

Il contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, fissa il canone annuo in 3.000,00 €/anno, cioè 250,00 €/mese che corrispondono da un importo unitario di
 $250,00 / 67 = 3,73 \text{ €/mq/mese}$
in linea con gli importi rilevati dall'OMI.

Nelle immagini che seguono l'edificio è evidenziato con le linee di colore giallo, mentre l'appartamento con le polilinee di colore rosso



Fronte strada



Fronte strada



Fronte strada



Fronte retro



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 metri
autobus distante 50

ottimo
nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
pessimo panoramicità:
pessimo livello di piano:
pessimo stato di manutenzione:
scarso luminosità:
pessimo qualità degli impianti:
pessimo qualità dei servizi:
pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'appartamento è posto a piano rialzato dell'edificio ed ha accesso dalla scala condominiale; a sua volta la scala condominiale ha accesso direttamente dal marciapiede di Viale Cittadini e consente l'accesso anche al retrostante resede condominiale dove è posto il corpo accessorio delle cantine. Il resede retrostante non ha altri accessi e non ha sbocchi al Parco del Pionta.



L'alloggio è costituito da una cucina, un soggiorno, due camere da letto ed un bagno; i locali sono disimpegnati da un corridoio centrale, che costituisce anche la zona di ingresso; sulla parte finale del corridoio è stato realizzato un ripostiglio.



Tutti i locali, ad eccezione del corridoio e del ripostiglio, hanno finestre esterne; il soggiorno ed una camera affacciano direttamente sul marciapiede di Viale Cittadini mentre gli altri locali affacciano sul resede retrostante.



Gli affacci lungo Viale Cittadini sono condizionati dagli alti volumi di traffico veicolare; secondo i dati rilevati dal Comune nel 2016 nell'ambito del 'Piano Urbano della Mobilità', i veicoli che transitavano sulla strada erano oltre 12.000/giorno, con punte di 1.100/ora.

Gli interni sono intonacati e tinteggiati; gli impianti sono coevi alla realizzazione dell'edificio, salvo alcuni aggiornamenti quale, ad esempio, l'installazione della caldaia alimentata a metano ed il rifacimento dei pavimenti.



Gli infissi sono in legno, e risalgono all'epoca della ricostruzione, le aperture esterne sono dotate di avvolgibili ed i pavimenti sono in monocottura.

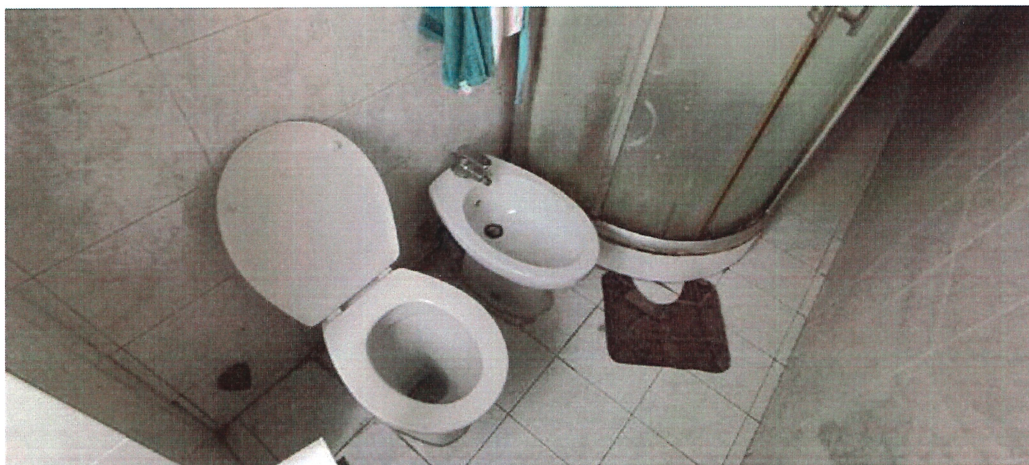
L'edificio è collegato ai servizi a rete elettrico, telefonico, idrico, fognario e del gas metano.

Lo stato di manutenzione è mediocre in relazione alla presenza di tracce di umidità di risalita; da segnalare anche la necessità di manutenzione del servizio igienico, nonché la necessità di rivederne la disposizione in relazione alla infelice posizione centrale del box doccia che limita il passaggio verso il wc, il bidet e la finestra.

La cantina è costituita da un unico locale, con copertura inclinata in legno e laterizio, ed è dotata di collegamento elettrico ed idrico; la porta esterna è in legno. Nella zona soprastante la cantina è presente una canna fumaria in eternit.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti che dovranno essere revisionati da tecnici abilitati; i relativi costi sono ricompresi nel valore di stima stante l'esigenza di fronteggiare il mediocre stato di manutenzione.





Non si è proceduto alla redazione dell'APE in quanto la caldaia è priva della "rapporto di manutenzione" che è propedeutico al deposito dell'attestazione.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è classificato in classe G

L'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) è stata depositata il 15.10.2025 con Codice 000947865.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	81,00	x	100 %	=	81,00
Cantina	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	90,00				83,25



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,25 x 800,00 = 66.600,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Detrazione per condizioni di manutenzione, per la posizione lungo la strada ed alla quota del marciapiede e per la mancanza di garanzie	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 56.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 56.600,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	83,25	0,00	56.600,00	56.600,00
				56.600,00 €	56.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 56.600,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Arrotondamento del valore finale: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 56.600,00

