



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura 39/2018

FALLIMENTO

“--- OMISSIS ---” OGGI

--- OMISSIS ---

UNITA' URBANE IN COMUNE DI



FOGLIO 30 PARTICELLA 966

Lotto 9 (foglio 30 sub. 15)

Lotto 10 (foglio 30 sub. 22)





Il sottoscritto CAIONI Geom. Giuliano, nato a Monsampolo del Tronto il 23/01/1955 ed ivi residente (cod. fisc.: CNA GLN 55A23 F380N) carta d'identità rilasciata dal Funzionario Incaricato dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Monsampolo del Tronto in data 16/11/2017 n.ro AY 6938120, con studio in Monsampolo del Tronto fraz. Stella Piazza V. Bachelet civici 3/4 iscritto al Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno con il n.ro 519 tecnico iscritto, nell'Elenco dei CTU del Tribunale di Ascoli Piceno con il n. ro 30 dal 27/09/1976, titolare di polizza assicurativa per copertura di danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale, n. 1/2346/122/146914962 rilasciata da UNIPOLSAI, agenzia di Ascoli Piceno, con massimale di copertura fino a 1000000 €, il giorno 07 aprile 2017- email: giuliano@studiocaioni.it - giuliano.caioni1@geopec.it

Su incarico del Giudice Delegato della sezione Fallimentare,

1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le unità oggetto di Procedura Fallimentare R.E. n.ro *39/2018*, interessa immobili urbani, di piena proprietà della ditta --- OMISSIS --- con sede in San Benedetto del Tronto - loc. Porto d'Ascoli via Musone n. 39 -- partita I.V.A.: --- Omissis ---, pervenuti alla Società con atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 15781/10288 stipulato in data 13/11/2018 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Ascoli Piceno in data 16/11/2018 reg. part. n. 11015; fanno parte di un maggior fabbricato ad uso commerciale sito nel Comune di San Benedetto del Tronto - loc. Porto d'Ascoli via Piave angolo via Val Cimarra n. 13 occupante intero piano interrato uso commerciale e porzione sud del primo piano; confinante con via Val Cimarra, spazi e corte condominiale, scala, via Val Nerina, salvo altri descritto nel vigente Catasto Fabbricati al foglio 30 particella 966:

N.	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
	foglio	particella	sub	Categ	classe	Consistenza	Super. catastale mq.	Rendita Euro	indirizzo
1	30	966	15	D/8	(L 9)			2.685,58	Via Piave piano S1
2	30	966	22	A/10	(L 10) 3	Vani 4,5	91	1.696,56	Via Val Cimarra n. 13 P.1

L'ingresso agli uffici al primo piano ed al locale magazzino depositato al piano interrato avviene da via Van Cimarra n.13 attraverso lo scivolo si accede all'interrato, sub. 15, e dal marciapiede si raggiunge la scala condominiale e quindi i locali uffici posti al primo piano, sub. 22 (come da foto allegata "A").





UFFICI AL PRIMO PIANO
FOGLIO 30 P.LLA 966 SUB. 22

Pianerottolo per raggiungere l'ingresso
condominiale al piano terra

SCIVOLO INGRESSO PIANO INTERRATO
FOGLIO 30 P.LLA 966 SUB. 15

Foto "A"



