Santoro
IMMOBILIARE

Spett.le
Ufficio Immobili
Comune di Montalto delle Marche
(AP)

Roma, 7 Settembre 2013

Oggetto: Perizia estimativa eseguita il giorno 4 c.m. sull'appartamento sito in Roma a Via Eleonora d'Arborea n. 31, di proprietà del Comune di Montalto delle Marche (AP).

TIPOLOGIA PALAZZINA

Piano:	Terra, scala unica, int. 1
Immobile Tipo:	A/3
Anno di costruzione:	1959
Ubicazione:	Quartiere Bologna
N° piani costruzione:	6
Copertura:	terrazza condominiale
Facciata:	tinta color arancio
Ingresso:	portone in legno
Accesso:	da Via Eleonora d'Arborea dopo aver percorso un elegante vialetto d'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 marmittoni in tutta casa, salvo parquet in un bagno e maioliche nell'altro
Soffitti:	h. 3,20 m. circa

Infissi interni:	finestre e porte in legno di colore bianco, le prime munite di cancelletti di sicurezza e di zanzariere e, tra le seconde, una del tipo scorrevole ed 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 solo 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 s'affaccia su spazi di verde.
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 totale 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 ed il lungo corridoio. Nella suddivisione della casa si è dato risalto al salone doppio, ora diviso in due stanze separate da una 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, e di assoluto rilievo gli spazi esterni, garantiti da un giardino di grandi dimensioni con forma a "L", in gran parte terrazzato, sul quale troviamo 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 due anni ha intrapreso un trend al ribasso con una progressiva riduzione del valore delle case.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Totale superficie: appartamento 145,00 mq comm.li + giardino terrazzato 245,00 mq.

- Valutazione : Euro 560.000,00 (appartamento libero)
- Valutazione: " 420.000,00 (appartamento occupato).

N.B. Tali stime dei prezzi devono intendersi quelle che si ritiene possano essere raggiunte alla vendita. Un'eventuale pubblicità sugli organi di stampa del settore dovrebbe avvenire a cifre superiori (+ 5%).

Nel caso che affidaste alla nostra Agenzia l'incarico di intermediazione immobiliare, la nostra offerta prevede una provvigione a Vostro carico dell' 2,00% + I.V.A.

Santoro Immobiliare Via A.G. Barrili, 50/I Tel. 06/5806036
Fax 06/45433329 E-mail santoroimmobiliare@santoroimmobiliare.com