

2014

DITTA: --- Omissis ---

VALUTAZIONE TECNICO ESTIMATIVA COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN COLONNELLA

Architetto Filippo Di Giovanni

0

|Architetto Filippo Di Giovanni
Piazza B. Buozzi 45, 64021 Giulianova (TE) Tel. 0858007827 Fax. 0858007827 e-mail filio.dg@libero.it

Sommario

INTRODUZIONE.....	4
Individuazione della committenza	4
Finalità dell'incarico.....	5
Data della perizia	5
Documentazione.....	5
IDENTIFICAZIONE DEL CESPITE	5
Caratteristiche generali	5
Ubicazione ed accessibilità	5
Dati catastali	6
Fabbricato A.....	6
Parti comuni	7
Fabbricato B.....	7
Parti comuni	7
Fabbricato C.....	8
Parti comuni	8
Beni comuni ai Fabbricati B e C.....	8
GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA'	9
Pertinenza.....	9
Provenienza	9
Legittimazione edilizia	9
Condizionamento urbanistico.....	9
Pianificazione.....	9
Atti Pregiudizievoli	10
Iscrizioni.....	10
Trascrizioni.....	11
PROFILO TECNICO DEL BENE.....	11
Caratteristiche generali	11
Struttura dotazioni e finiture	11
infissi.....	12
impianti tecnologici	12
CONSISTENZA DEI BENI E STATO MANUTENTIVO.....	12
Fabbricato A.....	12
Specifiche unità immobiliari Fabbricato A - part. 753.....	12
Fabbricato B.....	20
Specifiche unità immobiliari Fabbricato B - part. 788.....	20
Fabbricato C.....	24
Specifiche unità immobiliari Fabbricato C - part. 788.....	24
Misurazione	31
METODOLOGIA ESTIMATIVA DEL BENE	31
Criterio di valutazione.....	31
Approccio di mercato	32
Approccio al costo di costruzione.....	32
Approccio reddituale	32
Metodologia adottata.....	32
OPERAZIONE PERITALE	33
DEFINIZIONI E DETERMINAZIONI DELLE SUPERFICI	33
Superficie Commerciale.....	33
.....	36
.....	37
Superficie Convenzionale.....	38
ANALISI DELLE CARATTERISTICHE E DEL CONTESTO	42
Considerazioni generali sulla localizzazione	42
Considerazioni generali sul cespite.....	43
Caratteristiche Intrinseche	43
Caratteristiche dell'Impianto Edilizio.....	43
Caratteristiche Estrinseche	43
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	43
Il quadro generale del comparto residenziale	43
Il mercato locale	44
VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI.....	45
Determinazione della Superficie Convenzionale	45
Coefficienti di differenziazione da fattori intrinseci.....	45
Coefficienti di differenziazione da impianto edilizio.....	46
Coefficienti di differenziazione da fattori estrinseci	46

Determinazione del valore medio zonale	46
Analisi dei dati	47
Giudizio di valutazione.....	48
Stima di raffronto: Stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto) o per punti di merito.....	48
Conclusioni	49

INTRODUZIONE

Il sottoscritto arch. Filippo Di Giovanni iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Teramo al numero 366 con studio in Giulianova (TE) P.zza B. Buozzi 45, a seguito di incarico conferito dalla ditta SO.CA.BI. previo sopralluogo effettuato in data 04.12.13, valutato lo stato di conservazione e la posizione urbanistica,

- redige una relazione tecnico estimativa del valore dell'immobile, finalizzata ad individuare il più probabile valore di mercato.

Il presente elaborato predisposto per l'espletamento dell'incarico conferito si compone di 7 parti:

- Introduzione
- Identificazione del cespite
- Generalità dei beni e loro disponibilità
- Profilo tecnico del bene
- Metodologia estimativa del bene
- Operazione peritale
- Analisi delle caratteristiche e del contesto

Lo scrivente ha maturato il giudizio di stima argomentato nel seguente elaborato tecnico in scienza e coscienza, in considerazione degli Standard Internazionali di Valutazione derivati dalla raccolta delle "best practice", in base alla personale esperienza, alla consapevolezza acquisita durante l'operazione peritale ed alla conoscenza diretta del mercato locale ed avendo preventivamente:

- acquisito tutta la documentazione¹ necessaria alla formazione del quadro conoscitivo inerente lo stato del compendio immobiliare,
- effettuato i sopralluoghi far data dal 4 dicembre 2013, necessari per acquisire una approfondita conoscenza dei beni oggetto di stima,
- esaminato la documentazione reperita e l'ha relazionata con le conoscenze e competenze formatesi in fase di sopralluogo,
- ottenuto la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale attraverso informazioni dirette, indirette ed atti documentali.

INDIVIDUAZIONE DELLA COMMITTENZA

Società a responsabilità limitata con denominazione --- Omissis ---, sede legale in Colonnella TE,C/da ----- , cap. 64010 C.f. e n° iscrizione : --- Omissis ---, Iscritta al Registro delle imprese di Teramo, Sezione Ordinaria dal 19.02.1996.

¹la documentazione inerente gli atti autorizzativi e gli atti di provenienza sono stati forniti in copia dalla ditta proprietaria mentre la documentazione attestante la consistenza catastale, le iscrizioni e trascrizioni è stata reperita direttamente presso gli Enti competenti

FINALITÀ DELL'INCARICO

La società --- Omissis --- ha in animo di concordare con i propri creditori un accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 67 comma 3 lettera d Legge Fallimentare n.t.v., istituita con Regio Decreto del 16.3.1942 n. 267.

A tal fine si procede alla stima dei beni di proprietà onde predisporre un piano di alienazione degli stessi in aderenza alle reali esigenze del mercato immobiliare.

La prestazione valutativa è pertanto finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato stimato al lordo degli atti pregiudizievoli.

DATA DELLA PERIZIA

In osservanza al principio dell'ordinarietà e della permanenza delle condizioni, si esplicita l'epoca della valutazione al Gennaio 2014.

DOCUMENTAZIONE

Elenco della documentazione consultata:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari
- Atti amministrativi del Comune di Colonnella
- Elaborati catastali
- Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di TERAMO
- Ispezioni telematiche presso l'Agenzia delle Entrate di TERAMO

IDENTIFICAZIONE DEL CESPITE**CARATTERISTICHE GENERALI**

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è parte di un complesso edilizio formato da tre palazzine indipendenti. La prima, interamente di proprietà della committente, è destinata ad uffici ed identificabile ai fini della presente perizia con la dicitura Fabbricato A; le altre due palazzine sono, una interamente di proprietà del committente ed un'altra parzialmente di proprietà. La porzione di palazzina costitutiva del compendio immobiliare in oggetto è identificata ai fini della presente valutazione con la dicitura Fabbricato B. L'altra palazzina, interamente di proprietà del committente e facente parte del compendio immobiliare oggetto di stima è identificata con la dicitura Fabbricato C.

Le palazzine identificate con le diciture Fabbricato B e Fabbricato C hanno destinazione mista commerciale/residenziale e ed hanno l'area esterna di pertinenza comune.

Tutti e tre i Fabbricati sono costituiti da più unità immobiliari come di seguito specificato.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

Il complesso immobiliare è sito in Colonnella TE,C/da San Giovanni, in ambito urbano su area pianeggiante, accessibile dalla strada Provinciale n°1.

L'accesso principale al complesso edilizio è localizzato con le seguenti indicazioni geografiche:

Latitudine: 42°53'16.30" Nord, Longitudine: 13°52'33.51"Est.

L'intero complesso confina a nord con l'argine del fiume Tronto, ad est con lotti appartenenti a diversa proprietà, a sud con strada provinciale n°1, ad ovest con lotti appartenenti a diversa proprietà.

DATI CATASTALI

FABBRICATO A

Immobili siti a Colonnella - FABBRICATO A											
ID	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	DESTINAZIONI D'USO		SUPERFICI MISURATE PER SINGOLA DESTINAZIONE D'USO (mq)	SUPERFICI UNITA' IMMOBILIARE (mq)
1	4	753	17	C/6	2		€ 18,44	GARAGE	Piano primo sottostrada	20,47	20,47
2	4	753	18	C/6	2		€ 18,44	GARAGE	Piano primo sottostrada	18,90	18,90
3	4	753	19	C/6	2		€ 18,44	GARAGE	Piano primo sottostrada	18,90	18,90
4	4	753	20	C/6	2		€ 18,44	GARAGE	Piano primo sottostrada	18,90	18,90
5	4	753	21	C/6	2		€ 18,44	GARAGE	Piano primo sottostrada	18,90	18,90
6	4	753	22	C/6	2		€ 18,44	GARAGE	Piano primo sottostrada	18,90	18,90
7	4	753	23	C/6	2		€ 18,44	GARAGE	Piano primo sottostrada	18,90	18,90
8	4	753	24	C/6	2		€ 18,44	GARAGE	Piano primo sottostrada	18,90	18,90
9	4	753	25	C/2	1		€ 16,68	FONDACO	Piano primo sottostrada	18,90	18,90
10	4	753	26	C/2	1		€ 16,68	FONDACO	Piano primo sottostrada	20,47	20,47
11	4	753	27	C/2	1		€ 8,83	FONDACO	Piano primo sottostrada	9,60	9,60
12	4	753	28	C/2	1		€ 8,83	FONDACO	Piano primo sottostrada	9,60	9,60
13	4	753	29	C/2	1		€ 8,83	FONDACO	Piano primo sottostrada	9,60	9,60
14	4	753	30	C/2	1		€ 8,83	FONDACO	Piano primo sottostrada	9,60	9,60
15	4	753	31	C/2	1		€ 8,83	FONDACO	Piano primo sottostrada	9,60	9,60
16	4	753	32	C/2	1		€ 8,83	FONDACO	Piano primo sottostrada	9,60	9,60
17	4	753	33	C/2	1		€ 8,83	FONDACO	Piano primo sottostrada	10,50	10,50
18	4	753	9	C/1	3		€ 754,85	LOCALE COMMERCIALE	Piano terra	91,50	91,50
19	4	753	10	C/1	3		€ 754,85	LOCALE COMMERCIALE	Piano terra	91,50	91,50
20	4	753	11	C/1	3		€ 681,46	LOCALE COMMERCIALE	Piano terra	71,37	71,37
									loggia	18,00	18,00
21	4	753	36	C/1	3		€ 1.069,38	LOCALE COMMERCIALE	Piano terra	111,00	111,00
22	4	753	54	A/10	U	17	€ 3.819,20	UFFICI	Piano terra	115,30	426,30
									Portico piano terra	11,60	
									Piano primo	131,20	
									Balconi piano primo	18,50	
									Piano secondo	131,20	
									Balconi piano secondo	18,50	
23	4	753	40	C/1	3		€ 681,46	LOCALE COMMERCIALE	Piano terra	71,98	71,98
24	4	753	43	Area Urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	13,00	13,00
25	4	753	44	Area Urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	13,00	13,00
26	4	753	45	Area Urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	13,00	13,00
27	4	753	46	Area Urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	13,00	13,00
28	4	753	47	Area Urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	13,00	13,00
29	4	753	48	Area Urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	13,00	13,00
30	4	753	49	Area Urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	13,00	13,00
31	4	753	50	Area Urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	13,00	13,00
32	4	753	51	Area Urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	13,00	13,00
33	4	753	52	Area Urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	13,00	13,00
34	4	753	53	Area Urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	13,00	13,00
35	4	753	13	A/10	U	4,5	€ 1.010,96	UFFICI	Balconi piano primo	14,50	106,00
									Piano primo	91,50	
36	4	753	14	A/10	U	4,5	€ 1.010,96	UFFICI	Balconi piano primo	14,50	106,00
									Piano primo	91,50	
37	4	753	15	A/10	U	3,5	€ 786,31	UFFICI	Balconi piano primo	18,46	90,44
									Piano primo	71,98	
38	4	753	16	A/10	U	4	€ 898,64	UFFICI	Balconi piano primo	40,02	112,00
									Piano primo	71,98	
39	4	753	42	A/10	U	6	€ 1.347,95	UFFICI	Balconi piano primo	14,50	14,50
									Piano primo	115,50	
									Piano secondo	115,50	231,00
TOTALE											1.944,83

L'immobile oggetto è identificato al N.C.E.U. al Fg.4 part.753ed è formato dai seguenti subalterni:

PARTI COMUNI

- Sub.34 S1 -bene comune ai sub da 17 a 35 (rampa e corsia di manovra) non censibile
- Sub.35 S1 – T-I-II -bene comune ai sub da 13 a 16 e 42 (centrale idrica, ascensore, sala macchine ascensore, vano scala) non censibile
- Sub.55T -bene comune a tutti i subalterni (area esterna scoperta)

FABBRICATO B

L'immobile è identificato al N.C.E.U. al Fg.4 part.788 ed è formato dai seguenti subalterni:

Ditta --- Omissis ---											
Immobili siti a Colonnella - FABBRICATO B											
ID	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	DESTINAZIONI D'USO		SUPERFICI MISURATE PER SINGOLA DESTINAZIONE D'USO (mq)	SUPERFICI UNITA' IMMOBILIARE (mq)
1	4	788	26	C/6	2		€ 18,44	GARAGE	Piano primo sottostrada	17,98	17,98
2	4	788	27	C/6	2		€ 18,44	GARAGE	Piano primo sottostrada	17,98	17,98
3	4	788	28	C/6	2		€ 18,44	GARAGE	Piano primo sottostrada	17,98	17,98
4	4	788	29	C/6	2		€ 18,44	GARAGE	Piano primo sottostrada	19,14	19,14
5	4	788	30	C/2	1		€ 8,83	FONDACO	Piano primo sottostrada	12,87	12,87
6	4	788	32	C/2	1		€ 8,83	FONDACO	Piano primo sottostrada	10,23	10,23
7	4	788	33	C/2	1		€ 8,83	FONDACO	Piano primo sottostrada	10,23	10,23
8	4	788	34	C/2	1		€ 8,83	FONDACO	Piano primo sottostrada	10,23	10,23
9	4	788	35	C/2	1		€ 8,83	FONDACO	Piano primo sottostrada	12,87	12,87
10	4	788	2	C/1	3		€ 1.163,73	LOCALE COMMERCIALE	Balconi piano terra	43,14	155,37
									Piano terra	112,23	
11	4	788	3	C/1	3		€ 1.163,73	LOCALE COMMERCIALE	Balconi piano terra	43,14	155,37
									Piano terra	112,23	
12	4	788	8	A/2	3	3	€ 185,92	APPARTAMENTO	Balconi piano primo	16,6	68,90
									Piano primo	52,3	
13	4	788	9	A/2	3	4	€ 247,90	APPARTAMENTO	Balconi piano primo	16,6	87,10
									Piano primo	70,5	
14	4	788	10	A/2	3	4	€ 247,90	APPARTAMENTO	Balconi piano primo	16,6	87,10
									Piano primo	70,5	
15	4	788	11	A/2	3	3	€ 185,92	APPARTAMENTO	Balconi piano primo	16,6	68,90
									Piano primo	52,3	
16	4	788	17	A/2	3	4	€ 247,90	APPARTAMENTO	Balconi piano secondo	16,6	87,10
									Piano secondo	70,5	
17	4	788	19	A/2	3	3	€ 185,92	APPARTAMENTO	Balconi piano secondo	16,6	68,90
									Piano secondo	52,3	
TOTALE											908,25

PARTI COMUNI

- Sub.4 SI- T –I–II–III bene comune ai sub da 8 a 11, da 16 a 19, da 24 a 35 (centrale idrica, ascensore, sala macchine ascensore, vano scala, lastrico solare) non censibile
- Sub.45 SI - bene comune ai sub da 36 a 43 (rampa e corsia di manovra) non censibile

FABBRICATO C

L'immobile è identificato al N.C.E.U. al Fg.4 part.788 ed è costituito dai seguenti subalterni:

Ditta --- Omissis ---											
Immobili siti a Colonnella - FABBRICATO C											
ID	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	DESTINAZIONI D'USO		SUPERFICI MISURATE PER SINGOLA DESTINAZIONE D'USO (mq)	SUPERFICI UNITA' IMMOBILIARE (mq)
1	4	788	36	C/6	2		28,2	GARAGE	Piano primo sottostrada	29,81	29,81
2	4	788	37	C/6	2		28,2	GARAGE	Piano primo sottostrada	27,59	27,59
3	4	788	38	C/6	2		28,2	GARAGE	Piano primo sottostrada	27,59	27,59
4	4	788	39	C/6	2		28,2	GARAGE	Piano primo sottostrada	27,15	27,15
5	4	788	40	C/6	2		28,2	GARAGE	Piano primo sottostrada	27,15	27,15
6	4	788	41	C/6	2		28,2	GARAGE	Piano primo sottostrada	27,59	27,59
7	4	788	42	C/6	2		28,2	GARAGE	Piano primo sottostrada	27,59	27,59
8	4	788	43	C/6	2		28,2	GARAGE	Piano primo sottostrada	29,81	29,81
9	4	788	5	C/1	3		1541,16	LOCALE COMMERCIALE	Balconi piano terra	51,45	199,65
									Piano terra	148,20	
10	4	788	6	C/1	3		1541,16	LOCALE COMMERCIALE	Balconi piano terra	51,45	199,65
									Piano terra	148,20	
11	4	788	46	Area urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00
12	4	788	47	Area urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00
13	4	788	48	Area urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00
14	4	788	49	Area urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00
15	4	788	50	Area urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00
16	4	788	51	Area urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00
17	4	788	53	Area urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00
18	4	788	54	Area urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00
19	4	788	55	Area urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00
20	4	788	56	Area urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00
21	4	788	57	Area urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00
22	4	788	58	Area urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00
23	4	788	59	Area urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00
24	4	788	60	Area urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00
25	4	788	61	Area urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00
26	4	788	62	Area urbana				POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00
27	4	788	12	A/2	3		371,85	APPARTAMENTO	Balconi piano primo	28,80	138,18
									Piano primo	109,38	
28	4	788	13	A/2	3		154,94	APPARTAMENTO	Balconi piano primo	11,52	68,47
									Piano primo	56,95	
29	4	788	14	A/2	3		154,94	APPARTAMENTO	Balconi piano primo	11,52	68,47
									Piano primo	56,95	
30	4	788	15	A/2	3		371,85	APPARTAMENTO	Balconi piano primo	28,80	138,18
									Piano primo	109,38	
31	4	788	20	A/2	3		371,85	APPARTAMENTO	Balconi piano secondo	28,80	138,18
									Piano secondo	109,38	
32	4	788	21	A/2	3		154,94	APPARTAMENTO	Balconi piano secondo	11,52	68,47
									Piano secondo	56,95	
33	4	788	22	A/2	3		154,94	APPARTAMENTO	Balconi piano secondo	11,52	68,47
									Piano secondo	56,95	
34	4	788	23	A/2	3		371,85	APPARTAMENTO	Balconi piano secondo	28,80	138,18
									Piano secondo	109,38	
TOTALE										1.642,18	

PARTI COMUNI

- Sub.7 - SI - T -I-II-III bene comune ai sub da 36 a 43, da 12 a 15, da 20 a 23 (centrale idrica, ascensore, sala macchine ascensore, vano scala, lastrico solare) non censibile
- Sub.44 SI - bene comune ai sub da 24 a 35 (rampa e corsia di manovra) non censibile

BENI COMUNI AI FABBRICATI B E C

- Sub.63 T - bene comune a tutti i subalterni (area esterna scoperta)

GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA'

PERTINENZA

I beni sono di piena ed esclusiva proprietà della società a responsabilità limitata con denominazione --- Omissis ---, sede legale in Colonnella -----, cap. 64010C.f. e n° iscrizione : --- Omissis ---, già individuata quale soggetto committente.

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di stima sono pervenuti alla società --- Omissis --- in virtù di:

- atto di conferimento in società a rogito del Notaio Ielo del 21.02.1974, trascritto al n° 1802 di formalità in data 01.03.1974;
- atto di trasformazione di società e contestuale aumento di capitale sociale a rogito del Notaio Vincenti del 19.11.1980, rep. 23948, trascritto al n° 9098 di formalità in data 11.12.1980.

LEGITTIMAZIONE EDILIZIA

Come riscontrato nella documentazione acquisita presso la ditta proprietaria del bene, l'intero compendio immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di stima è stato edificato e legittimato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n°3588/29 del 12.05.2005
- Permesso di Costruire n°8830/33 del 31.10.2007
- Denuncia Inizio Attività n° 10842 del 06.11.2009
- Denuncia Inizio Attività n° 4494 del 25.05.2010
- Segnalazione Certificata Inizio Attività n° 3604 del 02.05.2011
- Attestazione d'Agibilità del 11.05.2010 prot. 4042 (Fabbricato A, B, C partt. I.le 753-788)
- Attestazione d'Agibilità del 31.08.2011 prot. 7499 (Fabbricato Apart. 753 sub 42)
- I terreni individuati al foglio 4 particella 317, 315, 318, 5, 323, sono gravati da convenzione edilizia del 10.5.2005 rep. 7133 a favore del Comune di Colonnella, trascritta a rogito Segretario Comunale Cicchese Enrico Giuseppe rep 1856 in data 25.07.2005.

CONDIZIONAMENTO URBANISTICO

Le aree di pertinenza degli immobili costitutivi del compendio immobiliare oggetto di stima sono normate sotto il profilo urbanistico dai seguenti strumenti e norme di riferimento:

PIANIFICAZIONE

- Piano Regolatore Esecutivo: B2 Struttura urbana per nuclei sparsi e consolidati - art. 38 NTA
- Piano Territoriale Provinciale: B.3 Insediamenti recenti in via di consolidamento – art. 18 NTA
- Piano Stralcio Assetto Idrogeologico fiume Tronto: E4

ATTI PREGIUDIZIEVOLI**ISCRIZIONI**

- Iscrizione del 10/05/2012 - Reg. Part. 803 - Reg. Gen. 6794, Ipoteca Giudiziale di € 80.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di --- Omissis --- gravante sulla part. 788, subalterni 5-6-9-10-12-15-23 gravante sulla part. 753 subalterni 13-14-16.
- Iscrizione del 11/05/2011 - Reg. Part. 1360 - Reg. Gen. 7219, Ipoteca Volontaria di € 1.200.000,00 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di Banca di Teramo di Credito Cooperativo S.C., gravante sulla part. 753 subalterni 9-10-11-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-27-28-29-30-31-32-36-40, gravante sulla part. 788 subalterni 2-3-5-6-8-9-10-11-12-13-14-15-19-20-21-22-23-24-28-29-30-34-35-36-37-38-39-40-41 -42-43.
- L 'ipoteca è annotata a margine da restrizione dei beni (2565/2011) per unità immobiliare di cui la Part. 788 sub. 24.
- Iscrizione del 20/03/2008 - Reg. Part. 858 - Reg. Gen. 4921, Ipoteca Volontaria di €3.750.000,00 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato a favore della Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno S.p.a.;
- L 'ipoteca è annotata a margine per erogazione parziale (1427/2008).
- L 'ipoteca è annotata a margine per erogazione parziale (2167/2008).
- L 'ipoteca è annotata a margine per erogazione parziale (3481/2008).
- L 'ipoteca è annotata a margine per restrizione di beni (3196/2010) per unità immobiliare di cui la Part. 753 sub. 39.
- L 'ipoteca è annotata a margine per erogazione a saldo (111/2011).
- L 'ipoteca è annotata a margine per riduzione di somma (112/2011) da € 3.750 .000,00 a € 3.450.000,00.
- L'ipoteca è annotata per frazionamento di quota frazionata (3201/2011).
- L'ipoteca è annotata per frazionamento in quota (2356/2011).
- L'ipoteca è annotata per frazionamento di quota frazionata (3201/2011).
- Iscrizione del 16/11/2007 - Reg. Part. 4768 - Reg. Gen. 21248, Ipoteca Volontaria di €2.625.000,00 derivante da Concessione a Garanzia Di Finanziamento a favore della Banca Intesa Sanpaolo S.p.a. gravante Fog.4 Part.753 sub.1-3-4 - ai terreni part.753; le unità immobiliari iscritte hanno subito modifiche nel tempo e si riferiscono in parte e/o totalmente alle particelle oggetto di stima.
- L'ipoteca è annotata a margine da restrizione dei beni (1437/2008) per unità immobiliare di cui la Part. 753 sub. 1-3-4.
- Iscrizione del 02/11/2004 - Reg. Part. 3412 - Reg. Gen. 19158, Ipoteca Volontaria di €2.625.000,00 derivante da Concessione a Garanzia Di Finanziamento a favore della Banca Intesa Mediocredito S.p.a. gravante al Fog.4 Part. 5-315-317-318-323, Part.5 sub.1-2-3; le unità immobiliari annotate hanno subito modifiche nel tempo e si riferiscono in parte e/o totalmente alle particelle oggetto di stima.

L' ipoteca è annotata a margine da restrizione dei beni (392/2006) per unità immobiliare di Cui C. T. Part. 752; le unità immobiliari annotate hanno subito modifiche nel tempo e si riferiscono in parte e/o totalmente alle particelle oggetto di stima.

L' ipoteca è annotata a margine da restrizione dei beni (475/2008) per unità immobiliare di Cui Fig. 4 C. T. Part.312, Fig. 4 C.F.Part.312; le unità immobiliari annotate hanno subito modifiche nel tempo e si riferiscono in parte e/o totalmente alle particelle oggetto di stima.

- L' ipoteca è annotata a margine da restrizione dei beni (1436/2008) per unità immobiliare di cui C.T. Part. 5-315-317-318-323, N.C.E.U. Part. 5 Sub. 1-2-3. ; le unità immobiliari annotate hanno subito modifiche nel tempo e si riferiscono in parte e/o totalmente alle particelle oggetto di stima.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione del 27/10/2011- Reg. Part. 10153 - Reg. Gen. 15597 Regolamento Di Condominio gravante sulla Part. 753 subalterni 17-18 -19-20-21 -22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-9-10-11-36-40-13-14-15-16-42-54, gravante sulla Part. 788 subalterni 36-37-38-39-40-41-42-43-5-6-12-13-14-15-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-2-3-8-9-10-11-16-17-18-19, a favore Di Condominio San Giovanni.
- Trascrizione Atto Giudiziario Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo - Reg. Part. 11416 - Reg. Gen. 15665 a favore della Massa dei creditori del Concordato Preventivo --- Omissis --- gravante sulla Part. 788 subalterni 2-3-5-6-8-9-10-11-12-13-14-15-17-19-20-21-22-23-26-27-28-29-30-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-46-47-48-49-50-51-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-,sulla Part. 753 subalterni 9-10-11-13-14-16-17-18-19-20-21-22-23-27-28-29-30-31-32-33-36-15-24-25-26-40-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54.