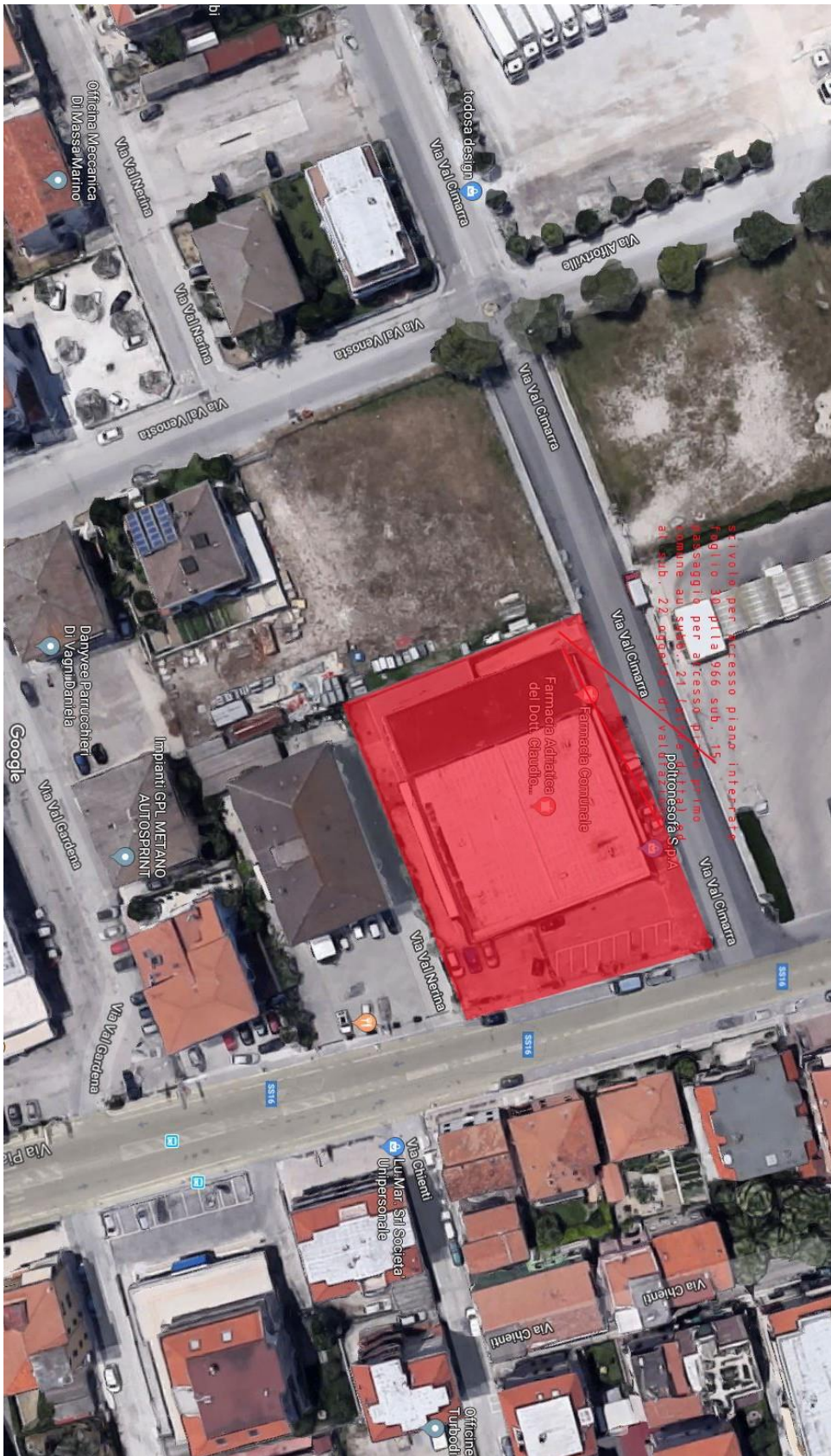


VISTA NORD EST MAGGIOR FABBRICATO



VISTA NORD ingresso unità foglio 30 p.lla 966 sub. 15





PLANIMETRIA AEREA ZONA





Il fabbricato di cui fanno parte le unità in parola è stato realizzato con le seguenti caratteristiche:

- struttura portante completamente in conglomerato cementizio armato;
- tamponatura a blocco di Poroton da cm. 30 intonacato e pitturato sia internamente ed esternamente;
- porta d'ingresso all'ufficio completo di chiave di sicurezza e ferramenta d'uso necessaria;
- porte interne sono in legno tamburate complete di ferramenta d'uso necessarie e chiave;
- L'unico accesso al piano interrato avviene attraverso la serranda a chiusura dello scivolo nord-est
- divisori in mattoni forati da cm. 8 posti di foglio finiti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura e corridoio controsoffittato e completo con fari incassati;
- impianto elettrico ed idro sono: per l'unità uso ufficio realizzati sottotraccia rispondenti alle norme dell'epoca di costruzione mentre su locale interrato esiste solo l'impianto elettrico realizzato con canalizzazioni in PVC a vista. Sul locale sono pure a vista gli scarichi dei servizi dei piani superiore fino ai muri esterni;
- pavimenti interni sono in mattonelle di gres, per gli uffici; mentre è totalmente al grezzo per il piano interrato;
- Infissi esterni, per l'ufficio al primo piano primo, in alluminio taglio termico completi di vetri camera, ferramenta d'uso ed apertura a sporgere.

