

2014

DITTA: --- OMISSIS ---

**VALUTAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN TERAMO**

Sommario	
INTRODUZIONE	2
Individuazione della committenza	2
Finalità dell'incarico	3
Data della perizia	3
Documentazione	3
IDENTIFICAZIONE DEL CESPITE	3
Caratteristiche generali	3
Ubicazione ed accessibilità	3
Dati catastali	3
GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA'	6
Pertinenza	6
Provenienza	6
Legittimazione edilizia	6
Condizionamento urbanistico	7
Pianificazione	7
Atti Pregiudizievoli	7
Iscrizioni	7
Trascrizioni	8
PROFILO TECNICO DEL BENE	8
Caratteristiche generali	8
Consistenza dei beni e stato manutentivo	8
Struttura dotazioni e finiture	8
Infissi	8
Impianti tecnologici	8
CONSISTENZA DEI BENI E STATO MANUTENTIVO	9
Specifiche unità immobiliari - part. 720	9
Misurazione	27
METODOLOGIA ESTIMATIVA DEL BENE	27
Criterio di valutazione	27
Approccio di mercato	27
Approccio al costo di costruzione	28
Approccio reddituale	28
ANALISI DELLE CARATTERISTICHE E DEL CONTESTO	28
Considerazioni generali sulla localizzazione	28
Caratteristiche Intrinseche	28
Caratteristiche Estrinseche	29
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	29
Il quadro generale del comparto non residenziale	29
Il mercato locale	30
OPERAZIONE PERITALE	30
Metodologia adottata	31
Campione di confronto e determinazione del valore unitario	31
Coefficienti di differenziazione da fattori intrinseci	32
determinazione del valore	35
Conclusioni	38

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. Buozi 45, a seguito di incarico conferito dalla ditta : --- Omissis --- previo sopralluogo effettuato in data 28.12.13, 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 6 parti:

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

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 documentazione¹necessaria alla formazione del quadro conoscitivo inerente allo stato del compendio immobiliare,
- effettuato i sopralluoghi a far data dal 5 dicembre 2013, necessari per acquisire un'approfondita conoscenza dei beni oggetto di stima,
- esaminato la documentazione reperita e 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 Alba Adriatica TE, Via Roma 44 cap.64011C.f.: --- Omissis ---, Iscritta al Registro delle imprese di Teramo, Sezione Ordinaria dal 30.09.2003.

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 presentare una proposta di concordato preventivo ex art. 160 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 Teramo
- 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 composto da un complesso edilizio formato da unità immobiliari indipendenti aventi destinazione catastale C/6 autorimessa. Il cespite è costituito da più unità immobiliari come di seguito specificato.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

Il complesso immobiliare è sito nel comune di Teramo, all' indirizzo Piazza Dante, in ambito urbano su area pianeggiante, accessibile dalla rotatoria di Via Trento e Trieste .

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

Latitudine: 42°39'29.62"N Nord, Longitudine: 13°41'51.19"Est.

L'intero complesso confina a Sud con la Scuola Liceo Ginnasio Delfico, ad Ovest e Nord con la Chiesa dei Cappuccini e con lotti appartenenti a diversa proprietà nelle altre direzioni.

DATI CATASTALI

L'immobile in oggetto è identificato al N.C.E.U. al Fg.69 part.720ed è formato dai seguenti subalterni:

SOCIETA' <input type="text"/>									
Immobili siti a Teramo									
ID	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	RENDITA CATASTALE	DESTINAZIONI D'USO	SUPERFICI MISURATE PER SINGOLA DESTINAZIONE D'USO (mq)	SUPERFICI UNITA' IMMOBILIARE (mq)
1	69	720	4	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
2	69	720	14	C/6	6	€ 49,89	POSTO AUTO	14,00	14,00
3	69	720	20	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
4	69	720	23	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
5	69	720	24	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
6	69	720	25	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
7	69	720	26	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
8	69	720	29	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
9	69	720	30	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
10	69	720	34	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
11	69	720	35	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
12	69	720	36	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
13	69	720	37	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
14	69	720	43	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
15	69	720	46	C/6	6	€ 71,27	POSTO AUTO	20,00	20,00
16	69	720	47	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
17	69	720	48	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
18	69	720	49	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
19	69	720	50	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
20	69	720	51	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
21	69	720	53	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
22	69	720	56	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
23	69	720	57	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
24	69	720	58	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
25	69	720	59	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
26	69	720	60	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
27	69	720	61	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
28	69	720	62	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
29	69	720	63	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
30	69	720	64	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
31	69	720	65	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
32	69	720	66	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
33	69	720	67	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
34	69	720	68	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
35	69	720	69	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
36	69	720	70	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
37	69	720	71	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
38	69	720	72	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
39	69	720	73	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
40	69	720	74	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00