PROFILO TECNICO DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

I beni oggetto di stima fanno parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine a formare una corte aperta verso sud. Esse presentano tutte un ottimo livello di esposizione, dotazione di spazi esterni comuni ben rifiniti e un comodo sistema di accesso dalla via principale. Le caratteristiche generali sotto descritte sono comuni a tutti e tre i corpi di fabbrica.

STRUTTURA DOTAZIONI E FINITURE

Le palazzine sono tutte realizzate con struttura in c.a.p. e copertura piana (lastrico solare) tranne che per la parte del Fabbricato A destinata da uffici che è ha copertura in legno lamellare.

Le unità immobiliari sono rifinite o parzialmente rifinite.

Le scale condominiali hanno rivestimento in travertino.

I servizi igienici, ove finiti, sono dotati di sanitari in ceramica e rivestiti con piastrelle in monocottura.

La finitura di soffitti e pareti è in intonaco civile liscio tinteggiato a tempera.

La pavimentazione degli spazi esterni alle singole unità immobiliari è in piastrelle di gres.

INFISSI

Le porte di accesso alle singole unità abitative e agli uffici sono in alluminio pre-verniciato e vetro termico come anche gli infissi esterni. Gli infissi esterni sono inoltre dotati di sistema oscurante e serrande in PVC.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, con finitura in impellicciato ad anta cieca.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti elettrici sono sufficientemente dotati di punti presa e punti luce e realizzati secondo le norme vigenti come da certificati esistenti.

Il riscaldamento è assicurato mediante impianto centralizzato e termo ventilconvettori alimentati a gas metano.

CONSISTENZA DEI BENI E STATO MANUTENTIVO

I beni oggetto di stima fanno parte di un più ampio complesso immobiliare e sono costituito da tre fabbricati:

FABBRICATO A

Il "fabbricato A" è composto da n° 6 uffici, n° 5 locali commerciali, n° 8 garage, n° 9 cantine e n°11 posti auto scoperti; esso si presenta con un' ottima esposizione ad Est della facciata principale e buona organizzazione degli spazi esterni.

SPECIFICHE UNITÀ IMMOBILIARI FABBRICATO A - PART. 753

- Id.1 (sub 17)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Seminterrato
Dimensione: Superficie 20.47 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo

Infissi in ferro

Impianto elettrico

Altro

- Id.2 (sub 18)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Seminterrato
Dimensione: Superficie 18.90 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo

Infissi in ferro

Impianto elettrico

Altro

- Id.3 (sub 19)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Seminterrato
Dimensione: Superficie 18.90 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna

Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo

Infissi in ferro

Impianto elettrico

Altro

- Id.4 (sub 20)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Seminterrato

Dimensione: Superficie 18.90 mq circa

Accesso: Corsia condominiale interna

Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo

Infissi in ferro

Impianto elettrico

Altro

- Id.5 (sub 21)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Seminterrato

Dimensione: Superficie 18.90 mq circa

Accesso: Corsia condominiale interna

Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo

Infissi in ferro

Impianto elettrico

Altro

- Id.6 (sub 22)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Seminterrato

Dimensione: Superficie 18.90 mq circa

Accesso: Corsia condominiale interna

Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo

Infissi in ferro

Impianto elettrico

Altro

- Id.7 (sub 23)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Seminterrato

Dimensione: Superficie 18.90 mq circa

Accesso: Corsia condominiale interna

Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo

Infissi in ferro

Impianto elettrico

Altro

- Id.8 (sub 24)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Seminterrato
Dimensione: Superficie 18.90 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Infissi in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.9 (sub 25)FONDACO

Livello: Piano Seminterrato
Dimensione: Superficie 18.90 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Infissi in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.10 (sub 26)FONDACO

Livello: Piano Seminterrato
Dimensione: Superficie 20.47 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Infissi in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.11 (sub 27)FONDACO

Livello: Piano Seminterrato
Dimensione: Superficie 9.60 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Infissi in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.12 (sub 28)FONDACO

Livello: Piano Seminterrato
Dimensione: Superficie 9.60 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna

Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo

Infissi in ferro

Impianto elettrico

Altro

- Id.13 (sub 29)FONDACO

Livello: Piano Seminterrato

Dimensione: Superficie 9.60 mq circa

Accesso: Corsia condominiale interna

Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo

Infissi in ferro

Impianto elettrico

Altro

- Id.14 (sub 30)FONDACO

Livello: Piano Seminterrato

Dimensione: Superficie 9.60 mq circa

Accesso: Corsia condominiale interna

Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo

Infissi in ferro

Impianto elettrico

Altro

- Id.15 (sub 31)FONDACO

Livello: Piano Seminterrato

Dimensione: Superficie 9.60 mq circa

Accesso: Corsia condominiale interna

Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo

Infissi in ferro

Impianto elettrico

Altro

- Id.16 (sub 32)FONDACO

Livello: Piano Seminterrato

Dimensione: Superficie 9.60 mq circa

Accesso: Corsia condominiale interna

Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo

Infissi in ferro

Impianto elettrico

Altro

- Id.17 (sub 33)FONDACO

Livello: Piano Seminterrato
Dimensione: Superficie 10.50 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Infissi in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.18 (sub 9)Locale commerciale

Livello: Piano Terra
Dimensione: Superficie 91.50 mq circa
Accesso: Diretto esterno
Opere da realizzare: Pavimentazione e rivestimento servizi
Infissi interni
Sanitari e rubinetteria
Ultimazione Impianti

- Id.19 (sub 10)Locale commerciale

Livello: Piano Terra
Dimensione: Superficie 91.50 mq circa
Accesso: Diretto esterno
Opere da realizzare: Pavimentazione e rivestimento servizi
Infissi interni
Sanitari e rubinetteria
Ultimazione Impianti

- Id.20 (sub 11)Locale commerciale

Livello: Piano Terra
Dimensione: Superficie 71.73 mq + loggia 18.00 mq circa
Accesso: Diretto esterno
Opere da realizzare: Parete divisoria con locale adiacente (sub 40)
Pavimentazione e rivestimento servizi
Infissi interni
Sanitari e rubinetteria
Ultimazione Impianti

- Id.21 (sub 36)Locale commerciale

Livello: Piano Terra
Dimensione: Superficie 71.73 mq + loggia 18.00 mq circa

Accesso: Diretto esterno

Opere da realizzare: Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

- Id.22 (sub 54)Ufficio reception, archivio e servizi

Livello: Piano Terra – Piano Primo - Piano Secondo

Dimensione: Superficie 426.30 mq circa

Accesso: Diretto esterno porticato – scale ed ascensore ai piani

Finiture: Pavimentazione in gres

Rivestimento servizi in monocottura

Infissi interni in legno tamburato

Sanitari in ceramica

Tinteggiatura a tempera

Scala in travertino

- Id.23 (sub 40)Locale commerciale

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 71.98 mq circa

Accesso: Diretto esterno

Opere da realizzare: Parete divisoria con locale adiacente (sub 40)

Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

- Id.24 (sub 43)Posto auto scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 13.00 mq circa

Accesso: Corsia di manovra

Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso

Segnaletica orizzontale

- Id.25 (sub 44)Posto auto scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 13.00 mq circa

Accesso: Corsia di manovra

Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso

Segnaletica orizzontale

- Id.26 (sub 45)Posto auto scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 13.00 mq circa

Accesso: Corsia di manovra

Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso

Segnaletica orizzontale

- Id.27 (sub 46)Posto auto scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 13.00 mq circa

Accesso: Corsia di manovra

Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso

Segnaletica orizzontale

- Id.28 (sub 47)Posto auto scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 13.00 mq circa

Accesso: Corsia di manovra

Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso

Segnaletica orizzontale

- Id.29 (sub 48)Posto auto scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 13.00 mq circa

Accesso: Corsia di manovra

Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso

Segnaletica orizzontale

- Id.30 (sub 49)Posto auto scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 13.00 mq circa

Accesso: Corsia di manovra

Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso

Segnaletica orizzontale

- Id.31 (sub 50)Posto auto scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 13.00 mq circa

Accesso: Corsia di manovra

Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso

Segnaletica orizzontale

- Id.32 (sub 51)Posto auto scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 13.00 mq circa

Accesso: Corsia di manovra

Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso

Segnaletica orizzontale

- Id.33 (sub 52)Posto auto scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 13.00 mq circa

Accesso: Corsia di manovra

Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso

Segnaletica orizzontale

- Id.34 (sub 53)Posto auto scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 13.00 mq circa

Accesso: Corsia di manovra

Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso

Segnaletica orizzontale

- Id.35 (sub 13)Ufficio

Livello: Piano Primo

Dimensione: Superficie 91.50 mq + balconi 14.50 mq circa

Accesso: Ballatoio condominiale

Opere da realizzare: Intonaco interno

Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

- Id.36 (sub 14)Ufficio

Livello: Piano Primo

Dimensione: Superficie 91.50 mq + balconi 14.50 mq circa

Accesso: Ballatoio condominiale

Opere da realizzare: Intonaco interno

Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

- Id.37 (sub 15)Ufficio

Livello: Piano Primo

Dimensione: Superficie 71.98 mq + balconi 18.46 mq circa

Accesso: Ballatoio condominiale

Opere da realizzare: Intonaco interno

Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

- Id.38 (sub 16)Ufficio

Livello: Piano Primo

Dimensione: Superficie 71.98 mq + loggia e balcone 40.02 mq circa

Accesso: Ballatoio condominiale

Opere da realizzare: Intonaco interno

Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

- Id.39 (sub 42)Ufficio

Livello: Piano Primo – Piano secondo soppalcato

Dimensione: Superficie 131.00 mq + balcone 14.50 mq circa

Accesso: Ballatoio condominiale

Opere da realizzare: Scala interna

FABBRICATO B

Il “fabbricato B” è composto da n° 6 appartamenti, n° 2 locali commerciali, n° 4 garage, n° 5 cantine ; esso si presenta con un’ ottima esposizione a Sud della facciata principale e buona organizzazione degli spazi esterni.

SPECIFICHE UNITÀ IMMOBILIARI FABBRICATO B - PART. 788

- Id.1 (sub .26)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Seminterrato

Dimensione: Superficie 17.98 mq circa

Accesso: Corsia condominiale interna

Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo

Infissi in ferro

Impianto elettrico

Altro

- Id.2 (sub .27)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Seminterrato
Dimensione: Superficie 17.98 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Infissi in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.3 (sub .28)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Seminterrato
Dimensione: Superficie 17.98 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Infissi in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.4 (sub .29)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Seminterrato
Dimensione: Superficie 19.14 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Infissi in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.5 (sub .30)FONDACO

Livello: Piano Seminterrato
Dimensione: Superficie 12.87 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Infissi in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.6 (sub .32)FONDACO

Livello: Piano Seminterrato
Dimensione: Superficie 10.23 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna

Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo

Infissi in ferro

Impianto elettrico

Altro

- Id.7 (sub .33)FONDACO

Livello: Piano Seminterrato

Dimensione: Superficie 10.23 mq circa

Accesso: Corsia condominiale interna

Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo

Infissi in ferro

Impianto elettrico

Altro

- Id.8 (sub .34)FONDACO

Livello: Piano Seminterrato

Dimensione: Superficie 10.23 mq circa

Accesso: Corsia condominiale interna

Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo

Infissi in ferro

Impianto elettrico

Altro

- Id.9 (sub .35)FONDACO

Livello: Piano Seminterrato

Dimensione: Superficie 12.87 mq circa

Accesso: Corsia condominiale interna

Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo

Infissi in ferro

Impianto elettrico

Altro

- Id.10 (sub 2)Locale Commerciale

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 112.23 mq + balconi 43.14 mq circa

Accesso: Ballatoio condominiale

Opere da realizzare: Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

- Id.11 (sub 3) Locale Commerciale

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 112.23 mq + balconi 43.14 mq circa

Accesso: Ballatoio condominiale

Opere da realizzare: Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

- Id.12 (sub 8) APPARTAMENTO

Livello: Piano Primo

Dimensione: Superficie 52.3 mq + balconi 16.6 mq circa

Accesso: Scala interna condominiale

Opere da realizzare: Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

- Id.13 (sub 9) APPARTAMENTO

Livello: Piano Primo

Dimensione: Superficie 70.5 mq + balconi 16.6 mq circa

Accesso: Scala interna condominiale

Opere da realizzare: Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

- Id.14 (sub 10) APPARTAMENTO

Livello: Piano Primo

Dimensione: Superficie 70.5 mq + balconi 16.6 mq circa

Accesso: Scala interna condominiale

Opere da realizzare: Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

- Id.15 (sub 11) APPARTAMENTO

Livello: Piano Primo

Dimensione: Superficie 52.3 mq + balconi 16.6 mq circa

Accesso: Scala interna condominiale

Opere da realizzare: Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

- Id.16 (sub 17)APPARTAMENTO

Livello: Piano Secondo

Dimensione: Superficie 70.5 mq + balconi 16.6 mq circa

Accesso: Scala interna condominiale

Opere da realizzare: Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

- Id.17 (sub 19)APPARTAMENTO

Livello: Piano Secondo

Dimensione: Superficie 52.3 mq + balconi 16.6 mq circa

Accesso: Scala interna condominiale

Opere da realizzare: Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

FABBRICATO C

Il "fabbricato C" è composto da n° 8 appartamenti, n° 2 locali commerciali, n° 8 garage e n°16 posti auto scoperti; esso si presenta con una buona esposizione ad Ovest della facciata principale e buona organizzazione degli spazi esterni.