DESCRIZIONE

a - Le unità in considerazione sono: un uso ufficio censita come A/10 e l'altro uso magazzino ma censita come D/8 seppure non utilizzabile come deposito in quanto priva di impianto antincendio ed uscite di sicurezza.

b - Le spese annue condominiali non sono quantificabile poiché sullo stesso primo piano esiste un'altra unità con la quale le spese vanno ripartite al 50% quando l'unità in valutazione risulta occupata, altrimenti, come la situazione attuale non ci sono spese.

c - La zona ove è ubicato il fabbricato contenente l'unità immobiliare in considerazione, nel Piano Regolatore, ricade in **zona D1 - ZONE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI - COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO art.40. a. (vincolo PAI Autorità Esondazioni AREE A RISCHIO ESONDAZIONE - LIMITE AREE A RISCHIO MEDIO - E2) Art. 40 Zone artigianali-industriali-commerciali di completamento, (con le seguenti prescrizioni)**

Le zone artigianali-industriali-commerciali di completamento comprendono le parti del territorio comunale interessate da insediamenti produttivi, già completate o in via di completamento.

In tali zone, da considerarsi omogenee di tipo D ai sensi del D.l. 02/04/1968 n°1444, la Variante generale al P.R.G. si attua per intervento diretto e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) impianti industriali, artigianali e commerciali;*
- b) servizi tecnici e amministrativi degli impianti suddetti;*
- c) depositi e magazzini;*
- d) abitazioni per il personale di custodia ovvero per il proprietario titolare dell'azienda, con una superficie utile max di 150 mq. e con un massimo di due alloggi.*

Gli indici per tali zone sono così fissati:

- a) Zona D 1*
 $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$
 $H = 11,00 \text{ mt.}$
 $d_i = 5,00 \text{ mt.}$





$ds = 5,00$ mt.

$df = 10,00$ mt.

$Di = Ds = H/2$

$Sm = 400$ mq.

b) Zona D 2

$H = 11,00$ mt. (con esclusione dei volumi tecnici)

$di = 5,00$ mt.

$ds = 5,00$ mt.

$df = 10,00$ mt.

$Di = Ds = H/2$

$Sm = 1.500$ mq.

Superficie coperta max 50% dell'area di pertinenza.

Oneri di concessione:

a)- Oneri di urbanizzazione primaria, monetizzabili ovvero assolti con l'ammmodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi e gassosi e liquidi.

b)- Oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio comunale.

2 – SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Ai sensi del D.P.R. 06 giugno 2001, n.ro 380 art. 46 (già L. 47/85 del 28 Febbraio 1985) si precisa che l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari, oggetto di procedura fallimentare, è individuato con il **Codice Fabbricati 8-449-012** nell'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Benedetto del Tronto ed è stato edificato dietro rilascio delle seguenti autorizzazioni comunali:

- Concessione di eseguire Attività Edilizia: **n. 128/1996 del 25/01/1996 Pratica Edilizia n. C/686**; e successivamente con le seguenti varianti:
- Concessione di eseguire Attività Edilizia: **n. 145/1998 del 23-03-1998 Pratica Edilizia n. C-2896**;
- D.I.A.E. **prot. n. 62050 del 23/12/2002** alla quale il Comune, **con nota n. 62050/2002 del 01/04/2003** ha ribadito che le unità uso ufficio sono da abbinare ai piani commerciali del piano terra, come tale l'acquisto è riservato ad una delle tre unità commerciali del piano terra.

Difformità riscontrate:

- **Unità ufficio al piano primo:** diversa distribuzione spazi interni: sanabili con SCIA A SANATORIA ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii. dietro pagamento di una sanzione pecuniaria da €. 516 ad €. 10.329, (di norma €. 516) oltre spese tecniche per le pratiche urbanistiche visto che le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto;
- Superamento barriere architettoniche, presenza di vano ascensore ma mancanza di impianto; Inoltre, essendo la zona tipo artigianale l'unità può essere solo venduta ad attività esistenti al piano terra.
- *Ai sensi 19 del Decreto-legge 78/2010 art. 19 comma 14 si allega la planimetria catastali dell'unità oggetto di valutazione per vendita, (foglio 30particella 966 sub. 22) asseverando e dichiarando la piena*





rispondenza delle stesse a quanto esistente in sito, ma difforme a quanto rappresentato negli elaborati planimetrici allegati alle ultime autorizzazioni edilizie per difformità dei divisori interni, mancata installazione ascensore e realizzazione servizio igienico per persone portatrici di handicap, (L. 13/86 e D.M. n. 236/1989).

