



PROVINCIA DI ANCONA
COMUNE DI TRECASTELLI



Oggetto: **PERIZIA PER INDIVIDUAZIONE VALORI DI MERCATO**



Indirizzo: **VIA TRENTO 14, TRECASTELLI (AN)**



Committente:



PERIZIA DI STIMA



Il Tecnico



GEOMETRA ENRICO TORREGGIANI



Senigallia, 27 DICEMBRE 2023



Perizia di stima immobili siti in Trecastelli (AN),
Via Trento 14.

Su incarico del Sig.

io sottoscritto **Geom. Enrico Torreggiani** nato a
Senigallia il 27 Gennaio 1983, residente in
Senigallia (AN), Via Piave 92 e iscritto all'albo
dei Geometri della Provincia di Ancona al n.2246, su
incarico del suddetto a redigere la presente
relazione descrittiva - estimativa finalizzata alla
determinazione del valore di mercato di unità
immobiliari site nel Comune di Trecastelli (AN), Via
Trento 14.

Il sottoscritto, dopo aver effettuato le indagini
peritali di carattere generale e dopo aver
consultato i documenti catastali dell'Agenzia delle
Entrate, Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di
Ancona, estraendo dai registri quanto necessario per
l'accertamento delle consistenze delle unità
immobiliari, verificato lo stato dei luoghi,
eseguito gli accertamenti ed i rilievi occorrenti
per l'adempimento dell'incarico affidatomi.

-UBICAZIONE e SITUAZIONE CATASTALE

Siamo nel Comune di Trecastelli (AN), all'indirizzo Via Trento 14.

Le unità in oggetto risultano individuate all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ancona, Territorio Servizi Catastali, nel Comune di Trecastelli (AN) e precisamente:

- Civile abitazione individuata dal Foglio 2, Mappale 1002, Sub 25, categoria A/2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 355,06;
- Garage individuato al Foglio 2, particella 1002, Sub 51, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 24,00, rendita catastale € 35,95;
- Cantina individuato al Foglio 2, particella 1002, Sub 54, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 12,00, rendita catastale € 5,33;

-CARATTERISTICHE GENERALI:

Trattasi di abitazione civile al piano terzo in condominio la cui costruzione risale al 2007.

L'immobile è costituito da ingresso su zona soggiorno/pranzo, nella zona giorno prima del disimpegno delle camere troviamo cucina abitabile.

Dal disimpegno si accede alla zona notte che si divide in tre camere e due bagni. Particolarità

dell'appartamento è il grande terrazzo allo stesso piano. Sul terrazzo troviamo la pergola in legno con telo in PVC regolarmente autorizzato. Tramite scala e ascensore condominiale si accede alla zona garage e cantine.

L'abitazione si trova oggi in ottime condizioni, la sua superficie è di mq 90,00 circa, con terrazzo di mq 50,00 circa, balconi di mq 17,00 circa mentre al piano interrato troviamo il garage per complessivi mq 36,00 circa.

-CRITERIO DI STIMA E VALORE DI MERCATO:

Per attribuire ai beni il valore di mercato più probabile, dobbiamo tenere in considerazione tutti gli aspetti che possono incidere adeguatamente sulla natura dei beni oggetto di stima.

Geograficamente ci troviamo in un contesto urbano centrale al nucleo cittadino, nelle vicinanze troviamo le principali attività commerciali, le scuole e gli uffici comunali. Il bene risulta pertanto in un contesto strategico.

I beni oggetto di perizia soffrono il mercato in quanto di scarsa richiesta, visto il contesto sociale ed economico di forte crisi che scoraggia gli investimenti verso beni di questa tipologia. Da aggiungere anche la scarsa accessibilità al credito che disincentiva gli istituti al finanziamento di

tali beni, che nel recente passato spesso sono rimasti in carico agli istituti di credito.

Fatte le dovute premesse e contestualizzazioni, per attribuire il valore più probabile, utilizziamo i valori O.M.I. (Osservatori del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate Anno 2023, primo semestre, Ancona, Trecastelli, zona Centrale/CAPOLUOGO DELLA MUNICIPALITA' DI RIPE, che meglio rappresentano i valori più probabili da attribuire ai beni in oggetto.

-CONCLUSIONE:

Dall'analisi sullo stato dei luoghi, dei valori ottenuti dalla tabella O.M.I. e da quelli dei Valori Agricoli Medi, redatti dall'Agenzia delle Entrate, viste le condizioni intrinseche ed estrinseche e la contrazione del mercato immobiliare, si crede giusto ed equo attribuire ai beni i seguente valori:

- Civile abitazione (Foglio 2, Mappale 1002, Sub 25)

= mq 90,00

Terrazzo mq 50,00 * 0,50 (coefficiente di riduzione)

= mq 25,00

Balconi mq 17,00 * 0,50 (coefficiente di riduzione)

= mq 8,50

- Garage (Foglio 2, particella 1002, Sub 51)

mq. 24,00 * 0,50 = mq 12,00

- Cantina (Foglio 2, particella 1002, Sub 54)

mq. 12,00 * 0,5 = mq 6,00

Totale valori

mq 90,00 + 25,00 + 8,50 + 12,00 + 6,00 = mq 141,50

mq 141,50 * €/mq 1.050,00 = 148 .575,00

Valore di mercato €/mq da Min 730 a Max 1050

IL VALORE TOTALE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA E' :

Euro 148.000,00 = (Euro Centoquarantottomila/00)

Tanto dovevo in esito all'incarico ricevuto.

Senigallia 27 Dicembre 2023

Il Tecnico

Geometra Enrico Torreggiani

Si allega alla presente perizia:

-Documentazione fotografica;

-Copia Tabella O.M.I.;

-Copia Visura Catastale.