

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE  
UBICATA IN VIA ANTONIO CERASI N.14, TRECATELLI (AN), DI PROPRIETÀ DEL  
SIG. CENSITA AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI TRECATELLI (AN), FOGLIO 11,  
PARTICELLA 564, SUB 26 (ex sub.7) E SUB 8.**



**GIUGNO 2024**

Ancona li 06/06/2024

**BRAU srl stp**

Via del Castellano 47/c - 60129 Ancona

Via Maierini 5 – 60019 Senigallia

Tel: 071.872306 – 071.872136

P.IVA: 02814160426

Fax: 071.872136

mail to: [info@brausrstsp.it](mailto:info@brausrstsp.it)

web: [www.brau.it](http://www.brau.it)

## **OGGETTO**

Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare ubicata in Via Antonio Cerasi n.14 (AN), di proprietà del Sig. eseguita dal sottoscritto Dott. Arch. Sergio Roccheggiani regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Ancona al n°772, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024.

Al momento del sopralluogo, l'immobile era occupato dalla Sig.ra.

## **DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

### **Dati dell'unità immobiliare**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Trecastelli (AN): foglio 11, particella 564, sub 26 (ex sub. 7) e sub 8, come da visure allegate.

## **CONFINI**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia ricade su di un edificio con n.7 alloggi e confina a Ovest con un'altra unità immobiliare, mentre gli altri 3 lati sono liberi.

## **DATI DIMENSIONALI**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia ha una superficie totale al lordo delle murature esterne di **mq. 74,82**

Oltre alle suddette superfici:

- Balconi n.2 per un totale di mq. 13,23
- Garage mq. 31,88

**N.B.:** Le superfici sono state calcolate dalle piante catastali allegate.

## **DATI EDILIZI E URBANISTICI**

L'unità immobiliare che ricade su di un immobile di n.7 alloggi oggetto della presente perizia è stato terminato di costruire nel 2010.

- P.d.C n.11/2007 prot. n.2421 del 24/04/2007;
- DIA VARIANTE 57/2009 prot. n. 5767 del 30/10/2009;
- Comunicazione fine lavori prot. n. 3929 del 14/07/2010;
- Richiesta di agibilità prot. n. 3930 del 14/07/2010.

## **CERTIFICAZIONE ENERGETICA AI SENSI DEL D.LGS. 192/05 COME MODIFICATO DAL D.LGS. 311/06 AI FINI DELLA VENDITA**

Si allega A.P.E. dell'immobile in oggetto quanto reperito dall'accesso agli atti.

## **ACCERTAMENTI IMMOBILIARI**

Come da accertamenti immobiliari eseguiti presso la Conservatoria di Ancona eseguiti dal visurista Sig. di cui si allega copia dei relativi allegati in merito all'immobile oggetto di perizia censito al NCEU fg.11 n. 564 sub. 26 e sub. 8.

(Vedi allegati)

## **UBICAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

L'unità immobiliare oggetto della perizia è ubicata in Via Antonio Cerasi n.14, Trecastelli (AN).

Si tratta di una zona prevalentemente residenziale a ridosso del nucleo storico del comune di Trecastelli (AN).

La zona è dotata di quasi tutti i servizi di primaria necessità che sono ubicati nell'arco di 1 km (scuola, parruccheria, ristorante, panificio, servizio autobus, farmacia ecc.).

## **CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'IMMOBILE**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si è accertato in fase di sopralluogo che viene utilizzata come abitazione.

Si trova in discrete condizioni di manutenzione tranne alcune finiture che necessiterebbero di manutenzione ordinaria, come ben visibile dalle immagini fotografiche allegate e ricade in un palazzo di recente costruzione (anno 2010).

**Finiture interne:** le finiture dell'unità immobiliare sono di livello medio-basso e non ben mantenute.

**Pavimenti:** i pavimenti in tutto l'intero appartamento sono realizzati con piastrelle di gres tipo cotto cm 60x60.

**Rivestimenti:** le pareti interne sono tinteggiate di colore rosa (come i prospetti esterni del fabbricato). Un bagno è rivestito con piastrelle cm 15x15 bianche lucide, fino ad un'altezza di circa cm 150 in una parete e cm 180 nella parete di fronte. L'altro bagno ha un rivestimento di cm 15x15 bianche lucide fino ad altezza circa cm 200.

**Infissi:** le porte interne sono in legno con maniglia color ottone. Tutte le finestre sono in pvc bianco e sono dotate di persiane.

**Bagni:** i bagni, come sopra descritto, sono dotati di pavimenti e rivestimenti (vedere immagini fotografiche) e di sanitari (lavabo, water e bidet, vasca e doccia) completi di rubinetterie.

**Impianti Tecnologici:** l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia, posizionata esternamente all'edificio sul balcone.

**Garage:** dotato di porta basculante accessibile da corsia condominiale.

## **SITUAZIONE CONDOMINIALE - INTERVENTI EDILIZI PREVISTI O PROGRAMMATI**

A richiesta dell'attuale proprietario e custode c'è stato riferito che sembra non essere presente un amministratore di condominio.

## **VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE MEDIANTE PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO**

Tenendo in considerazione l'ubicazione, lo stato di conservazione dell'immobile, le sue dimensioni e finiture, è stata creata una scala di valori noti di beni analoghi considerando anche i valori immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate (di cui si allega copia), le valutazioni di agenzie immobiliari che operano nella zona ed il parere di imprenditori edili con esperienza immobiliare. A fronte di quanto sopra si è stimato il valore di mercato dell'unità in **€/mq lordo 1400,00** di superficie lorda per l'appartamento.

Per i balconi si utilizza un parametro riduttivo di 0,30 e per il garage un parametro riduttivo di 0,40.

**Valore di mercato della porzione di immobile oggetto di perizia valutando il valore di mercato per le sue potenzialità edificatorie:**

Appartamento: mq **74,82** x €/mq 1.400,00 = **€ 104.748,00**

Balcone 1 : mq **8,75** x €/mq 1.400,00x 0,30 = **€ 3.675,00**

Balcone 2 : mq **4,48** x €/mq 1.400,00x 0,30 = **€ 1881,60**

Garage : mq **31,88** x €/mq 1.400,00x 0,40 = **€ 17.852,80**

**Totale € 128.157,40**

## CONCLUSIONI

Il valore complessivo equo arrotondato che riteniamo dover assegnare all'unità immobiliare oggetto di perizia comprensivo di balconi e garage è di **€ 125.000,00**

Ancona lì, 06/06/2024

In fede

**Dott. Arch. Sergio Roccheggiani**

Si allegano:

- Relazione ventennale ipotecaria (a cura del visurista Sig.);
- Elaborati catastali:
  - Visura catastale;
  - Planimetria catastale;
  - Piante catastali;
- Valutazioni Agenzia delle Entrate;
- Documentazione fotografica;
- Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Copia P.d.C n.11/2007 prot. n.2421 del 24/04/2007;
- Copia DIA VARIANTE 57/2009 prot. n. 5767 del 30/10/2009;
- Copia Comunicazione fine lavori prot. n. 3929 del 14/07/2010;
- Copia Richiesta di agibilità prot. n. 3930 del 14/07/2010.