SPECIFICHE UNITÀ IMMOBILIARI FABBRICATO C - PART. 788

- Id.1 (sub .36)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Seminterrato

Dimensione: Superficie 29.81 mq circa

Accesso: Corsia condominiale interna

Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo

Infissi in ferro

Impianto elettrico

Altro

- Id.2 (sub 37)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Seminterrato

Dimensione: Superficie 27.59 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Infissi in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.3 (sub 38)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Seminterrato
Dimensione: Superficie 27.59 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Infissi in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.4 (sub 39)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Seminterrato
Dimensione: Superficie 27.15 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Infissi in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.5 (sub 40)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Seminterrato
Dimensione: Superficie 27.15 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Infissi in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.6 (sub 41)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Seminterrato
Dimensione: Superficie 27.59 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Infissi in ferro

Impianto elettrico

Altro

- Id.7 (sub 42) LOCALE GARAGE

Livello: Piano Seminterrato

Dimensione: Superficie 27.59 mq circa

Accesso: Corsia condominiale interna

Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo

Infissi in ferro

Impianto elettrico

Altro

- Id.8 (sub 43) LOCALE GARAGE

Livello: Piano Seminterrato

Dimensione: Superficie 29.81 mq circa

Accesso: Corsia condominiale interna

Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo

Infissi in ferro

Impianto elettrico

Altro

- Id.9 (sub 5) Locale Commerciale

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 148.20 mq + balconi 51.45 mq circa

Accesso: Diretto esterno

Opere da realizzare: Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

- Id.10 (sub 6) Locale Commerciale

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 148.20 mq + balconi 51.45 mq circa

Accesso: Diretto esterno

Opere da realizzare: Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

- Id.11 (sub 46) Posto Auto Scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 12.00 mq circa
Accesso: Corsia di manovra
Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso
Segnaletica orizzontale

- Id.12 (sub 47) Posto Auto Scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 12.00 mq circa
Accesso: Corsia di manovra
Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso
Segnaletica orizzontale

- Id.13 (sub 48) Posto Auto Scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 12.00 mq circa
Accesso: Corsia di manovra
Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso
Segnaletica orizzontale

- Id.14 (sub 49) Posto Auto Scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 12.00 mq circa
Accesso: Corsia di manovra
Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso
Segnaletica orizzontale

- Id.15 (sub 50) Posto Auto Scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 12.00 mq circa
Accesso: Corsia di manovra
Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso
Segnaletica orizzontale

- Id.16 (sub 51) Posto Auto Scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 12.00 mq circa
Accesso: Corsia di manovra
Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso
Segnaletica orizzontale

- Id.17 (sub 53) Posto Auto Scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 12.00 mq circa
Accesso: Corsia di manovra
Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso
Segnaletica orizzontale

- Id.18 (sub 54) Posto Auto Scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 12.00 mq circa
Accesso: Corsia di manovra
Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso
Segnaletica orizzontale

- Id.19 (sub 55) Posto Auto Scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 12.00 mq circa
Accesso: Corsia di manovra
Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso
Segnaletica orizzontale

- Id.20 (sub 56) Posto Auto Scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 12.00 mq circa
Accesso: Corsia di manovra
Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso
Segnaletica orizzontale

- Id.21 (sub 57) Posto Auto Scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 12.00 mq circa
Accesso: Corsia di manovra
Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso
Segnaletica orizzontale

- Id.22 (sub 58) Posto Auto Scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 12.00 mq circa
Accesso: Corsia di manovra
Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso
Segnaletica orizzontale

- Id.23 (sub 59) Posto Auto Scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 12.00 mq circa
Accesso: Corsia di manovra
Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso
Segnaletica orizzontale

- Id.24 (sub 60) Posto Auto Scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 12.00 mq circa
Accesso: Corsia di manovra
Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso
Segnaletica orizzontale

- Id.25 (sub 61) Posto Auto Scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 12.00 mq circa
Accesso: Corsia di manovra
Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso
Segnaletica orizzontale

- Id.26 (sub 62) Posto Auto Scoperto

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie 12.00 mq circa
Accesso: Corsia di manovra
Finiture: Pavimentazione in conglomerato bituminoso
Segnaletica orizzontale

- Id.27 (sub 12) APPARTAMENTO

Livello: Piano Primo

Dimensione: Superficie 109.38 mq + balconi 28.80 mq circa
Accesso: Scala interna condominiale
Opere da realizzare: Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

- Id.28 (sub 13) APPARTAMENTO

Livello: Piano Primo

Dimensione: Superficie 56.95 mq + balconi 11.52 mq circa
Accesso: Scala interna condominiale
Opere da realizzare: Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

- Id.29 (sub 14)APPARTAMENTO

Livello: Piano Primo

Dimensione: Superficie 56.95 mq + balconi 11.52 mq circa

Accesso: Scala interna condominiale

Opere da realizzare: Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

- Id.30 (sub 15)APPARTAMENTO

Livello: Piano Primo

Dimensione: Superficie 109.38 mq + balconi 28.80 mq circa

Accesso: Scala interna condominiale

Opere da realizzare: Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

- Id.31 (sub 20)APPARTAMENTO

Livello: Piano Secondo

Dimensione: Superficie 109.38 mq + balconi 28.80 mq circa

Accesso: Scala interna condominiale

Opere da realizzare: Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

- Id.32 (sub 21)APPARTAMENTO

Livello: Piano Secondo

Dimensione: Superficie 56.95 mq + balconi 11.52 mq circa

Accesso: Scala interna condominiale

Opere da realizzare: Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

- Id.32 (sub 21)APPARTAMENTO

Livello: Piano Secondo

Dimensione: Superficie 56.95 mq + balconi 11.52 mq circa

Accesso: Scala interna condominiale

Opere da realizzare: Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

- Id.33 (sub 22)APPARTAMENTO

Livello: Piano Secondo

Dimensione: Superficie 56.95 mq + balconi 11.52 mq circa

Accesso: Scala interna condominiale

Opere da realizzare: Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

- Id.34 (sub 23)APPARTAMENTO

Livello: Piano Secondo

Dimensione: Superficie 109.38 mq + balconi 28.80 mq circa

Accesso: Scala interna condominiale

Opere da realizzare: Pavimentazione e rivestimento servizi

Infissi interni

Sanitari e rubinetteria

Ultimazione Impianti

MISURAZIONE

E' stato effettuato il rilievo planimetrico dell'immobile delle porzioni secondo le norme UNI di misurazione e restituito in allegato in forma grafica.

METODOLOGIA ESTIMATIVA DEL BENE

CRITERIO DI VALUTAZIONE

I principali criteri di valutazione di una proprietà immobiliare secondo le metodologie più note e raccomandate dai più affermati esperti d'estimo tra cui l'Università Bocconi SDA individuano tre tipi d' approccio metodologico che possono essere così definiti:

- Approccio di mercato dove si esprime il valore di un bene attraverso la comparazione di transazioni eseguite per immobili analoghi.
- Approccio al costo di costruzione dove si esprime il valore in funzione dei costi necessari per la produzione o la sostituzione di un bene perfettamente identico.

- Approccio reddituale – finanziario che determina il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito o di cassa che il bene stesso è in grado di generare.

APPROCCIO DI MERCATO

I principi economici sono determinati in base al valore dei prezzi riscontrabili per transizione di beni comparabili. Nella sua applicazione il processo di valutazione si basa sul principio secondo cui l' acquirente potenziale non è disponibile a pagare un prezzo superiore al costo di beni simili che presentino lo stesso grado d' utilità o d' utilizzo. Tale principio in ambito economico rimanderebbe ai concetti di sostituzione o di rapporto tra domanda e offerta.

APPROCCIO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il secondo criterio preso in esame riguarda la valutazione al costo, secondo tre parametri:

- 1) Il valore dell' area di pertinenza dell' edificio;
- 2) Costi da sostenere per la costruzione di un edificio con caratteristiche di utilità simili a quello oggetto di valutazione;
- 3) Fattori di aggiustamento del costo di costruzione, per tenere conto del deprezzamento accumulato considerando tutti gli elementi che concorrono a modificare nel tempo il valore dell' immobile.

Tale approccio valutativo è valido se si prende in esame fabbricati di normale fattura e che hanno dai 30 o 40 anni di vetustà.

APPROCCIO REDDITUALE

La metodologia si basa sul principio che il valore è in funzione dei benefici economici (locazione) che verranno generati dal bene immobile. Tale relazione può essere, in prima approssimazione, così rappresentata:

$$V=f(R)$$

Cioè il valore di un bene (V) è funzione (f) dei benefici economici attesi (R). Tale formulazione rappresenta un' introduzione concettuale all' approccio che deve essere sviluppato attraverso tre fasi operative:

- Determinazione dei benefici economici attesi (canoni locativi);
- Definizione del tipo di relazione algebrica che lega V e R;
- Selezione del tasso di attuazione.

METODOLOGIA ADOTTATA

Per la determinazione del valore commerciale del compendio immobiliare si è scelto l'approccio di mercato, ovvero la determinazione del più probabile valore del bene attualizzato alla data della perizia ed individuato come valore congruo tra domanda ed offerta. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la localizzazione e la consistenza superficiale del bene.

Viene individuato il Valore Medio Zonale da applicare alla Superficie Convenzionale di ogni singola unità immobiliare.

Il valore stimato viene determinato utilizzando superfici e prezzi unitari ma, l'eventuale riscontro di variazioni dimensionali non potrà essere assunto come elemento di contestazione in quanto vengono valutati anche elementi qualitativi generali.

Il Valore Medio Zonale viene determinato in esito a ricerche effettuate con riferimento agli attuali prezzi del mercato comunale locale ed in zone limitrofe ad analogo sviluppo commerciale, anche se ricadenti in territori di comuni diversi e comunque in ambiti tutti, aventi analoghe previsioni urbanistiche e analoghe aspettative di trasformazione dei suoli.

Ai valori unitari degli immobili ritenuti idonei al raffronto sono stati applicati coefficienti di differenziazione in considerazione di fattori intrinseci, estrinseci, d'impianto e di adeguamento temporale e rispondenza alle tendenze del mercato immobiliare locale alla data della perizia.

Il Valore Medio Zonale viene determinato acquisendo informazioni dirette ed indirette².

Il valore del compendio immobiliare è determinato dalla somma dei valori delle singole unità immobiliari di proprietà della committente costituenti il cespite – Fabbricato A, Fabbricato B, Fabbricato C-.

OPERAZIONE PERITALE

Individuata la metodologia estimativa più confacente al bene in oggetto ed in virtù dei dati reperiti si procede alle operazioni preliminari volte ad indagare le caratteristiche del contesto e le specificità del mercato immobiliare nonché alla determinazione dei parametri di riferimento per la definizione del valore attribuibile al cespite.

