



COMUNE DI MONTALTO DELLE MARCHE

(Prov. di Ascoli Piceno)

Cap. 63068 – P.zza Umberto I° n. 12
C.F. 80000490443 P.I. 00430550442

☎0736-828015 Fax 828002
E.Mail: com.montalto@provincia.ap.it

UFFICIO TECNICO

OGGETTO: Perizia estimativa eseguita il giorno 27 febbraio 2017 sull'appartamento sito in Roma in Via Eleonora D'Arborea n. 31 di proprietà del Comune di Montalto delle Marche (AP)

TIPOLOGIA PALAZZINA

PIANO	Terra, scala unica , int. 1
IMMOBILILE TIPO	A/3
ANNO DI COSTRUZIONE	1959
UBICAZIONE	Quartiere Bologna
N. PIANI COSTRUZIONE	6
COPERTURA	Terrazza condominiale
FACCIATA	Tinta colore arancio
INGRESSO	Portone in legno
ACCESSO	Da via Eleonora D'Arborea dopo aver percorso un elegante vialetto di ingresso

TIPOLOGIA APPARTAMENTO

COMPOSIZIONE	Ingresso, soggiorno, quattro camere, cameretta, cucina abitabile, corridoio, due bagni ripostiglio, grande giardino in parte terrazzato
ESPOSIZIONE	Preponderante a Sud + Est
IMPIANTI	Funzionanti
INTONACI	Tinta bianca
PAVIMENTI	Veneziani e marmettoni in tutta la casa, salvo parquet in un bagno e maioliche nell'altro
SOFFITTI	h. 3,20 m circa
INFISSI INTERNI	Finestre e porte in legno colore bianco, le prime munite di cancelletti di sicurezza e di zanzariere e, tra le seconde, una del tipo scorrevole ad a doppia anta
RISCALDAMENTO	centralizzato
STATO APPARTAMENTO	Locato

Considerazioni:

l'immobile è una costruzione della fine degli anni '50, posta nel quartiere Bologna, dotata di un interessante ubicazione, in quanto vicina ad esercizi commerciali di ogni genere e ben servita dai

mezzi pubblici, tra cui la vicina stazione della metropolitana. La palazzina si presenta in discrete condizioni di manutenzione e di conservazione: nelle pareti esterne, soprattutto sul lato Sud, si notano diverse screpolature e parziali distacchi dell'intonaco.

Piacevole l'ingresso in quanto, oltrepassato il portone su strada, si percorre un ballatoio che si affaccia su spazi verdi.

L'appartamento, nonostante che si tratti di un piano terra catastale, beneficia di silenziosità, grazie all'affaccio interno, di buona luminosità, per la favorevole esposizione (quasi totalmente a Sud) e di piacevoli affacci sull'ampio giardino. La distribuzione planimetrica presenta una corretta divisione tra le zone di rappresentanza, notte e servizi, ma forse questa è frutto di una concezione un po' antica, in quanto parte dello spazio è stato utilizzato da ambienti di passaggio, quali l'ampio ingresso ad il lungo corridoio. Nella suddivisione della casa si è dato risalto al salone doppio, ora diviso in due stanze separate da porta scorrevole a doppia anta, ma anche le camere ed i servizi sono di ampie dimensioni, eccetto che una. Degno di nota il bagno ristrutturato da pochi anni e dotato di pavimentazione in parquet. Di assoluto rilievo sono gli spazi esterni, garantiti da un giardino di grandi dimensioni con forma a "L" ed in gran parte terrazzato, sul quale trovano dimora anche alberi di alto fusto. L'appartamento necessiterebbe di essere sottoposto ad una parziale ristrutturazione, per la quale si possono intravedere diverse potenzialità.

Per la valutazione si sono prese in considerazione le caratteristiche tipologiche e di conservazione, come sopra descritto, in relazione all'attuale momento del mercato immobiliare che, come noto, da qualche anno ha intrapreso un trend al ribasso con una progressiva riduzione del valore di mercato.

Si precisa inoltre che nel novembre 2015 l'appartamento, valutato per € 370.000,00, venne messo all'Asta il 10.12.2015 ma senza esito.

VALUTAZIONE COMPESSIVA AL 30/05/2017

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO	Mq 145,00
SUPERFICIE GIARDINO TERRAZZATO	Mq 245,00

IMPORTO TOTALE A BASE D'ASTA: **€ 351.500,00**

Montalto delle Marche li 27.02.2017

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Arch. Gabriella Angelici



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Via Eleonora D' Arborea civ. 31	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Selegnasi Armando
Foglio: 569	Iscritte all'albo:
Particella: 58	Geometri
Subalterno: 16	Prov. Roma
	N. 6538

Subeda n. 1 Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO
Hm. 3,20
SCALA A
ABITAZIONE INT. 2



Comune di Montalto delle Marche prot. n. 4225 del 01-06-2017 partenza cat. 10 cl



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Visura n.: T183688 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501)	
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA	
Unità immobiliare	Foglio: 589 Particella: 58 Sub.: 16	

DATI IDENTIFICATIVI

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		589	58	16	3			A/2	1	7,5 vani	Totale: 142 m ² Totale escluse aree scoperte** : 128 m ²	Euro 1.471,90	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati superficiali.

Indirizzo

VIA ELEONORA D'ARBOREA n. 31 piano: SI interno: 2 scala: A;

Annotazioni

Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	COMUNE DI MONTALTO MARCHE con sede in MONTALTO DELLE MARCHE	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/04/1985 protocollo n. RM0168931 in atti dal 17/03/2016 Rogante: TASSOTTI Sede: MONTALTO DELLE MARCHE Registrazione: PU Sede: ASCOLI PICENO n: 2045 del 20/06/1985 CONTRATTO DI STRALCIO DI QUOTA DI U. I. (n. 18699.1/2016)		80000490443*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinentziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