41	69	720	75	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
42	69	720	76	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
43	69	720	77	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
44	69	720	78	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
45	69	720	79	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
46	69	720	85	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
47	69	720	86	C/6	6	€ 57,02	POSTO AUTO	16,00	16,00
48	69	720	87	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
49	69	720	88	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
50	69	720	89	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
51	69	720	90	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
52	69	720	91	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
53	69	720	92	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
54	69	720	93	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
55	69	720	94	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
56	69	720	95	C/6	6	€ 57,02	POSTO AUTO	16,00	16,00
57	69	720	96	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
58	69	720	97	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
59	69	720	98	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
60	69	720	101	C/6	6	€ 57,02	POSTO AUTO	16,00	16,00
61	69	720	103	C/6	6	€ 81,96	POSTO AUTO	23,00	23,00
62	69	720	104	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
63	69	720	105	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
64	69	720	108	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
65	69	720	109	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
66	69	720	110	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
67	69	720	111	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
68	69	720	112	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
69	69	720	113	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
70	69	720	115	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
71	69	720	116	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
72	69	720	117	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
73	69	720	118	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
74	69	720	119	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
75	69	720	120	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
76	69	720	124	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
77	69	720	130	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
78	69	720	135	C/6	6	€ 48,89	POSTO AUTO	14,00	14,00
79	69	720	136	C/6	6	€ 48,89	POSTO AUTO	14,00	14,00
80	69	720	138	C/6	6	€ 48,89	POSTO AUTO	14,00	14,00
81	69	720	139	C/6	6	€ 53,45	POSTO AUTO	15,00	15,00
TOTALE									1.227,00

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 Alba Adriatica TE, Via Roma 44 cap.64011 C.f.: --- Omissis ---, Iscritta al Registro delle imprese di Teramo, Sezione Ordinaria dal 30.09.2003, già individuata quale soggetto committente.

PROVENIENZA

- Gli immobili oggetto di stima sono pervenuti alla società --- Omissis --- in virtù di:
- Atto pubblico del Notaio Bracone Giovanni Battista, Rep.123235/36868 del 04.08.2010 trascritto al Registro generale n°13863 – Registro particolare n°7979 in data 11.08.2010. Il Comune di Teramo ha costituito il diritto di superficie a favore della società --- Omissis ---, che ha accettato, per la durata di anni 90, a decorrere dal 4 Agosto 2010.

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 ha seguito un iter amministrativo di seguito descritto sinteticamente.

Come risulta dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Teramo, l'intero complesso immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di stima risulta essere stato edificato in virtù di:

- progetto esecutivo del parcheggio multipiano in Piazza Dante approvato in data 14/08/2008 dalla Giunta Comunale con Delibera n. 413;
- in data 05/02/2010, viene depositata presso l'Ufficio del Genio Civile Provinciale (prot. 40960), la Relazione a Struttura Ultimata ed il Collaudo Statico;
- in data 01/03/2010, la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Abruzzo (prot. 1482), rilascia il Nulla Osta definitivo, limitatamente alla tutela archeologica;
- in data 14/04/2010 viene rilasciato il Certificato di Agibilità per gli immobili;

Secondo il vigente Piano Regolatore del Comune di Teramo, l' area oggetto di stima ha seguito il seguente iter.

Il Comune di Teramo ha aderito alla realizzazione dei PRUSST ed ha confluìto nel Comprensorio Interregionale Abruzzo-Marche presentando le proposte accolte nell'ambito del PRUSST interregionale "Sviluppo Integrato della fascia costiera Abruzzo-Marche, delle vallate confinanti e valorizzazione dei parchi" che, il 19/04/2000 veniva approvato dai Comitato di Valutazione Nazionale presso il DICOTER del Ministero dei Lavori Pubblici al prot. N. 1112. Conseguentemente il Consiglio Comunale approvava il programma definitivo con delibera n. 54 del 18/06/2001 e l' Ufficio Tecnico Regionale, con nota prot. N. 662 del 29/01/2002, rilasciava parere favorevole. In seguito, in data 18/07/2002 presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti veniva sottoscritto l'Accordo Quadro che, successivamente, veniva ratificato dal Consiglio Comunale con delibera n. 27 del 31/03/2004 e reso operativo.