- **Unità piano interrato, (catastalmente D/8 urbanisticamente CANTINA, realmente magazzino-deposito al grezzo):**

-diversa distribuzione spazi interni: sanabili con SCIA A SANATORIA ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii. dietro pagamento di una sanzione pecuniaria da €. 516 ad €. 10.329, (di norma €. 516);

-Superamento barriere architettoniche, presenza di vano ascensore ma mancanza di impianto;

-Mancanza di impianto antincendio ed uscite di sicurezza, quindi dotandolo di adeguato impianto antincendio, di impianto di aspirazione con ricambi d'aria, controsoffittatura e rivestimento pilastri con cartongesso REI 120, impianto semaforico sullo scivolo è possibile trasformarlo, eventualmente, in autorimessa. Nessuna attività commerciale è consentita se non abbinata, come deposito, a quelle esistenti al piano terra e comunque sempre adeguando la struttura alle norme del D.M. 03/08/2015 e ss. mm. e ii.

-Difformità, rispetto al progetto approvato, con copertura della parte terminale dello scivolo da tamponare sul lato est dello stesso fino a raggiungere il muro sud in direzione est-ovest .

3 – STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo le unità risultano in totale possesso della ditta --- OMISSIS --- che ha consentito lo svolgimento delle attività peritali rilevando quanto segue:

1 - Unità uso ufficio sita in Comune di San Benedetto del Tronto ubicata al primo piano di maggior fabbricato sito in loc. Porto d'Ascoli via Piave - angolo via Val Cimarra - angolo via Val Nerina, con esposizione est-sud-ovest composto da: ingresso-attesa, servizio igienico, tre locali uffici confinante con scala condominiale, lastrico solare di copertura del piano terra, spazi pubblici su più lati, salvo altri; catastralmente identificati al foglio 30 particella 966

Sub. 22 - categ. A/10 - classe 3 vani 4,5 – mq. 91 – R.C.€. 1.696,56 - Via Val Cimarra n. 13 P.1





L'unità presenta tracce di vecchie infiltrazioni di acqua dal solaio di copertura, oggi eliminate con rinnovo del manto di impermeabilizzazione, mancano lavori di pulitura e riteggiatura di tutti i locali. Il riscaldamento ed il raffrescamento dei locali avvengono con split posizionati sui tre locali principali.

Ai sensi del Decreto-legge 78/2010, art. 19 comma 14, si allega la planimetria catastale dell'unità oggetto di valutazione per vendita asseverando e dichiarando la piena rispondenza delle stesse a quanto esistente in sito, ma difforme a quanto rappresentato negli elaborati planimetrici allegati alle ultime autorizzazioni edilizie per difformità dei divisori interni.



VISTA INGRESSO ATTESA LOCALE UFFICIO ARREDATO CON INFILTRAZIONI

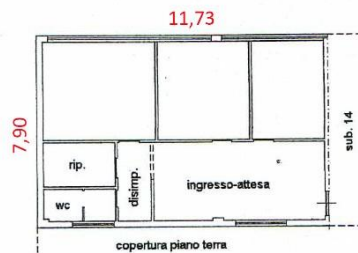


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Ascoli

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Benedetto Del Tronto Via Val Cimara civ. 13	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Pierantozzi Massimiliano
Sezione: Foglio: 30	Isoritto all'albo: Geometri
Particella: 966	Prov. Ascoli N. 846
Subalterno: 22	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO -h=3.02 mt-



superficie commerciale:
 $7,90 * 11,73 = \text{circa mq. } 92,00$



San Benedetto del Tr., li

06 GIU. 2007

IL TECNICO



all. 8/8

Foglio 30 particella 966 sub. 22



Lotto " 9"

2 - Unità uso magazzino-deposito sita in Comune di San Benedetto del Tronto, intero piano interrato, di maggior fabbricato sito in loc. Porto d'Ascoli via Piave - angolo via Val Cimarra - angolo via Val Nerina, composto da: ampio locale al grezzo. Al suo interno, sull'angolo sud-est, è stata realizzata una scala in acciaio per raggiungere il sovrastante unità - sub. 15 che, in comodato gratuito, utilizzava parte dell'interrato come deposito di autovetture.