DEFINIZIONI E DETERMINAZIONI DELLE SUPERFICI

SUPERFICIE COMMERCIALE

La norma UNI 10750, riporta i seguenti criteri per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

le superfici ponderate delle pertinenze di ornamento ad uso esclusivo (B1.1-terrazze scoperte, B1.2-balconi scoperti, B2 balconi e terrazze coperti, B3- patii e giardini);

² Il sole 24 ore <http://www.ilsole24ore.com/> - SICET sindacato inquilini <http://www.sicet.it/home.htm>- Federazione italiana agenti immobiliari professionali <http://www.fiaip.it/>- Nomisma <http://www.nomisma.it/>- Rivista "Il consulente immobiliare" <http://promo.24oreprofessioni.ilsole24ore.com/consulenteimmobiliare/>- ISTAT www.istat.it
Camere di commercio <http://www.camcom.it/><http://www.sicet.it/home.htm>- Osservatorio immobiliare agenzia del territorio <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/index.htm>- CRESME <http://www.cresme.com/>- Scenari immobiliari <http://www.scenari-immobiliari.it/>- Borse immobiliari <http://www.borseimmobiliari.com/>- Tecnoborsa <http://www.tecnoborsa.com/Tecnocasa> <http://www.tecnocasa.it/>- Casa24 <http://www.casa24.ilsole24ore.com/>- portale aste immobiliari <http://www.astegiudiziarie.it/>- <http://www.asteannunci.it/>- <http://www.aste.com/>- <http://www.fallimentieaste.it/>

le superfici ponderate delle pertinenze di servizio ad uso esclusivo(C1-cantine, C2-posti auto, C3-box);

Il computo delle superfici di cui al punto A. deve essere effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% dell'ingombro a terra delle pareti divisorie interne (non portanti);

50% dell'ingombro a terra delle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Il computo delle superfici pertinenziali di ornamento ad uso esclusivo di cui al punto B. devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

25%B1.1 terrazze scoperte e B1.2 balconi;

35% B2 balconi e terrazze coperti

35% B3 patii e porticati;

Il computo delle superfici pertinenziali di servizio di cui al punto C. devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

20% C1 cantine

25% C2 posti auto scoperti

50% C3 box

Ditta										
Immobili siti a Colonnella - FABBRICATO A										
ID	DESTINAZIONI D'USO		SUPERFICI MISURATE PER SINGOLA DESTINAZIONE D'USO (mq)	SUPERFICI COPERTE CALPESTABILI	PERTINENZE DI ORNAMENTO AD USO ESCLUSIVO		PERTINENZE DI SERVIZIO AD USO ESCLUSIVO			TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI PER OGNI UNITA' IMMOBILIARE
				(A) SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 1,00	(B 1) TERRAZZE SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 0,25	(B 2) BALCONI SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 0,25	(C 1) CANTINE SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 0,20	(C 2) POSTI AUTO SCOPERTI SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 0,25	(C 3) GARAGE SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 0,50	
1	GARAGE	Piano primo sottostrada	20,47	20,47						20,47
2	GARAGE	Piano primo sottostrada	18,90	18,90						18,90
3	GARAGE	Piano primo sottostrada	18,90	18,90						18,90
4	GARAGE	Piano primo sottostrada	18,90	18,90						18,90
5	GARAGE	Piano primo sottostrada	18,90	18,90						18,90
6	GARAGE	Piano primo sottostrada	18,90	18,90						18,90
7	GARAGE	Piano primo sottostrada	18,90	18,90						18,90
8	GARAGE	Piano primo sottostrada	18,90	18,90						18,90
9	FONDACO	Piano primo sottostrada	18,90	18,90						18,90
10	FONDACO	Piano primo sottostrada	20,47	20,47						20,47
11	FONDACO	Piano primo sottostrada	9,60	9,60						9,60
12	FONDACO	Piano primo sottostrada	9,60	9,60						9,60
13	FONDACO	Piano primo sottostrada	9,60	9,60						9,60
14	FONDACO	Piano primo sottostrada	9,60	9,60						9,60
15	FONDACO	Piano primo sottostrada	9,60	9,60						9,60
16	FONDACO	Piano primo sottostrada	9,60	9,60						9,60
17	FONDACO	Piano primo sottostrada	10,50	10,50						10,50
18	LOCALE COMMERCIALE	Piano terra	91,50	91,50						91,50
19	LOCALE COMMERCIALE	Piano terra	91,50	91,50						91,50
20	LOCALE COMMERCIALE	Piano terra + loggia	71,37	71,37	4,5					75,87
21	LOCALE COMMERCIALE	Piano terra	111,00	111,00						111,00
22	UFFICI	Piano terra	115,30	115,30						389,85
		Portico piano terra	11,60		2,9					
		Piano primo	131,20	131,20						
		Balconi piano primo	18,50		4,63					
		Piano secondo	131,20	131,20						
Balconi piano secondo	18,50		4,63							
23	LOCALE COMMERCIALE	Piano terra	71,98	71,98						71,98
24	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	13,00	13,00						13,00
25	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	13,00	13,00						13,00
26	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	13,00	13,00						13,00
27	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	13,00	13,00						13,00
28	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	13,00	13,00						13,00
29	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	13,00	13,00						13,00
30	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	13,00	13,00						13,00
31	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	13,00	13,00						13,00
32	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	13,00	13,00						13,00
33	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	13,00	13,00						13,00
34	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	13,00	13,00						13,00
35	UFFICI	Balconi piano primo	14,50		3,63					95,13
		Piano primo	91,50	91,50						
36	UFFICI	Balconi piano primo	14,50		3,63					95,13
		Piano primo	91,50	91,50						
37	UFFICI	Balconi piano primo	18,46		4,62					76,60
		Piano primo	71,98	71,98						
38	UFFICI	Balconi piano primo	40,02		10,01					81,99
		Piano primo	71,98	71,98						
39	UFFICI	Balconi piano primo	14,50		3,63					147,59
		Piano secondo	71,98	71,98						
TOTALE										1.731,36

Ditta										
Immobili siti a Colonnella - FABBRICATO B										
ID	DESTINAZIONI D'USO		SUPERFICI MISURATE PER SINGOLA DESTINAZIONE D'USO (mq)	SUPERFICI COPERTE CALPESTABILI	PERTINENZE DI ORNAMENTO AD USO ESCLUSIVO		PERTINENZE DI SERVIZIO AD USO ESCLUSIVO			TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI PER OGNI UNITA' IMMOBILIARE
				(A) SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 1,00	(B 1) TERRAZZE SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 0,25	(B 2) BALCONI SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 0,25	(C 1) CANTINE SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 0,20	(C 2) POSTI AUTO SCOPERTI SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 0,25	(C 3) GARAGE SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 0,50	
1	GARAGE		17,98	17,98						17,98
2	GARAGE		17,98	17,98						17,98
3	GARAGE		17,98	17,98						17,98
4	GARAGE		19,14	19,14						19,14
5	FONDACO		12,87	12,87						12,87
6	FONDACO		10,23	10,23						10,23
7	FONDACO		10,23	10,23						10,23
8	FONDACO		10,23	10,23						10,23
9	FONDACO		12,87	12,87						12,87
10	LOCALE COMMERCIALE	Balconi piano terra	43,14			10,785				123,02
		Piano terra	112,23	112,23						
11	LOCALE COMMERCIALE	Balconi piano terra	43,14			10,785				123,02
		Piano terra	112,23	112,23						
12	APPARTAMENTO	Balconi piano primo	16,6			4,15				56,45
		Piano primo	52,3	52,3						
13	APPARTAMENTO	Balconi piano primo	16,6			4,15				74,65
		Piano primo	70,5	70,5						
14	APPARTAMENTO	Balconi piano primo	16,6			4,15				74,65
		Piano primo	70,5	70,5						
15	APPARTAMENTO	Balconi piano primo	16,6			4,15				56,45
		Piano primo	52,3	52,3						
16	APPARTAMENTO	Balconi piano secondo	16,6			4,15				74,65
		Piano secondo	70,5	70,5						
17	APPARTAMENTO	Balconi piano secondo	16,6			4,15				56,45
		Piano secondo	52,3	52,3						
TOTALE										768,84

Ditta										
Immobili siti a Colonnella - FABBRICATO C										
ID	DESTINAZIONI D'USO		SUPERFICI MISURATE PER SINGOLA DESTINAZIONE D'USO (mq)	PERTINENZE DI ORNAMENTO AD USO ESCLUSIVO			PERTINENZE DI SERVIZIO AD USO ESCLUSIVO			TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI PER OGNI UNITA' IMMOBILIARE
				(A) SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 1,00	(B 1) TERRAZZE SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 0,25	(B 2) BALCONI SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 0,25	(C 1) CANTINE SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 0,20	(C 2) POSTI AUTO SCOPERTI SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 0,25	(C 3) GARAGE SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 0,50	
1	GARAGE	Piano primo sottostrada	29,81	29,81						29,81
2	GARAGE	Piano primo sottostrada	27,59	27,59						27,59
3	GARAGE	Piano primo sottostrada	27,59	27,59						27,59
4	GARAGE	Piano primo sottostrada	27,15	27,15						27,15
5	GARAGE	Piano primo sottostrada	27,15	27,15						27,15
6	GARAGE	Piano primo sottostrada	27,59	27,59						27,59
7	GARAGE	Piano primo sottostrada	27,59	27,59						27,59
8	GARAGE	Piano primo sottostrada	29,81	29,81						29,81
9	LOCALE COMMERCIALE	Balconi piano terra	51,45			12,8625				161,0625
		Piano terra	148,20	148,20						
10	LOCALE COMMERCIALE	Balconi piano terra	51,45			12,8625				161,0625
		Piano terra	148,20	148,20						
11	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00						12,00
12	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00						12,00
13	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00						12,00
14	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00						12,00
15	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00						12,00
16	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00						12,00
17	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00						12,00
18	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00						12,00
19	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00						12,00
20	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00						12,00
21	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00						12,00
22	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00						12,00
23	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00						12,00
24	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00						12,00
25	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00						12,00
26	POSTO AUTO SCOPERTO	Piano terra	12,00	12,00						12,00
27	APPARTAMENTO	Balconi piano primo	28,80			7,2				116,58
		Piano primo	109,38	109,38						
28	APPARTAMENTO	Balconi piano primo	11,52			2,88				59,83
		Piano primo	56,95	56,95						
29	APPARTAMENTO	Balconi piano primo	11,52			2,88				59,83
		Piano primo	56,95	56,95						
30	APPARTAMENTO	Balconi piano primo	28,80			7,2				116,58
		Piano primo	109,38	109,38						
31	APPARTAMENTO	Balconi piano secondo	28,80			7,2				116,58
		Piano secondo	109,38	109,38						
32	APPARTAMENTO	Balconi piano secondo	11,52			2,88				59,83
		Piano secondo	56,95	56,95						
33	APPARTAMENTO	Balconi piano secondo	11,52			2,88				59,83
		Piano secondo	56,95	56,95						
34	APPARTAMENTO	Balconi piano secondo	28,80			7,2				116,58
		Piano secondo	109,38	109,38						
TOTALE										1.444,05

SUPERFICIE CONVENZIONALE

La determinazione della Superficie Convenzionale è stata ottenuta considerando la Superficie Commerciale dell'unità immobiliare introducendo coefficienti di differenziazione, di cui alle tabelle sotto riportate, al fine di rendere omogenee tutte le superfici che concorrono alla consistenza del cespite con le superfici degli immobili utilizzati per il raffronto.

La Superficie Convenzionale non esprime una grandezza fisico-geometrica, ma è stata determinata esclusivamente al fine di indicare il parametro cui applicare il Valore Medio Zonale.