Nell'ambito di questo procedimento, l'Associazione Temporanea di Impresa --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---, ha presentato proposta PRUSST per la "costruzione e gestione di un parcheggio interrato a due livelli in piazza Dante". L'Amministrazione Comunale di Teramo, con deliberazione del consiglio Comunale n. 100 del 13/08/1999 "Programma di sviluppo sostenibile (PRUSST) Approvazione Programma", ha approvato l'intervento proposto e ha deliberato la presa d'atto che lo stesso è compatibile con gli interventi di pianificazione urbanistica e di programmazione territoriale.

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 Generale: Zona A, Centro Storico – art. VI.1; art. VI.2 NTA
- Piano Regionale Paesistico: Zona D, Tutela e Valorizzazione - Trasformazione a regime ordinario
- Piano Territoriale Provinciale: A.1.5 manufatti e siti di interesse archeologico, storico e culturale – art. 10 NTA
- Vincolo Archeologico

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria contro, iscritta in data 17 ottobre 2011, al n° 2665 di formalità, per concessione a garanzia di mutuo fondiario, per complessivi euro 1.800.000,00, a garanzia di euro 900.000,00, a favore della "BANCA DI TERAMO DI CREDITO COOPERATIVO S.C." con sede in Teramo (TE), su immobili ubicati in Comune di Teramo (TE), individuati al Catasto Fabbricati del predetto Comune, fg. 69 part.lla 720 sub 14, sub 20, sub 23, sub 24, sub 25, sub 26, sub 29, sub 30, sub 34, sub 35, sub 36, sub 37, sub 43, sub 46, sub 47, sub 48, sub 49, sub 50, sub 51, sub 53, sub 85, sub 86, sub 87, sub 88, sub 89, sub 90, sub 91, sub 92, sub 93, sub 94, sub 95, sub 96, sub 97 e sub 98.
- Ipoteca volontaria contro, iscritta in data 11 novembre 2010, al n° 4976 di formalità, per concessione a garanzia di mutuo fondiario, per complessivi euro 1.200.000,00, a garanzia di euro 600.000,00, a favore della "BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.p.A." con sede in Lanciano (CH), su immobili ubicati in Comune di Teramo (TE), individuati al Catasto Fabbricati del predetto Comune, fg. 69 part.lla 720 sub 56, sub 57, sub 58, sub 59, sub 60, sub 61, sub 62, sub 63, sub 64, sub 65, sub 66, sub 67, sub 68, sub 69, sub 70, sub 71, sub 72, sub 73, sub 74, sub 75, sub 76, sub 77, sub 78 e sub 79.
- Ipoteca volontaria contro, iscritta in data 30 dicembre 2011, al n° 3205 di formalità, per concessione a garanzia di mutuo fondiario, per complessivi euro 1.060.000,00, a garanzia di euro 530.000,00, a favore della "BANCA TERCAS S.p.A." con sede in Teramo (TE), su immobili ubicati in Comune di Teramo (TE), individuati al Catasto Fabbricati del predetto Comune, fg. 69 particella 720 sub 101, sub 104, sub 108,

sub 109, sub 110, sub 111, sub 112, sub 113, sub 115, sub 116, sub 117, sub 118, sub 119, sub 120, sub 124, sub 130, sub 135, sub 136, sub 138 e sub 139.

TRASCRIZIONI

- Atto di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito contro redatto il 04/08/2010, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 11 agosto 2010 al n° 7979 di formalità, contro il Comune di Teramo, a favore della Società “--- Omissis --- con sede in Alba Adriatica (TE) e C.F. --- Omissis ---, in riferimento ad immobili ubicati in Comune di Teramo (TE), individuati al Catasto Fabbricati del predetto Comune, foglio 69 particella 720 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140 e 141.

PROFILO TECNICO DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

I beni oggetto di stima fanno parte di un complesso immobiliare composto da diverse unità immobiliari tutte destinate a garage. Esse si trovano al secondo piano interrato del complesso immobiliare, presentano tutte un buon livello di fruibilità e un comodo sistema di accesso dalla via principale, differenziandosi unicamente per la distanza dalle uscite pedonali e per la forma non regolare di alcune unità immobiliari.

CONSISTENZA DEI BENI E STATO MANUTENTIVO

Il complesso immobiliare è composto da diverse unità che costituiscono un totale di n° 81box.

