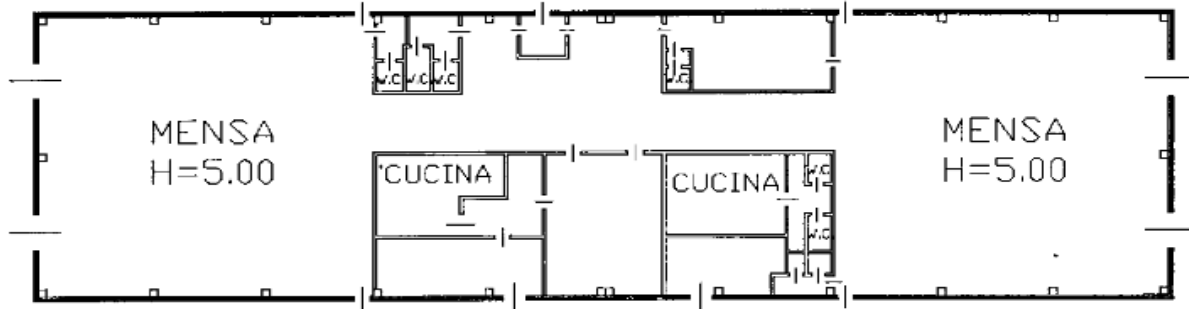


**LOTTO DI VENDITA N°1**  
**Immobilie 1: Mensa**  
**Colle di Nocera Umbra (PG) PT**

**VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO COMPARATIVO**



**PIANO TERRA**

Foglio 18, part 309 sub 10

Destinazione	Consistenza	Coeff. Omog.	Valore Unitario Vendita €/mq	Valore complessivo €
Opificio	1394	1	220,00	€ 362.014
Corte esterna	1394	0,1		
Corte esterna	5606	0,02		
Totale: mq		1646		

**VALUTAZIONE CON CRITERIO A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Foglio 18, part 309 sub 10

Destinazione	Superficie netta (mq)	Coeff. Omog.	Valore Unitario Locazione €/(mq x mese)	Valore complessivo €/mensile
Opificio	1394	1	0,90	€ 1.481
Corte esterna	1394	0,1		
Corte esterna	5606	0,02		
Totale: mq		1646		

€ 17.771,62 Reddito annuale lordo

€ 1.777,16 Spese generali 10%

€ 15.994,45 Utile lordo annuo

€ 3.198,89 Incidenza media delle imposte 20%

€ 12.795,56 Utile netto annuo complessivo

0,04 Saggio di capitalizzazione

€ 319.889 Valore a capitalizzazione del reddito

**MEDIA DELLE STIME E VALORE DEFINITIVO**

Metodo sintetico comparativo	€ 362.014
Metodo a capitalizzazione del reddito	€ 319.889

VALORE MEDIO

€ 340.952

Da decurtare metà dei costi complessivi del frazionamento catastale, rilievo e verifica dei confini = 4.000 €

Da decurtare il costo per la sistemazione degli impianti dopo il distacco del fabbricato camionisti

Da decurtare i costi per la regolarità urbanistica e spese tecniche = 2.500 €

Da decurtare il costo per la cancellazione della trascrizione di fallimento circa 500 €

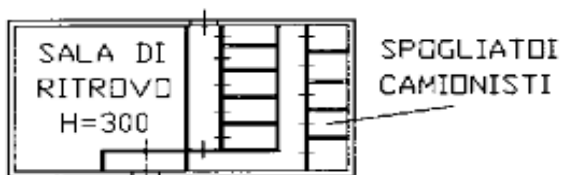
Da decurtare spese per chiusura scalinata = 4.000 €

**VALORE ARROTONDATO**

**€ 330.000,00**

**LOTTO DI VENDITA N°1**  
**Immobile 2: Fabbricato Camionisti**  
**Colle di Nocera Umbra (PG) PT**

**VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO COMPARATIVO**



Foglio 18, part 309 sub 10

<b>Destinazione</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Coeff. Omog.</b>	Valore Unitario Vendita €/mq	Valore complessivo €
Fabbricato	97	1	185,00	€ 37.881
Corte esterna	97	0,1		
Corte esterna	4903	0,02		
Totale: mq		205		

**VALUTAZIONE CON CRITERIO A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Foglio 18, part 309 sub 10

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie netta (mq)</b>	<b>Coeff. Omog.</b>	Valore Unitario Locazione €/(mq x mese)	Valore complessivo €/mensile
Opificio	97	1	0,70	€ 143
Corte esterna	97	0,1		
Corte esterna	4903	0,02		
Totale: mq		205		

€ 1.719,98 Reddito annuale lordo  
 € 172,00 Spese generali 10%  
 € 1.547,99 Utile lordo annuo  
 € 309,60 Incidenza media delle imposte 20%  
 € 1.238,39 Utile netto annuo complessivo  
 0,04 Saggio di capitalizzazione  
 € 30.960 Valore a capitalizzazione del reddito

**MEDIA DELLE STIME E VALORE DEFINITIVO**

Metodo sintetico comparativo	€ 37.881
Metodo a capitalizzazione del reddito	€ 30.960

VALORE MEDIO € 34.420

Da decurtare i costi per l'autonomia impiantistica: incidenza del 20% sul valore del bene  
 Da decurtare metà dei costi complessivi del frazionamento catastale, rilievo e verifica dei confini = 4.000 €  
 Da decurtare i costi per la regolarità urbanistica e spese tecniche = 3.000 €  
 Da decurtare il costo per la cancellazione della trascrizione di fallimento circa 500 €

**VALORE ARROTONDATO** **€ 20.000,00**