Ditta

Immobili siti a Colonnella - FABBRICATO A calcolo superficie convenzionale

IDENTIFICATIVO E CONSISTENZA GENERALE				COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA FATTORI INTRINSECI										COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA TIPOLOGIA D'IMPIANTO EDILIZIO						COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA FATTORI ESTIRNSECI										TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE APPROSSIMATA ALL'INTERO								
ID	SUB	CATEGORIE CATASTALI	SUPERFICIE COMMERCIALE	DESTINAZIONE D'USO U.I.M.M. AUTONOME		OPERE NON REALIZZATE		STATO DI CONSERVAZIONE		VETUSTA* (DA AGIBILITA')		QUALITA' EDILIZIA		ESPOSIZIONE PARETI FINISTRATE		EDIFICI CON ASCENSORE		LIVELLO DI ACCESSIBILITA'		MORFOLOGIA		SISTEMAZIONE ESTERNA		CLASSE DEMOGRAFICA		DISTANZA VIABILITA' PRIMARIA		DOTAZIONE SERVIZI PRIVATI			DOTAZIONE URB.NI SECONDARIE		LIVELLO INQUINAMENTO ACUSTICO		AMBITO INSEDIATIVO		MERCATO IMMOBILIARE PER DESTINAZIONE D'USO	
				ABITAZIONE	1	IMP. ELETTRICO	0,995	OTTIMO	1	0-3	1	ALTA	1,1	NORD	0,8	INTERRATO	0,9	ALTO	1,1	PENDENZA SIGNIFICATIVA	0,91	BUONA	1,1	> 400.000	1,2	> 1 Km	0,98	ALTA	1,1		ALTA	1,2	ALTO	0,9	STORICO	1,3	IN ESPANSIONE	1,25
				NEGOZIO	1	IMP. TERMICO	0,98	NORMALE	0,98	4-7	0,99	MEDIA	1	SUD	1	TERRA	1	MEDIO	1	LIEVE PENDENZA	0,98	NORMALE	1	> 250.000	1,2	0,500 - 1Km	1	MEDIA	1		MEDIA	1	MEDIO	1	CENTRALE	1,1	COSTANTE	1
				UFFICI	1	IMP. IDRO-SAN.	0,998	MEDIO	0,95	8-11	0,97	MEDIA	1	EST-OVEST	1,05	PRIMO	1,1	MEDIO	1	NORD-SUD-OVEST	1,1	NORMALE	1	> 100.000	1,05	0,500 - 1Km	1	MEDIA	1		MEDIA	1	MEDIO	1	PERIURBANO	1	COSTANTE	1
				CANTINA	0,35	PAVIMENTAZIONE	0,94	BASSO	0,85	12-15	0,95	BASSA	0,9	NORD-SUD-OVEST	1,1	SECONDO	0,98	MEDIO	1	NORD-SUD-EST	1,1	DISCRETA	0,9	> 50.000	0,95	0-0,500 Km	0,98	BASSA	0,95		BASSA	0,95	MEDIO	1,1	PERIFERICO	0,95	IN CONTRAZIONE	0,75
				BOX	0,52	INFISSI INT.	0,985	PESSIMO	0,8	16-19	0,9	BASSA	0,9	NORD-SUD-EST	1,1	TERZO E SUP.	0,99	MEDIO	1	NORD-SUD-EST-OVEST	1,2	DISCRETA	0,9	> 10.000	0,9	0-0,500 Km	0,98	BASSA	0,95		BASSA	0,95	MEDIO	1,1	RURALE	0,92	IN CONTRAZIONE	0,75
				POSTO AUTO SCOPERTO	0,3	TINTEGGIATURA	0,98	FATISCENTE	0,65	> 20	0,85	BASSA	0,9	NORD-SUD-EST-OVEST	1,2	ULTIMO	1,2	BASSO	0,99	PIANA	1,1	DISCRETA	0,9	< 10.000	0,8	0-0,500 Km	0,98	BASSA	0,95	BASSA	0,95	MEDIO	1,1	AGRICOLA	0,85	IN CONTRAZIONE	0,75	
1	17	C/6	20,47	0,52		0,98	0,99	1,00				0,90		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00											10			
2	18	C/6	18,90	0,52		0,98	0,99	1,00				0,90		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												9		
3	19	C/6	18,90	0,52		0,98	0,99	1,00				0,90		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												9		
4	20	C/6	18,90	0,52		0,98	0,99	1,00				0,90		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												9		
5	21	C/6	18,90	0,52		0,98	0,99	1,00				0,90		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												9		
6	22	C/6	18,90	0,52		0,98	0,99	1,00				0,90		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												9		
7	23	C/6	18,90	0,52		0,98	0,99	1,00				0,90		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												9		
8	24	C/6	18,90	0,52		0,98	0,99	1,00				0,90		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												9		
9	25	C/2	18,90	0,35		1,00	0,99	1,00				0,90		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												6		
10	26	C/2	20,47	0,35		1,00	0,99	1,00				0,90		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												7		
11	27	C/2	9,60	0,35		1,00	0,99	1,00				0,90		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												3		
12	28	C/2	9,60	0,35		1,00	0,99	1,00				0,90		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												3		
13	29	C/2	9,60	0,35		1,00	0,99	1,00				0,90		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												3		
14	30	C/2	9,60	0,35		1,00	0,99	1,00				0,90		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												3		
15	31	C/2	9,60	0,35		1,00	0,99	1,00				0,90		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												3		
16	32	C/2	9,60	0,35		1,00	0,99	1,00				0,90		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												3		
17	33	C/2	10,50	0,35		1,00	0,99	1,00				0,90		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												3		
18	9	C/1	91,50	1,00	0,96	0,98	0,99	1,00		1,05		1,00		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												97		
19	10	C/1	91,50	1,00	0,96	0,98	0,99	1,00		1,05		1,00		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												97		
20	11	C/1	75,87	1,00	0,96	0,98	0,99	1,00		1,05		1,00		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												80		
21	36	C/1	111,00	1,00	0,96	0,98	0,99	1,00		1,05		1,00		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												117		
22	54	A/10	389,85	1,00	0,95	0,98	0,99	1,00		1,00		1,00		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												294		
23	40	C/1	71,98	1,00	0,96	0,98	0,99	1,00		1,05		1,00		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												76		
24	43	Area Urbana	13,00	0,30		1,00	0,99	1,00				1,00		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												4		
25	44	Area Urbana	13,00	0,30		1,00	0,99	1,00				1,00		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												4		
26	45	Area Urbana	13,00	0,30		1,00	0,99	1,00				1,00		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												4		
27	46	Area Urbana	13,00	0,30		1,00	0,99	1,00				1,00		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												4		
28	47	Area Urbana	13,00	0,30		1,00	0,99	1,00				1,00		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												4		
29	48	Area Urbana	13,00	0,30		1,00	0,99	1,00				1,00		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												4		
30	49	Area Urbana	15,00	0,30		1,00	0,99	1,00				1,00		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												4		
31	50	Area Urbana	13,00	0,30		1,00	0,99	1,00				1,00		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												4		
32	51	Area Urbana	13,00	0,30		1,00	0,99	1,00				1,00		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												4		
33	52	Area Urbana	13,00	0,30		1,00	0,99	1,00				1,00		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												4		
34	53	Area Urbana	13,00	0,30		1,00	0,99	1,00				1,00		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												4		
35	13	A/10	95,13	1,00	0,95	0,98	0,99	1,00		1,05		1,10		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												83		
36	14	A/10	95,13	1,00	0,95	0,98	0,99	1,00		1,05		1,10		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												83		
37	15	A/10	76,60	1,00	0,95	0,98	0,99	1,00		1,05		1,10		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												67		
38	16	A/10	81,99	1,00	0,95	0,98	0,99	1,00		1,05		1,10		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												71		
39	42	A/10	147,59	1,00	0,95	0,98	0,99	1,00		1,05		1,10		1,10	1,10	1,00		0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00												128		
TOTALE			1.731,36	0,55	0,96	0,99	0,99	1,00		1,05		0,97		1,10	1,10	1,00																						

Ditta																																								
Immobili siti a Colonnella - FABBRICATO B calcolo superice convenzionale																																								
IDENTIFICATIVO E CONSISTENZA GENERALE				COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA FATTORI INTRINSECI										COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA TIPOLOGIA D'IMPIANTO EDILIZIO				COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA FATTORI ESTIRNSECI								TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE APPROSSIMATA ALL'INTERO														
ID	SUB	CATEGORIE CATASTALI	SUPERFICIE COMMERCIALE	DESTINAZIONE D'USO U. IMM. AUTONOME		OPERE NON REALIZZATE		STATO DI CONSERVAZIONE		VETUSTA* (DA AGIBILITA')		QUALITA' EDILIZIA		ESPOSIZIONE PARETI FINESTRATE		EDIFICI CON ASCENSORE		LIVELLO DI ACCESSIBILITA'		MORFOLOGIA		SISTEMAZIONE ESTERNA		CLASSE DEMOGRAFICA			DISTANZA VIABILITA' PRIMARIA		DOTAZIONE SERVIZI PRIVATI		DOTAZIONE URB. IN SECONDARIE		LIVELLO INQUINAMENTO ACUSTICO		AMBITO INSEDIATIVO		MERCATO IMMOBILIARE PER DESTINAZIONE D'USO			
				ABITAZIONE	1	IMP. ELETTRICO	0,995	OTTIMO	1	0-3	1	ALTA	1,1	NORD	0,8	INTERRATO	0,9	ALTO	1,1	PENDENZA SIGNIFICATIVA	0,91	BUONA	1,1	> 400.000	1,2		> 1 Km	0,98	ALTA	1,1	ALTA	1,2	ALTO	0,9	STORICO	1,3	IN ESPANSIONE	1,25		
				NEGOZIO	1	IMP. TERMICO	0,98	NORMALE	0,98	4-7	0,99			SUD	1	TERRA	1								> 250.000		1,2													
				UFFICI	1	IMP. IDRO-SAN.	0,998	MEDIO	0,95	8-11	0,97			NORD-EST	1,05	PRIMO	1,1	MEDIO	1	LIEVE PENDENZA	0,98	NORMALE	1				> 100.000	1,05	0,500 - 1Km	1	MEDIA	1	MEDIA	1	MEDIO	1	PERIURBANO	1	COSTANTE	1
				CANTINA	0,35	PAVIMENTAZIONE	0,94	BASSO	0,85	12-15	0,95			SUD-EST	1,1	SECONDO	0,98								> 50.000		0,95													
				BOX	0,52	INFISSI INT.	0,985	PESSIMO	0,8	16-19	0,9			NORD-OVEST	1,1	TERZO E SUP.	0,99	BASSO	0,99	PIANA	1,1	DISCRETA	0,9			> 10.000	0,9	0 - 0,500 Km	0,98	BASSA	0,95	BASSA	0,95	BASSO	1,1	RURALE	0,92	IN CONTRAZIONE	0,75	
POSTO AUTO SCOPERTO	0,3	TINTEGGIATURA	0,98	FATISCENTE	0,65	> 20	0,85			SUD-OVEST	1,2	ULTIMO	1,2								< 10.000	0,8																		
1	26	C/6	17,98	0,52			0,98		0,99	1,00	0,80		0,90	1,10	1,10	1,00					0,80	0,98	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,10	0,95		1,00		1,00	7						
2	27	C/6	17,98	0,52			0,98		0,99	1,00	0,80		0,90	1,10	1,10	1,00					0,80	0,98	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,10	0,95		1,00		1,00	7						
3	28	C/6	17,98	0,52			0,98		0,99	1,00	0,80		0,90	1,10	1,10	1,00					0,80	0,98	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,10	0,95		1,00		1,00	7						
4	29	C/6	19,14	0,52			0,98		0,99	1,00	0,80		0,90	1,10	1,10	1,00					0,80	0,98	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,10	0,95		1,00		1,00	7						
5	30	C/2	12,87	0,35			1,00		0,99	1,00	1,00		0,90	1,10	1,10	1,00					0,80	0,98	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,10	0,95		1,00		1,00	4						
6	32	C/2	10,23	0,35			1,00		0,99	1,00	1,00		0,90	1,10	1,10	1,00					0,80	0,98	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,10	0,95		1,00		1,00	3						
7	33	C/2	10,23	0,35			1,00		0,99	1,00	1,00		0,90	1,10	1,10	1,00					0,80	0,98	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,10	0,95		1,00		1,00	3						
8	34	C/2	10,23	0,35			1,00		0,99	1,00	1,00		0,90	1,10	1,10	1,00					0,80	0,98	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,10	0,95		1,00		1,00	3						
9	35	C/2	12,87	0,35			1,00		0,99	1,00	1,00		0,90	1,10	1,10	1,00					0,80	0,98	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,10	0,95		1,00		1,00	4						
10	2	C/1	123,02	1,00	0,960		0,98		0,99	1,00	1,00		1,00	1,10	1,10	1,00					0,80	0,98	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,10	0,95		0,75		0,75	93						
11	3	C/1	123,02	1,00	0,960		0,98		0,99	1,00	1,00		1,00	1,10	1,10	1,00					0,80	0,98	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,10	0,95		0,75		0,75	93						
12	8	A/2	56,45	1,00	0,951		0,98		0,99	1,00	1,10		1,10	1,10	1,10	1,00					0,80	0,98	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,10	0,95		0,75		0,75	51						
13	9	A/2	74,65	1,00	0,951		0,98		0,99	1,00	1,20		1,10	1,10	1,10	1,00					0,80	0,98	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,10	0,95		0,75		0,75	74						
14	10	A/2	74,65	1,00	0,951		0,98		0,99	1,00	1,10		1,10	1,10	1,10	1,00					0,80	0,98	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,10	0,95		0,75		0,75	68						
15	11	A/2	56,45	1,00	0,951		0,98		0,99	1,00	1,05		1,10	1,10	1,10	1,00					0,80	0,98	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,10	0,95		0,75		0,75	49						
16	17	A/2	74,65	1,00	0,951		0,98		0,99	1,00	1,20		0,98	1,10	1,10	1,00					0,80	0,98	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,10	0,95		0,75		0,75	66						
17	19	A/2	56,45	1,00	0,951		0,98		0,99	1,00	1,05		0,98	1,10	1,10	1,00					0,80	0,98	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,10	0,95		0,75		0,75	44						
TOTALE			768,84	0,70	0,95	0,99	0,99	0,99	1,00	0,99	0,97	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	0,95	1,10	0,95	1,10	0,95	1,10	0,95	1,10	0,95	1,10	0,95	0,88	0,88	0,88	0,88	583							