STRUTTURA DOTAZIONI E FINITURE

L'immobile è stato realizzato in c.a.p. con copertura piana in pannelli alveolari prefabbricati.

Tutte le unità immobiliari sono ultimate e dotate di ingressi separati.

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

La pavimentazione è in calcestruzzo di tipo industriale.

E' presente un adeguato sistema di ventilazione naturale formato da una serie di camini di aerazione, presenti in entrambi i piani interrati del cespite in oggetto; essi assicurano un naturale ricambio d'aria nel rispetto della normativa di riferimento per la Sicurezza Antincendio e il mantenimento costante di un ricambio d'aria adeguato alle necessità.

INFISSI

Gli ingressi alle unità immobiliari sono composti da porte basculanti in ferro.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti elettrici sono completi e realizzati secondo le norme vigenti come da certificati esistenti.

Gli impianti di aerazione soddisfano appieno i requisiti minimi richiesti dalle normative di riferimento.

CONSISTENZA DEI BENI E STATO MANUTENTIVO

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione consta di n° 81 locali meglio specificati di seguito.

SPECIFICHE UNITÀ IMMOBILIARI - PART. 720

- Id.1 (sub 4)Locale Garage

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.2 (sub 14)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 14.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.3 (sub 20)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.4 (sub 23)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico

Altro

- Id.5 (sub 24)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.6 (sub 25)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.7 (sub 26)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.8 (sub 29)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.9 (sub 30)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa

Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.10 (sub 34)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.11 (sub 35)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.12 (sub 36)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.13 (sub 37)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico

Altro

• Id.14 (sub 43)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

• Id.15 (sub 46)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 20.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

• Id.16 (sub 47)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

• Id.17 (sub 48)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

• Id.18 (sub 49)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa

Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.19 (sub 50)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.20 (sub 51)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.21 (sub 53)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.22 (sub 56)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico

Altro

• Id.23 (sub 57)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

• Id.24 (sub 58)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

• Id.25 (sub 59)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

• Id.26 (sub 60)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

• Id.27 (sub 61)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa

Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.28 (sub 62)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.29 (sub 63)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.30 (sub 64)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.31 (sub 65)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico

Altro

- Id.32 (sub 66) LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.33 (sub 67) LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.34 (sub 68) LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.35 (sub 69) LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.36 (sub 70) LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa

Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.37 (sub 71)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.38 (sub 72)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.39 (sub 73)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.40 (sub 74)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico

Altro

• Id.41 (sub 75)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

• Id.42 (sub 76)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

• Id.43 (sub 77)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

• Id.44 (sub 78)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

• Id.45 (sub 79)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa

Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.46 (sub 85)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.47 (sub 86)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 16.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.48 (sub 87)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 16.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.49 (sub 88)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico

Altro

- Id.50 (sub 89)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.51 (sub 90)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.52 (sub 91)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.53 (sub 92)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.54 (sub 93)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa

Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.55 (sub 94)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.56 (sub 95)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 16.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.57 (sub 96)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.58 (sub 97)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico

Altro

- Id.59 (sub 98)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.60 (sub 101)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 16.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.61 (sub 103)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 23.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.62 (sub 104)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.63 (sub 105)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa

Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.64 (sub 108)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.65 (sub 109)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico

Altro

- Id.66 (sub 110)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.67 (sub 111)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico

Altro

- Id.68 (sub 112)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.69 (sub 113)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.70 (sub 115)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.71 (sub 116)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.72 (sub 117)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa

Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.73 (sub 118)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.74 (sub 119)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.75 (sub 120)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.76 (sub 124)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico

Altro

- Id.77 (sub 130)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.78 (sub 135)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 14.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.79 (sub 136)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 14.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.80 (sub 138)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 14.00 mq circa
Accesso: Corsia condominiale interna
Finiture: Pavimentazione industriale al quarzo
Porta basculante in ferro
Impianto elettrico
Altro

- Id.81 (sub 139)LOCALE GARAGE

Livello: Piano Secondo Interrato
Dimensione: Superficie commerciale 15.00 mq circa

<u>Accesso:</u>	Corsia condominiale interna
<u>Finiture:</u>	Pavimentazione industriale al quarzo Porta basculante in ferro Impianto elettrico Altro

- Id.81 (sub 139)LOCALE GARAGE

<u>Livello:</u>	Piano Secondo Interrato
<u>Dimensione:</u>	Superficie commerciale 15.00 mq circa
<u>Accesso:</u>	Corsia condominiale interna
<u>Finiture:</u>	Pavimentazione industriale al quarzo Porta basculante in ferro Impianto elettrico Altro

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.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE E DEL CONTESTO

CONSIDERAZIONI GENERALI SULLA LOCALIZZAZIONE

Il cespite oggetto di valutazione è sito in comune di Teramo (TE), indirizzo Piazza Dante in un contesto socioeconomico discreto.