Il locale confina con: via Val Cimarra, via Val Nerina, corte condominiale, salvo altri; catastalmente identificati al foglio 30 particella 966

Sub. 15 - categ. D/8 - R.C.€. 2.685,58 - Via Piave P.S1

L'unità, come detto, è completamente allo stato grezzo con il solo impianto elettrico realizzato con canalizzazioni in PVC a vista.



VISTE INTERNE UNITA' USO MAGAZZINO





Data presentazione: 13/12/1999 - Data: 26/04/2019 - n. T61986 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N

MODULARIO
F. rig. rend. 487

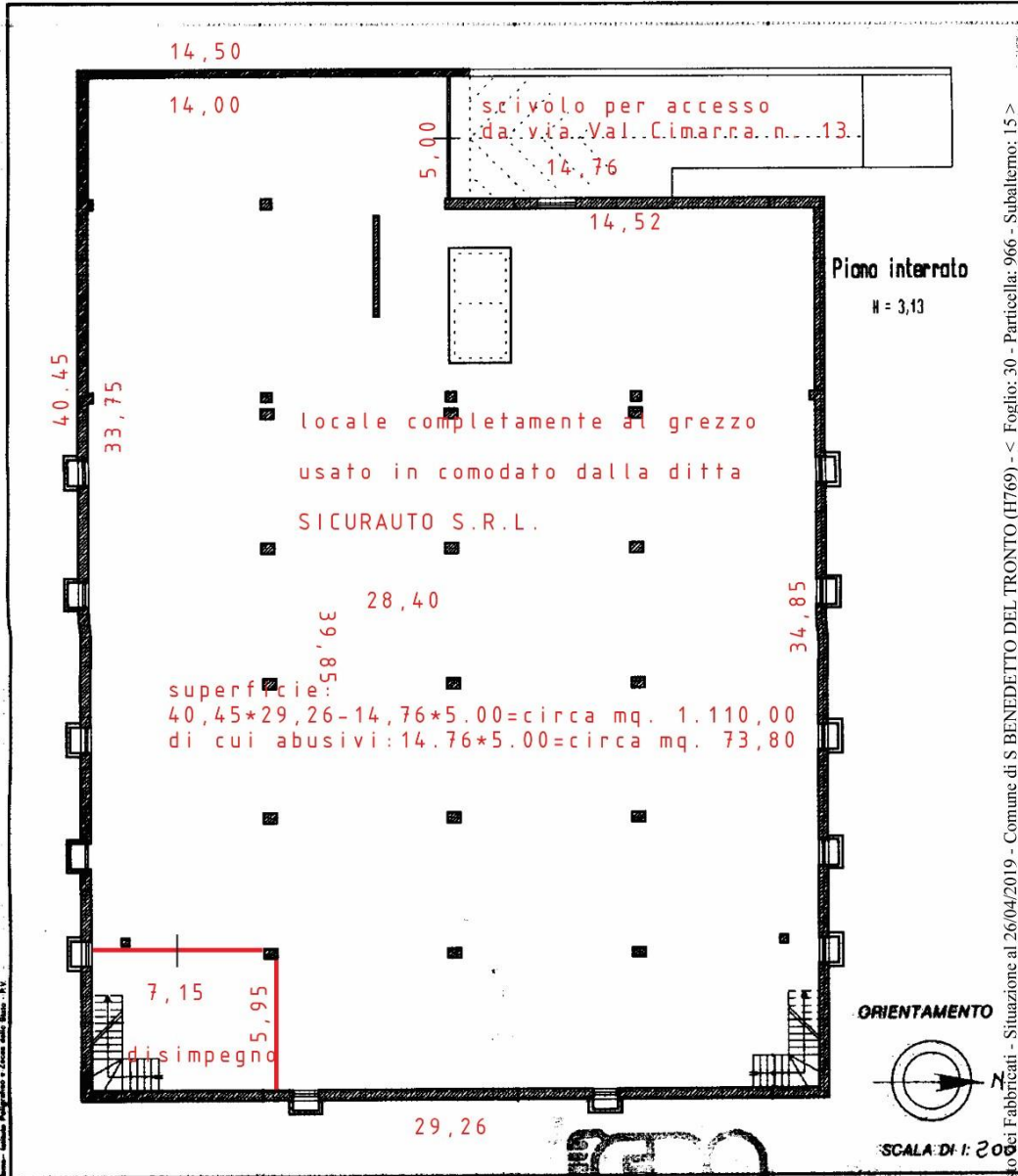


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
Scala originale non disponibile.