Ditta																																								
Immobili siti a Colonnella - FABBRICATO C calcolo superficie convenzionale																																								
IDENTIFICATIVO E CONSISTENZA GENERALE				COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA FATTORI INTRINSECI								COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA TIPOLOGIA D'IMPIANTO EDILIZIO					COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA FATTORI ESTIRNSECI						TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE APPROSSIMATA ALL'INTERO																	
ID	SUB	CATEGORIE CATASTALI	SUPERFICIE COMMERCIALE	DESTINAZIONE D'USO U.IMM. AUTONOME	OPERE NON REALIZZATE		STATO DI CONSERVAZIONE		VETUSTA' (DA AGIBILITA')		QUALITA' EDILIZIA		ESPOSIZIONE PARETI FINESTRATE		EDIFICI CON ASCENSORE		LIVELLO DI ACCESSIBILITA'		MORFOLOGIA		SISTEMAZIONE ESTERNA			CLASSE DEMOGRAFICA		DISTANZA VIABILITA' PRIMARIA		DOTAZIONE SERVIZI PRIVATI		DOTAZIONE URB.NI SECONDARIE		LIVELLO INQUINAMENTO ACUSTICO		AMBITO INSIEDIATIVO		MERCATO IMMOBILIARE PER DESTINAZIONE D'USO				
				ABITAZIONE	1	IMP. ELETTRICO	0,995	OTTIMO	1	0-3	1	ALTA	1,1	NORD	0,8	INTERRATO	0,9	ALTO	1,1	PENDENZA SIGNIFICATIVA	0,91	BUONA		1,1	> 400.000	1,2	> 1 Km	0,98	ALTA	1,1	ALTA	1,2	ALTO	0,9	STORICO	1,3	IN ESPANSIONE	1,25		
				NEGOZIO	1	IMP. TERMICO	0,98	NORMALE	0,98	4-7	0,99			SUD	1	TERRA	1	MEDIO	1	LIEVE PENDENZA	0,98	NORMALE		1	> 250.000	1,2			ALTA	1,1	ALTA	1,2	MEDIO	1	CENTRALE	1,1				
				UFFICI	1	IMP. IDRO-SAN.	0,998	MEDIO	0,95	8-11	0,97	MEDIA	1	NORD-EST	1,1	PRIMO	1,1								> 100.000	1,05			MEDIA	1	MEDIA	1	MEDIO	1	PERIURBANO	1				
				CANTINA	0,35	PAVIMENTAZIONE	0,94	BASSO	0,85	12-15	0,95			NORD-OVEST	1,1	SECONDO	0,98								> 50.000	0,95	0,500 - 1km	1	MEDIA	1	MEDIA	1	MEDIO	1	PERIFERICO	0,95	COSTANTE	1		
				BOX	0,52	INFISSI INT.	0,985	PESSIMO	0,8	16-19	0,9	BASSA	0,9	NORD-SUD-EST	1,1	TERZO E SUP.	0,99								> 10.000	0,9			BASSA	0,95	BASSA	0,95	BASSO	1,1	RURALE	0,92			IN CONTRAZIONE	0,75
				POSTO AUTO SCOPERTO	0,3	TINTEGGIATURA	0,98	FATISCENTE	0,65	> 20	0,85			SUD-OVEST	1,2	ULTIMO	1,2							< 10.000	0,8	0 - 0,500 Km	0,98	BASSA	0,95	BASSA	0,95	BASSO	1,1	AGRICOLO	0,85					
1	36	C/6	29,81	0,52			1,00		0,99	1,00			0,90	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	15																
2	37	C/6	27,59	0,52			1,00		0,99	1,00			0,90	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	14																
3	38	C/6	27,59	0,52			1,00		0,99	1,00			0,90	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	14																
4	39	C/6	27,15	0,52			1,00		0,99	1,00			0,90	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	14																
5	40	C/6	27,15	0,52			1,00		0,99	1,00			0,90	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	14																
6	41	C/6	27,59	0,52			1,00		0,99	1,00			0,90	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	14																
7	42	C/6	27,59	0,52			1,00		0,99	1,00			0,90	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	14																
8	43	C/6	29,81	0,52			1,00		0,99	1,00			0,90	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	15																
9	5	C/1	161,06	1,00	0,961		0,98		0,99	1,00		1,10	1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	0,75	135																
10	6	C/1	161,06	1,00	0,961		0,98		0,99	1,00		1,10	1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	0,75	135																
11	46	Area urbana	12,00	0,30			1,00		0,99	1,00			1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	4																
12	47	Area urbana	12,00	0,30			1,00		0,99	1,00			1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	4																
13	48	Area urbana	12,00	0,30			1,00		0,99	1,00			1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	4																
14	49	Area urbana	12,00	0,30			1,00		0,99	1,00			1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	4																
15	50	Area urbana	12,00	0,30			1,00		0,99	1,00			1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	4																
16	51	Area urbana	12,00	0,30			1,00		0,99	1,00			1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	4																
17	53	Area urbana	12,00	0,30			1,00		0,99	1,00			1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	4																
18	54	Area urbana	12,00	0,30			1,00		0,99	1,00			1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	4																
19	55	Area urbana	12,00	0,30			1,00		0,99	1,00			1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	4																
20	56	Area urbana	12,00	0,30			1,00		0,99	1,00			1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	4																
21	57	Area urbana	12,00	0,30			1,00		0,99	1,00			1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	4																
22	58	Area urbana	12,00	0,30			1,00		0,99	1,00			1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	4																
23	59	Area urbana	12,00	0,30			1,00		0,99	1,00			1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	4																
24	60	Area urbana	12,00	0,30			1,00		0,99	1,00			1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	4																
25	61	Area urbana	12,00	0,30			1,00		0,99	1,00			1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	4																
26	62	Area urbana	12,00	0,30			1,00		0,99	1,00			1,10	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	4																
27	12	A/2	116,58	1,00	0,951		0,98		0,99	1,00		1,10	1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	0,75	97																
28	13	A/2	59,83	1,00	0,951		0,98		0,99	1,00		1,10	1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	0,75	50																
29	14	A/2	59,83	1,00	0,951		0,98		0,99	1,00		1,10	1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	0,75	50																
30	15	A/2	116,58	1,00	0,951		0,98		0,99	1,00		1,20	1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	0,75	106																
31	20	A/2	116,58	1,00	0,951		0,98		0,99	1,00		1,10	1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	0,75	97																
32	21	A/2	59,83	1,00	0,951		0,98		0,99	1,00		1,10	1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	0,75	50																
33	22	A/2	59,83	1,00	0,951		0,98		0,99	1,00		1,10	1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	0,75	50																
34	23	A/2	116,58	1,00	0,951		0,98		0,99	1,00		1,20	1,00	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	0,75	106																
TOTALE			1.444,05	0,56	0,953		0,99		0,99	1,00		1,12	0,98	1,10	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	1,10	0,95	0,93	1.054																

La Superficie Convenzionale non esprime una grandezza fisico-geometrica, ma è stata determinata esclusivamente al fine di indicare il parametro cui applicare il Valore Medio Zonale.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE E DEL CONTESTO

CONSIDERAZIONI GENERALI SULLA LOCALIZZAZIONE

Il cespite oggetto di valutazione è sito in comune di Colonnella (TE), località C. da San Giovanni in un contesto socioeconomico discreto.

La popolazione residente è prevalentemente costituita da nuclei familiari tutti originari dalla zona, ormai stabilizzati, e dalla loro naturale espansione e sviluppo.

Di seguito sono elencate le specifiche caratteristiche del tessuto urbano.

- Area centrale rispetto allo sviluppo urbano del nucleo abitato di C.da San Giovanni, a distanza minore di mt 1.500 dalla Viabilità primaria (SS 16) ed a circa mt 3.200 dal mare.
 - Rete stradale che consente accesso agevole e comunque adeguata per gli usi abitativi. Allacciamento idrico con portata e prevalenza adeguate in condizioni normali d'utilizzo.
 - Posizione centrale rispetto al nucleo urbano, fronteggiante il versante collinare Nord del territorio comunale di Colonnella, con adeguati valori ambientali e di igiene urbana.
 - Rete stradale che consente l'accesso in maniera agevole e funzionale agli usi abitativi. Allacciamento idrico con portata e prevalenza adeguate in condizioni normali d'utilizzo. In estate si presenta comunque la necessità di ricorso ad impianti di accumulo e distribuzione con autoclave, al fine di garantire la costante disponibilità d'acqua alle diverse ore del giorno.
 - Rete fognaria sufficiente ai carichi di punta e allacciamento (di nuova costruzione) completo alla rete pubblica.
 - Rete gas con carico sufficiente per tutti gli allacciamenti.
 - Rete telefonica presente.
 - Rete d'illuminazione pubblica completa ed adeguata.
 - Nessuna presenza di fonti di inquinamento ambientale sensibile.
 - Fonti d'inquinamento visivo (Cespugli di vegetazione spontanea lungo l' argine del Fiume Tronto).
 - Fonti d'inquinamento acustico accettabili.
 - Presenza nelle immediate vicinanze di una porzione di argine del Fiume Tronto che costituisce il confine Nord del Terreno su cui insiste il Compendio Immobiliare oggetto della presente valutazione. Il terreno di riferimento è oltretutto sottoposto a vincolo secondo la Legge del 18.05.1989 n° 183 e smi (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo) e ricade all' interno dei perimetri delle "Aree a Rischio molto elevato" di Esondazione, normate dagli art. 7,9 e 10 delle N.T.A..
- Attrezzature sportive pubbliche Dist.< 30 mt; attrezzature per l'istruzione Dist.> 2000 mt; attrezzature per l'istruzione superiore Dist. > 5000 mt ; attrezzature commerciali Dist.< 100 mt; servizi di quartiere Dist.<30 mt; servizi sanitari Dist. > 2000 mt; strutture ecclesiastiche Dist. <40 mt; pubblici servizi Dist. < 50 mt; ufficio postale Dist. > 2000 mt; servizi bancari Dist. > 1000 mt; pubblici esercizi Dist. < 50 mt..

CONSIDERAZIONI GENERALI SUL CESPITE

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

- ❖ Funzionalità generale: buona
- ❖ Ultimazione opere: semi ultimate
- ❖ Stato di conservazione: normale
- ❖ Vetustà: superiore a 8 anni
- ❖ Qualità edilizia: media
- ❖ Esposizione: buona
- ❖ Collegamenti verticali: presenti

CARATTERISTICHE DELL'IMPIANTO EDILIZIO

- ❖ Accessibilità: alta
- ❖ Morfologia: pianeggiante
- ❖ Sistemazione esterna: normale

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

- ❖ Distanza viabilità primaria: bassa
- ❖ Dotazione servizi privati: media
- ❖ Dotazione urbanizzazioni secondarie: media
- ❖ Livello inquinamento acustico: basso
- ❖ Ambito insediativo: periferico.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dalla fine del 2006 il peggioramento dell'attività produttiva nelle costruzioni si accompagna alla debolezza della domanda sul mercato immobiliare, che si ripercuote tipicamente in anticipo e in misura più decisa sul numero delle transazioni, interessando successivamente e in misura più contenuta i prezzi di vendita.

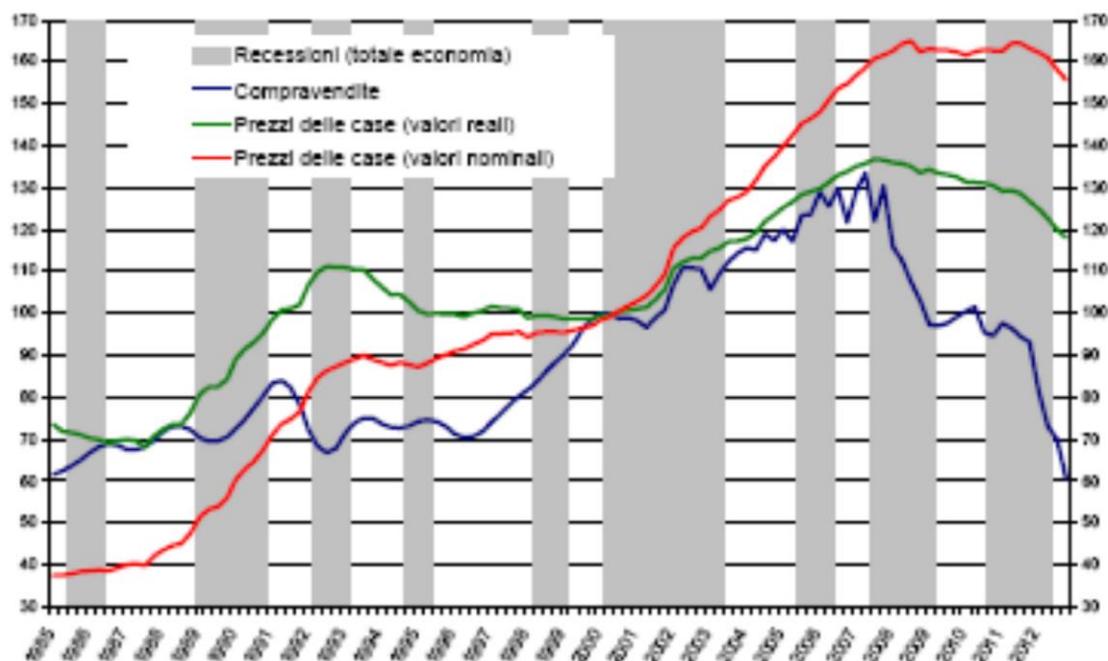
IL QUADRO GENERALE DEL COMPARTO RESIDENZIALE

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, il numero di compravendite di abitazioni si è pressoché dimezzato negli ultimi cinque anni, collocandosi alla fine del 2012 sui livelli di inizio 1985; si è così bruscamente riassorbito l'incremento che si era accumulato nel corso di dieci anni, che era proseguito anche nelle due fasi recessive individuate, nella datazione ciclica dell'ISTAT per l'intera economia, tra il 1998 e il 2003. La recente flessione, avviata in anticipo all'inversione ciclica aggregata, è divenuta particolarmente pronunciata con l'intensificarsi della crisi finanziaria.

È stato inoltre riscontrato uno scarto percentuale del 23.8 % tra i prezzi nominali ed i prezzi reali di vendita degli immobili ad uso residenziale.

Prezzi e compravendite di abitazioni in Italia

(numeri indice 2000=100)



I prezzi delle case, valutati in termini nominali, dopo essere diminuiti appena del 3 per cento tra la fine del 1993 e la metà del 1995, avevano mostrato un deciso, prolungato rialzo sino alla fine del 2008; la tendenza crescente si era accentuata dall'avvio dell'UEM, al ritmo medio di quasi il 7 per cento a trimestre rispetto al periodo corrispondente. È seguito dapprima un sostanziale ristagno, che si è prolungato per quasi un triennio, e dal terzo trimestre del 2011 una progressiva flessione, pari nel complesso al 5,2 per cento sino alla fine del 2012.

L'andamento nel nostro paese è in linea con quello osservato in media nell'area dell'euro, mostrando un divario negativo rispetto al rialzo in corso in Germania; dall'avvio della crisi la flessione è stata invece assai più pronunciata in Spagna, Irlanda, Olanda e Francia.