Il complesso immobiliare è sito nel comune di Teramo, all' indirizzo Piazza Dante, in ambito urbano su area pianeggiante, accessibile dalla rotatoria di Via Trento e Trieste. Il contesto è costituito da un nucleo urbano storico denso e fortemente infrastrutturato, grazie anche alla presenza nelle vicinanze dello svincolo della TERAMO MARE. Nelle immediate vicinanze (al confine Sud del Compendio immobiliare) sono presenti importanti Strutture per Urbanizzazioni Secondarie, come il Liceo Ginnasio Delfico, dei giardini pubblici, servizi commerciali (sul perimetro del piano fuori terra del cespite oggetto di stima) e una struttura ecclesiastica (Chiesa dei Cappuccini).

Considerazioni generali sul cespite

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Funzionalità generale: buona

Ultimazione opere: ultimate

Stato di conservazione: buono

Vetustà: superiore a 3 anni

Qualità edilizia: buona

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Distanza viabilità primaria: media

Dotazione servizi privati: media

Dotazione urbanizzazioni secondarie: buona

Livello inquinamento acustico: medio

Ambito insediativo: centro storico.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

In Italia il ciclo delle costruzioni, dopo la prolungata fase espansiva che si era avviata alla fine degli anni novanta, ha mostrato un'inversione di tendenza negativa alla fine del 2006, in anticipo alla grave crisi globale. Tra il quarto trimestre del 2006 e il primo del 2008, il valore aggiunto nel settore delle costruzioni è nel complesso diminuito dell'1,2 per cento, a fronte di un sostanziale ristagno del PIL. Negli anni successivi la recessione nelle costruzioni si è rapidamente intensificata, proseguendo anche in occasione della temporanea ripresa osservata nel resto dell'economia tra la primavera del 2009 e quella del 2010. Tra il primo trimestre del 2008 e il quarto del 2012 l'attività nelle costruzioni ha cumulato una perdita del 23,7 per cento, spiegando per circa un punto percentuale il calo del PIL (-8,1 per cento). Il peso del comparto, pari al 6,2 per cento nel 2008, lo scorso anno è sceso al 4,8 (era pari al 6,9 agli inizi degli anni ottanta).



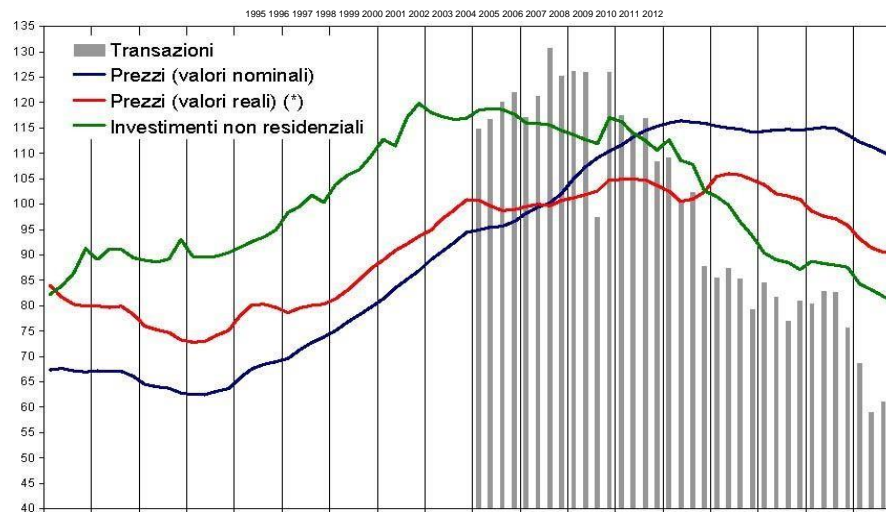
Fonte: elaborazioni su dati Istat

IL QUADRO GENERALE DEL COMPARTO NON RESIDENZIALE

Con l'intensificarsi della crisi finanziaria anche nel comparto degli immobili non residenziali il ciclo ha subito in Italia un deciso peggioramento. La flessione degli investimenti, che si era avviata già nel 2003 nella componente privata, seguita due anni dopo dalla contrazione di quella pubblica, si è accompagnata dapprima all'interruzione dell'espansione delle compravendite nel corso del 2007, quindi alla loro brusca flessione, che con oscillazioni si è prolungata sino alla fine del 2010, determinando una riduzione complessiva del 25 per cento. Dopo un temporaneo miglioramento, le compravendite hanno ripreso a cadere dalla fine del 2011: in un

anno si sono contratte del 37,4 per cento, scendendo nel quarto trimestre del 2012 su livelli minimi dall'avvio delle rilevazioni nel 2004.

compravendite di immobili non residenziali in Italia



(*) Deflazionati con i prezzi alla produzione.