MOD. IM (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Benedetto del Tronto via Piave civ.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/04/2019 - Comune di S BENEDETTO DEL TRONTO (H769) - Foglio: 30 - Particella: 966 - Subalterno: 15

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti
Data presentazione catastale: 13/12/1999 - Data: 26/04/2019 - n. T61986 - Richiedente: CNAGLN55A23F380N
Totale schede: 1 - Foglio di acquisizione: 1 - n. 966 sub. 15

Compilata dal Geometra
(titolo, cognome e nome)
Pierantonio Rosamiliano
Firma Pierantonio Rosamiliano
data
A.C. S. BENEDETTO DEL TRONTO
CO. PROVINCIALE
13 DIC. 1999

RISERVATO ALL'UFFICIO
13 DIC. 1999

Foglio 30 particella 966 sub. 15

4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'immobile è pervenuto all'attuale società --- **OMISSIS** --- con sede in San Benedetto del Tronto, con atto di mutamento di denominazione notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 15.781 del 13/11/2018 per mutazione dell'intestazione da --- OMISSIS ---;

sullo stesso risultano le seguenti formalità:

- ◆ **1 - Nota Trascrizione** atto di mutamento denominazione società da --- OMISSIS --- a:
--- **OMISSIS** --- per atto notaio Maria Elisa D'ANDREA n. 15.781/10.288 del 13/11/2018
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo al R.P. n.ro 6366 in data 16/11/2018;
- ◆ **2- Nota Iscrizione** atto Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 15/03/2018 rep. N. 177 - Decreto Ingiuntivo n. 281 a favore di MPS CAPITAL SERVICES SPA dell'importo di €. 10.397.666,31
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno al R.P. n.ro 347 in data 09/04/2018;
- ◆ **3- Nota Iscrizione** Ipoteca Volontaria per garanzia mutuo fondiario erogato dalla Banca delle Marche S.p.A. dell'importo di €. 6.000.000,00 per un'ipoteca di €. 12.000.000,00 atto per notaio Maria Luisa D'ANDREA stipulato il 27/07/2009 n. 3614/2491
- ◆ *trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno al R.P. n.ro 13765 - Nota Iscrizione* Ipoteca Volontaria per garanzia mutuo fondiario erogato dalla Banca delle Marche S.p.A. dell'importo di €. 6.000.000,00 per un'ipoteca di €. 12.000.000,00 atto per notaio Maria Luisa D'ANDREA stipulato il 27/07/2009 n. 3614/2491
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno al R.P. n.ro 1386 in data 28/07/2009;
in data 28/07/2009;
- ◆ **4 - Nota Trascrizione** atto Giudiziario Sentenza Dichiarativa di Fallimento della ditta --- **OMISSIS** --- del Tribunale di Ascoli Piceno del 23/11/2018 rep. 39/2018
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno al R.P. n.ro 7228 in data 28/12/2018.





5 – STIMA DEGLI IMMOBILI FACENTI PARTE DELL'ATTIVO DEL FALLIMENTO --- OMISSIS ---

VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICI

Il criterio di stima utilizzato è di tipo comparativo, cioè il valore verrà rapportato ad immobili simili aventi sostanzialmente le analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per la stima di valutazione viene stabilita con misurazione diretta in loco e viene determinata come appresso: è stata presa in considerazione la superficie commerciale lorda, calcolata secondo i criteri impartiti dalla Norma UNI 100702005 integrata dal D.P.R. 138/98 allegato C, applicando il parametro economico unitario derivato da un'indagine conoscitiva del mercato immobiliare della zona. Ai fini della determinazione dei parametri economici unitari da applicare, sono stati ricercati atti di compravendita in zona, ma non essendo riuscito a reperirli si è provveduti ad una attenta indagine presso agenzie immobiliari della zona, verifica dei prezzi pubblicati sul borsino immobiliare nonché del valore è la Banca dell'Agazia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare

L'andamento del mercato immobiliare, in questo periodo, vede una ridotta richiesta di mercato in particolare per simili tipologie di immobili.