Come nelle attese, la sensibilità dei prezzi delle case alle mutate condizioni cicliche si è rivelata più rapida se valutata al netto dell'inflazione al consumo. In Italia i prezzi reali delle case, dopo aver toccato un minimo alla fine degli anni novanta, sono cresciuti di poco meno del 40 per cento tra il 2000 e la fine del 2007; da allora si è avviata una tendenza al ribasso, che è stata inizialmente contenuta in confronto al ritmo del precedente rialzo, mostrando un'accentuazione dalla metà del 2011. Negli ultimi quattro anni i prezzi delle case, sempre al netto dell'inflazione al consumo, hanno cumulato una flessione del 13,7 per cento; alla fine del 2012 erano tuttavia ancora superiori di quasi 10 punti percentuali rispetto al precedente massimo ciclico, toccato nel 1992.

IL MERCATO LOCALE

L'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di stima rispecchia certamente quello a livello nazionale.

Alle dinamiche di crescita, lenta ma costante, dei primi anni novanta fino al primo decennio del duemila si è contrapposta una brusca riduzione delle transazioni immobiliari.

Complice la già soddisfatta richiesta di alloggi derivata dalla crescita dei nuclei familiari, il ridottissimo numero di transazioni eseguite negli ultimi quattro anni rispecchia appieno la contrazione del comparto residenziale rilevata su scala nazionale.

Dal riscontro dei dati reperiti nella fase preliminare dell'operazione peritale, sebbene per la scarsità di dati disponibili non si possa costruire una vera curva di tendenza, si può comunque certamente parlare di una maggiore flessione rispetto al quadro generale.

In definitiva l'offerta derivata dalla costruzione del compendio immobiliare oggetto di stima, costituito in prevalenza da residenze, è sovrabbondante rispetto alla domanda rilevata e può trovare giusta soddisfazione esclusivamente se rivolta ai mercati limitrofi con i quali può e deve necessariamente confrontarsi.

VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Nella stima del valore attribuibile ai beni, al fine di rendere confrontabili il cespite oggetto di stima con gli immobili considerati per la rilevazione del valore medio zonale, sono stati introdotti degli indici di differenziazione che caratterizzano la valutazione del bene tenendo conto di specificità uniche legate a caratteri intrinseci, estrinseci e di impianto edilizio. Tali indici, applicati alle superfici commerciali che compongono il cespite periziato, determinano il parametro di grandezza della Superficie Convenzionale.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA FATTORI INTRINSECI

- Destinazione d'uso unità immobiliare autonome: classificazione per destinazione d' uso nel caso di unità immobiliari autonome.
- Opere non realizzate: opere di rifinitura che non sono state realizzate o sono state parzialmente realizzate, che determinano un "condizionamento" sulla determinazione della superficie convenzionale: impianto elettrico (solo frutti), impianto termico (solo frutti), impianto idro-sanitario (solo ventilconvettori e termosifoni), pavimentazione, infissi interni (solo porte servizi igienici), tinteggiatura.
- Stato di conservazione: livello di mantenimento delle caratteristiche pristinе dell' unità immobiliare.
- Vetustà (da agibilità): intervallo di tempo riferito al numero di anni dalla data di agibilità dell' immobile.
- Qualità edilizia: livello di adeguatezza della struttura edilizia.
- Esposizione pareti finestrate: qualificazione per esposizione dell' unità immobiliare in riferimento alla tipologia di affaccio sui vari versanti.
- Edifici con ascensore: livello di importanza assunto dall' ascensore per unità immobiliari site a quote differenti.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA IMPIANTO EDILIZIO

- Livello di accessibilità: caratteristica legata alla qualità dell' accesso al luogo oggetto di riferimento (lontananza dall' accesso principale, servitù di passaggio, accessi comuni ecc...).
- Morfologia: caratteristica legata alla conformazione del suolo su cui insiste l' oggetto della valutazione, specificatamente indicante l' acclività del terreno.
- Sistemazione esterna: qualità degli spazi comuni esterni sia privati che pubblici (giardini, parcheggi, strade, piazze, illuminazione, ecc...)

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA FATTORI ESTRINSECI

- Classe demografica: fascia di riferimento all' interno della quale un Comune si colloca in ragione del numero di abitanti.
- Distanza viabilità primaria: distanza dalla più vicina infrastruttura di importanza sovracomunale.
- Dotazione servizi privati: giardini, spazi per la ricreazione e l' incontro, parcheggi ecc....
- Dotazione urbanizzazioni secondarie: presenza nelle vicinanze di servizi sociali a supporto di un insediamento urbano (2° comma dell'art. 4 della L.n. 847 del 1964 modificato successivamente dalla L.n. 865 1971) come asili nido, scuole (di ogni ordine e grado), presidi medici, impianti sportivi di quartiere, aree a verde di quartiere, uffici comunali, mercati di quartiere, centri culturali, chiese.
- Livello inquinamento acustico: livello di rumorosità ambientale.
- Ambito insediativo: ambiti di localizzazione e di specificazione della qualità urbana.
- Mercato immobiliare per destinazione d' uso: tendenza all' espansione che il mercato immobiliare presenta, in quel preciso istante e in quel preciso luogo, per quella specifica destinazione d' uso.

Nella determinazione del coefficiente di differenziazione legato alle tendenze del mercato immobiliare, data l'entità del campione considerato, vengono semplicemente ed in via prudenziale, considerati i soli termini nazionali del settore. Il dato tendenziale non è considerato ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene. Esso è considerato esclusivamente al fine di valutare il possibile impatto della massa immobiliare periziata sul mercato locale. Viene stimata ad oggi la potenziale risposta del mercato locale alla possibile vendita degli immobili in oggetto rispetto alla "vendibilità" avuta dai fabbricati considerati nella composizione del campione di riferimento. Viene così attualizzata e comparata la potenzialità di mercato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO ZONALE

Il valore medio zonale è stato determinato con riferimento agli attuali prezzi del mercato locale, in esito a ricerche effettuate direttamente in base ad atti di trasferimento di proprietà, ad immobili simili proposti in vendita per il tramite operatori di settore ed in base alle esecuzioni immobiliari in essere.

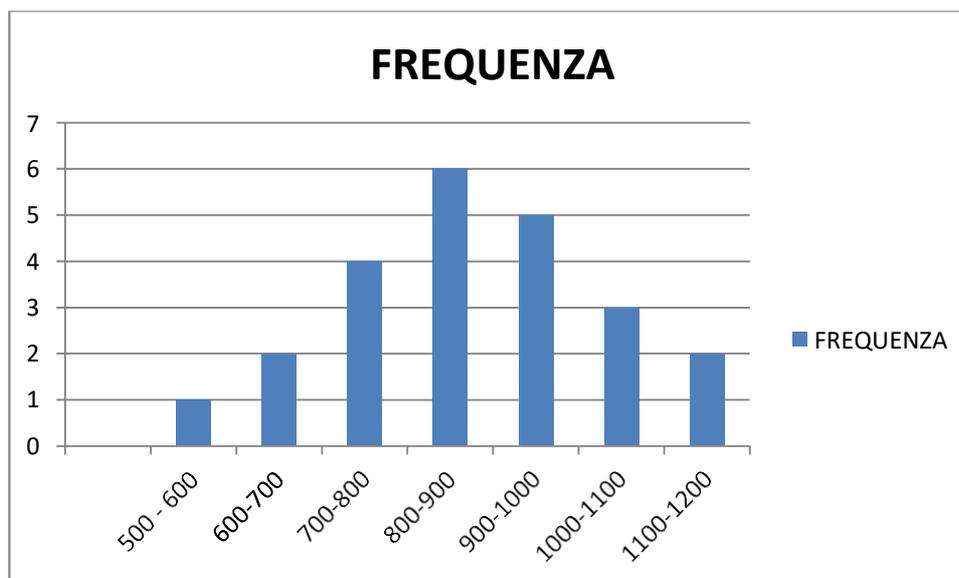
I valori di immobili idonei al confronto sono stati confrontati con i valori desunti dalla "Borsa Immobiliare dell'Adriatico", dai dati forniti dalla Banca d'Italia (euro sistema- atti convegno luglio 2013) ed alle rilevazioni periodiche dell' "Osservatorio sul Mercato Immobiliare" relativamente a comuni limitrofi ad analogo sviluppo commerciale.

I valori unitari degli immobili confrontati sono stati quindi riferiti alle superfici commerciali degli stessi, misurate secondo i criteri descritti nello specifico paragrafo della perizia.

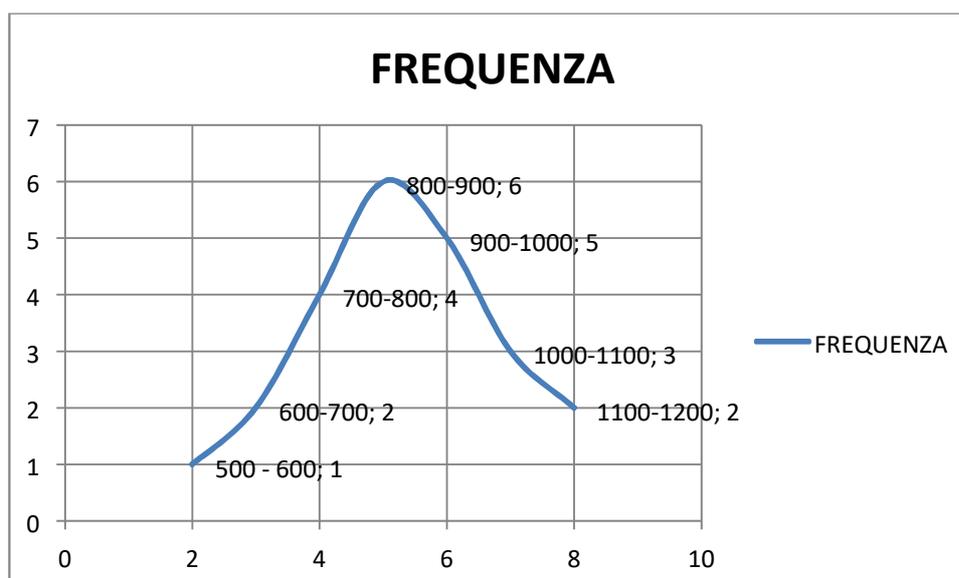
ANALISI DEI DATI

Dai dati relativi alle compravendite,

- è stata definita una serie di intervalli;
- è stato calcolato quante osservazioni sono comprese in ogni intervallo;
- è stata creata una distribuzione di frequenza.



- Si è osservata una distribuzione dei prezzi "normale" ovvero che la distribuzione dei prezzi danno origine ad una curva di tipo Gaussiano dove media e moda coincidono.



- Dal campione, ritenuto pertanto attendibile, è stato determinato il Valore Medio Zonale come media ponderata dei prezzi rilevati. che

Il Valore Medio Zonale, rapportato alla superficie commerciale degli immobili a cui è riferito il valore modale ed in considerazione degli scarti risultanti tra i valori unitari dei singoli immobili è stato determinato il seguente Valore Medio Zonale Unitario: $V_{mzu} = 850,00 \text{ €/mq}$.

GIUDIZIO DI VALUTAZIONE

Per quanto rilevato ed in considerazione di quanto finora esposto si procede al giudizio di valutazione del bene applicando alla Superficie Convenzionale complessiva, data dalla somma delle superfici convenzionali delle singole unità immobiliari come in precedenza determinate, il Valore Medio Zonale Unitario.

Ciò permette di fatto di commisurare il cespite le cui superfici e valori sono stati resi omogenei e quindi comparabili, con altri immobili di valore noto e ritenuti idonei al confronto ed assumendo come unità di riferimento il metro quadrato di superficie convenzionale. Viene pertanto stimato il valore V_s come il più probabile valore di mercato.

$$V_{mzu} (850,00 \text{ €/mq}) \times S_c (2.981 \text{ mq}) = V_s (2.533.850 \text{ €})$$

$$\text{Valore Medio Zonale Unitario [} V_{mzu}] = 850.00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Superficie Convenzionale complessiva [} S_{cc}] = 2.981 \text{ mq}$$

$$\text{Valore Stimato [} V_s] = 2.533.850,00 \text{ €}$$

STIMA DI RAFFRONTO: STIMA ANALITICA PER PUNTI DI MERITO

Per verificare il risultato ottenuto con la stima sintetica per punti di merito, si procede tramite stima del valore di mercato con il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi al netto, dove

$$V_{\text{mercato}} = \text{Reddito netto} / \text{saggio di capitalizzazione netto}.$$

Questo procedimento di stima avviene seguendo cinque passaggi operativi:

- stima del reddito lordo ordinario;
- stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto;
- stima del saggio di capitalizzazione ordinario;
- apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell' immobile;
- formulazione del giudizio di stima.

CONCLUSIONI

L'importo di **€ 2.535.000 (Euro duemilionicinquecentotrentacinquemila)**, rappresenta il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto con riferimento all'attualità. Il valore è stato determinato con stretto riferimento all'ordinarietà del locale mercato immobiliare ed all'attuale stato dei luoghi e dell'immobile ed approssimato alla migliaia superiore.³

Ciò premesso, si ritiene utile indicare che l'alea di variazione insita in ogni processo valutativo di un bene è quantificabile nell'ordine del +/- 5% senza pregiudizio per la correttezza ed attendibilità del relativo criterio d'estimo.

Giulianova, lì gennaio 2014

Architetto

Filippo Di Giovanni

³Di cui € 359.000/00 imputabili agli uffici sede della --- Omissis ---