



*******PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE*******

IMMOBILE : EDIFICIO SITO IN JESI (AN) VIA SPALDI 20

RICHIEDENTE: RAG. GIANNINO LATTANZI –FABRIANO (AN) VIA DANTE 71

DATI CATASTALI : FOGLIO 69 – PARTICELLA 162 – SUB. 54

Il sottoscritto ing. Paolo Bianchi, residente a Monsano (AN) in via Aroli 6/d , con studio in Jesi (AN) in via Ancona 48/c , iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ancona al n. 1343 è stato incaricato dal rag. Giannino Lattanzi , in qualità di Curatore della procedura fallimentare con sede in Serra De Conti (AN) via _____ , fallimento n. 43/13 Tribunale Ordinario di Ancona, di condurre una perizia di stima di un immobile sito in Jesi (AN) in Spaldi 20 censito al C.F. al foglio 69 particella 162 subalterno 54 categoria A/3 classe 4 consistenza 2,5 vani rendita € 193,67 piano terra e interrato .

Trattasi di un alloggio posto al piano terra di un edificio storico medioevale con ingresso indipendente affacciantesi direttamente su via Spaldi , in pieno centro storico della città di Jesi (AN).

L'alloggio è composto da un unico ambiente di 28,94 metri quadrati di superficie utile abitabile al piano terra con altezza media pari a 2,70 , collegato tramite una scala interna al piano interrato posto sulla diretta verticale dove è presente un bagno ed un ripostiglio. La superficie del piano interrato, completamente privo di luci, è pari a 23,28 metri quadrati utili al lordo dei divisori interni con altezza pari a 2,55 metri.

Dott. Ing. Paolo BIANCHI
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 1343

st

STUDIO TECNICO
DOTT. ING. PAOLO BIANCHI

A piano terra, dove il soffitto si presenta con una volta ad arco, è presente un soggiorno/letto con angolo cottura; le finiture sono di media-bassa qualità con pavimenti in gomma a superficie finto parquet (che presentano segni di scollamento dal supporto) , tinteggiatura a tempera ed un unico infisso in legno a doppio vetro.

Al piano interrato la pavimentazione è la medesima del piano terra fatto salvo il bagno che risulta piastrellato sia a terra che sulle pareti. l'impianto di riscaldamento è affidato ad un radiatore elettrico al piano terra mentre il piano interrato ne è sprovvisto; l'acqua calda è fornita da un boiler elettrico posto nel bagno.

Sono visibili tracce di umidità di risalita in particolar modo nel ripostiglio al piano interrato.

Non è stato possibile recuperare atti abilitativi o certificato di agibilità ma le planimetrie catastali corrispondono a quanto rilevato sul posto.

La stima verrà condotta per la superficie complessiva dell'intervento, conguagliando la superficie del piano interrato con coefficienti correttivi opportuni.

Giudizio estimativo

Considerati i valori intrinseci ed estrinseci dell'immobile precedentemente descritto e la sua particolare ubicazione , in base a quanto su esposto, a notizie raccolte, conoscenze personali di mercato immobiliare, confronti con fabbricati simili e raggugliando la superficie dell'interrato moltiplicandola per un coefficiente correttivo pari 0,60 è possibile effettuare la stima come segue:
superficie raggugliata complessiva $S_c = mq. 28,94 + mq. 23,28 * 0,60 = mq. 42,91$

si ha pertanto, considerando un valore attuale a nuovo per la tipologia e caratteristiche sopra descritte pari € 2.200,00 al metro quadrato , e un coefficiente riduttivo per vetustà pari a 0,70:

$mq. 42,91 * 0,70 * 2200,00 = € 66.081,40$

si conferma pertanto, per l'immobile sopra descritto e considerando gli arrotondamenti, il più probabile valore di mercato in euro 66.000,00 (sessantaseimila/00)

Si allega
visura e planimetrie catastali.
Relazione fotografica.

Jesi , 24/02/2014

il tecnico
Dott. Ing. Paolo BIANCHI
dott. Ing. Paolo Bianchi
Ordine Ingegneri P.A. Ancona n. 1345