Tutto ciò si verifica nell'ambito del libero mercato mentre, in caso di immobili ricadenti in tali zone urbanistiche con possibilità di pochissimi acquirenti, nell'ambito di una procedura esecutiva potrebbe verificarsi una flessione del valore rispetto a quelli che i normali standard valutativi.

Determinazione Superfici e valori:

LOTTO 9

Composto da:

Unità uso magazzino-deposito sita in Comune di San Benedetto del Tronto, intero piano interrato, di maggior fabbricato sito in loc. Porto d'Ascoli via Piave - angolo via Val Cimarra - angolo via Val Nerina, composto da: ampio locale uso magazzino all'interno ricavato un altro locale con interna scala in ferro, una volta utilizzata per raggiungere il piano terra - sub. 15 che utilizzava tutto l'interrato, in comodato gratuito, come deposito di autovetture. Confinante terrapieno tutto intorno comunque con: via Val Cimarra, via Val Nerina, corte condominiale, salvo altri; catastalmente identificati al foglio 30 particella 966

Sub. 15 - categ. D/8 - R.C.€. 2.685,58 - Via Piave P.S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda compreso muri esterni

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
LOCALE INTERRATO: $40.45 \times 29.26 - 14.76 \times 5.00 =$ circa mq. 1.183,50-73,80=mq. Di cui: $14.76 \times 5.00 =$ circa mq. 73,80 (abusivi da TOMBARE)	1.110.00	100% Poiché al grezzo	1.110.00
Superficie commerciale totale, mq.			1.110,00





COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio commerciale con due piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - primo	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Est-	1,00
VETUSTÀ - Età da 0 a 15 anni	0,99
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
Coefficiente globale	0,90

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2019) €.(640.00+890.00)/2	€ 780,00
Valore borsino	€ 562,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 671,00
Svalutazione poiché AL GREZZO e senza impianti: A DEDURRE circa 50%	€. 336,00
Valore medio	€. 335,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 335,00
---------------------------------------	-----------------

Valore: mq. 1.110.00* € 335,00 x 0,90= € 335.000,00

DICONSI EURO TRECENTOTRENTACINQUEMILA/00 (€. 335.000,00)





LOTTO 10

Composto da:

1 - Unità uso ufficio sita in Comune di San Benedetto del Tronto ubicata al primo piano di maggior fabbricato sito in loc. Porto d'Ascoli via Piave - angolo via Val Cimarra - angolo via Val Nerina, con esposizione est-sud-ovest composto da: ingresso-attesa, servizio igienico, tre locali uffici confinante con scala condominiale, lastrico solare di copertura del piano terra, spazi pubblici su più lati, salvo altri; catastalmente identificati al foglio 30 particella 966

Sub. 22 - categ. A/10 - classe 3 vani 4,5 – mq. 91 – R.C.€ 1.696,56 - Via Val Cimarra n. 13 P.1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda compreso muri esterni

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
UFFICIO: 11,73*7,90=circa mq. 92,00	92.00	100%	92.00
Superficie commerciale totale, mq.			92,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio COMMERCIALE CON DUE piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - commerciale	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - primo	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Est-	1,00
VETUSTÀ - Età da 0 a 15 anni	0,99
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA -	0,94
SERRAMENTI ESTERNI – infissi a vista	0,98
FINISTRATURA - Con vetri di sicurezza	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
Coefficiente globale	0,90

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2018) € 1.300,00	€ 1.300,00
Valore borsino	€ 1.207,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 1.253,00

VALORE STIMATO AL MQ.	€ 1.253,00
------------------------------	-------------------

Valore medio di mercato: mq. 90.00* € 1.253,00 x 0,90= € 101.493,00

DICONSI EURO CENTODUEMILA/00 (€ 102.000,00)





Ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per fornire tutti i chiarimenti eventualmente necessari e ad evasione incarico avuto si trasmette la presente consulenza tecnica-
Monsampolo T., li 17/10/2019

Il C.T. d'Ufficio

(CAIONI Geom. Giuliano)

.....

Allegati:

- Visure ipo-catastali, planimetrie ed estratto mappa;
- Foto e disegni rilievi;

