUALE INCAPSULAMENTO DELLO STESSO)			
(a) <i>Stato di manutenzione delle parti comuni interne dell'immobile:</i>			
☒ Pessimo ☐ Mediocre ☐ Normale ☐ Buono ☐ Ottimo ☐ Ristrutturazione ☐ Completamento			
(b) <i>Specifica lo stato di manutenzione delle parti comuni esterne dell'immobile:</i>			
☒ Pessimo ☐ Mediocre ☐ Normale ☐ Buono ☐ Ottimo ☐ Ristrutturazione ☐ Completamento			
(c) <i>Note aggiuntive:</i>			
LA COPERTURA, A VISTA, RISULTA ESSERE STATA REALIZZATO IN MATERIALE ASSIMILABILE ALL'ETERNIT (NECESSITANO OPERE RELATIVE ALLO SMALTIMENTO OD EVENTUALE INCAPSULAMENTO DELLO STESSO)			
8 Descrizione interna dell'unità immobiliare principale:			
TRATTASI DI OPIFICIO (LABORATORIO) COSTITUITO DA UNICO AMBIENTE PRINCIPALE OLTRE A SUDDIVISIONI INTERNE DEDICATE ALLA COMPARTIMENTAZIONE DEI SERVIZI IGIENICI E RIPOSTIGLI			
<i>Tipologia delle finiture presenti e la qualità delle stesse:</i>			
☒ Pessima ☐ Scarsa ☐ Normale ☐ Buona ☐ Ottima			
Composizione finiture: PAVIMENTAZIONI IN MARMETTONI DI CEMENTO INDUSTRIALE POSTO SU IDONEO SOTTOFONDO			
9 Descrizione delle pertinenze:			
CORTE ESCLUSIVA DI AMPIA SUPERFICE MA UTILIZZABILE IN MINIMA PARTE DATA LA MORFOLOGIA DEL TERRENO			
10 Impianti e servizi:			
Riscaldamento: ASSENTE	Impianto elettrico: PRESENTE FUORI TRACCIA DI TIPO INDUSTRIALE (NON IN FUNZIONE)	Impianto Idraulico: PRESENTE SOTTOTRACCIA (NON IN FUNZIONE)	
Condizionamento: NO	Antifurto: NO	Videocitofono: NO	
Altro://	Note: L'IMPIANTISTICA ESISTENTE SI TROVA IN PESSIMO STATO MANUTENTIVO		
11 Osservazioni generali sullo stato di manutenzione dell'unità immobiliare.			
<i>stato di manutenzione:</i>			
☒ Pessimo ☐ Mediocre ☐ Normale ☐ Buono ☐ Ottimo ☐ Ristrutturazione ☐ Completamento			

12 Valore di ricostruzione a nuovo ai fini assicurativi:

Euro

//

13 Grado di commerciabilità:

(a) ☒ Pessimo ☐ Scarso ☐ Normale ☐ Buono ☐ Ottimo

(b) Note sulla commerciabilità dell'unità immobiliare:

L'IMMOBILE GODE DI UNA PESSIMA COMMERCIALITÀ TENENDO CONTO DELLA ZONA URBANISTICA. (LOCALITÀ MONTANA, DISTANTE DALLE PRINCIPALI INFRASTRUTTURE, PESSIMO STATO MANUTENTIVO E CON NECESSITÀ DI INTERVENTI EDILI AL FINE DI PRESERVARE L'INTEGRITÀ DELL'IMMOBILE) SINTETICAMENTE, L'IMMOBILE RISULTA ESSERE DI DIFFICILISSIMA COLLOCAZIONE NEL MERCATO IMMOBILIARE.

14 Identificazione dell'immobile e provenienza:

(a) Dati Catastali:

L'immobile è identificato al
N.C.E.U. di: ANCONA

Comune ARCEVIA
Censuario:

- LABORATORIO : FG 125 MAPP. 35 SUB 5 E 7 CAT. C/3 CLASSE 3 CONSISTENZA 572 MQ
RENDITA CATASTALE € 1.270,27

PROVENIENZA: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 11/07/2002 protocollo n. AN0022686 Voltura in atti dal 20/02/2006 Repertorio n.: 2116 Rogante: TRIBUNALE Sede: ANCONA Registrazione: Sede: TRASCR. N 10291/2002 (n. 3986.1/2006)

15 Consistenza unità commerciali:

Descrizione:	Sup.	Coeff.	Descrizione:	Sup.	Coeff.	Descrizione:	Sup.	Coeff.	Descrizione:	Sup.	Coeff.
Ufficio:		1,00	Laboratorio	572	1						
Negozi:		1,00									

16 Disponibilità

☒ Libero ☐ Occupato dal venditore ☐ Occupato dal richiedente ☐ Occupato da terzi ☐ Locato

Note particolari: Nulla da segnalare.

17 Importo della perizia allo stato attuale:

(a) Valore immobili a prevalente destinazione residenziale:

Descrizione:	Superfici:	Valore unitario €/mq:	Valore Totale:	Arrotondamento:
(1) A Misura LABORATORIO	572	90	51.480,00	51.000,00=

(c) Valore globale di perizia allo stato attuale:

(8) Totale generale:

Euro 51.000,00=

In lettere: (Euro CINQUANTUNOMILA/00 CENT)

(c) Valore globale di perizia

(8) Totale generale: (a+b)

Euro 51.000,00

In lettere: (Euro CINQUANTUNOMILA/00 CENT)

18 Giustificazione della valutazione:

L'IMMOBILE GODE DI UNA PESSIMA COMMERCIALITÀ TENENDO CONTO DELLA ZONA URBANISTICA. (LOCALITÀ MONTANA, DISTANTE DALLE PRINCIPALI INFRASTRUTTURE, PESSIMO STATO MANUTENTIVO E CON NECESSITÀ DI INTERVENTI EDILI AL FINE DI PRESERVARE L'INTEGRITÀ DELL'IMMOBILE) SINTETICAMENTE, L'IMMOBILE RISULTA ESSERE DI DIFFICILISSIMA COLLOCAZIONE NEL MERCATO IMMOBILIARE.

"Il sottoscritto dichiara che la perizia oggetto del presente documento è stata da me redatta dopo aver preso visione dell'immobile in essa descritto. La valutazione in essa contenuta ha l'unico scopo di permettere di valutare l'idoneità dell'immobile in oggetto. Dichiaro altresì di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione all'immobile sopra descritto, né con la parte richiedente né con la parte venditrice

Data consegna perizia:

Perito/Valutatore: COGNOME TITOLO NOME

19.03.2018

ANSELMi GEOM. FABRIZIO

data

timbro e firma