I prezzi degli immobili non residenziali, valutati in termini nominali, avevano già mostrato una lieve diminuzione nel primo biennio della crisi finanziaria e, dopo un temporaneo ristagno, hanno ripreso a calare dalla seconda metà del 2011, cumulando sino alla fine del 2012 una flessione di quasi il 6 per cento, una variazione appena inferiore a quella registrata nel triennio 1996-1998 (Zollino, 2013).

Valutati al netto della variazione dei prezzi alla produzione, i prezzi degli immobili non residenziali hanno mostrato nel corso della crisi una flessione, cumulando una correzione del 14,2 per cento tra gli inizi del 2009 e la fine del 2012.

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.

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.

OPERAZIONE PERITALE

Preliminarmente sono state indagate le peculiarità che incidono maggiormente sull'attribuzione dei valori al bene. Segnatamente sono state indagate le caratteristiche del contesto, del mercato immobiliare e del bene in sé.

METODOLOGIA ADOTTATA

Data l'attendibilità e l'univocità dei campioni rilevati nella fase d'indagine, con transazioni di unità immobiliari tutte appartenenti alla stessa struttura, si è ritenuto di operare utilizzando il procedimento di stima sintetico comparativa. Per la determinazione del valore commerciale del compendio immobiliare si è scelto l'approccio di stima per punti di merito.

Il procedimento si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo del bene.

Si è scelto di adottare il modello moltiplicativo, nel quale il valore di stima **Vs** è dato dal valore unitario di riferimento **Vur** x **k**, dove **k** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche.

CAMPIONE DI CONFRONTO E DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Il confronto è stato ottenuto con i prezzi di vendita riferito un immobile appartenente allo stesso stabile sito al medesimo piano e quindi perfettamente confrontabile.

Il prezzo di vendita del suddetto immobile era stato fissato nel 2007 con stipula di preliminare di vendita per un importo di €38.000 (euro trentottomila/00).

Tale prezzo spuntato dal venditore nel 2007 trova ragione nel rapporto esistente all'epoca del preliminare, tra contingente di domanda e offerta; rapporto fortemente sbilanciato in favore del venditore data l'unicità dell'offerta sul mercato.

Diversamente, già la simulazione riportata nel Business Plan che ha accompagnato l'investimento immobiliare, ufficialmente presentato nelle more del Project Finance, prevedeva un prezzo maggiormente congruo perchè riferito alla domanda complessiva e calibrato sull'intera massa di box da immettere sul mercato.

Il prezzo di vendita stimato in fase di progetto di finanza partiva da un valore di €35.000 (euro trentacinquemila/00), decurtato del 3% come risultanza dell'analisi del rischio.

Il Business Plan, nell'ottica di conseguire la vendita totale dei box nei tempi prefissatisi, prevedeva l'immissione sul mercato di tutta la massa immobiliare al prezzo di €33.950 (euro trentatremilanovecentocinquanta/00) per ciascun box posto in vendita.

Pertanto il prezzo di vendita delle unità commercializzate nei primi anni dell'operazione immobiliare, da cui è stato estratto il campione di confronto, è da considerarsi squilibrato rispetto alla reale potenzialità desumibile dall'domanda reale.

Si procederà quindi nella valutazione, utilizzando come prezzo di riferimento per il campione di confronto il prezzo individuato nel Business Plan, non già il prezzo effettivamente spuntato dal venditore in quanto non riferibile alla domanda potenziale d'acquisto dell'intera massa di garage.

Si viene così ad individuare il valore unitario di riferimento [**Vur**] come rapporto tra il prezzo di vendita stabilito nel Business Plan per l'unità immobiliare e la sua superficie catastale.

IMMOBILI DI CONFRONTO				
Unità Immobiliari site in Teramo (TE)				
DATI CATASTALI: Fg.69 - Part. 720				
sub	cat.	SUPEFICIE CATASTALE	PREZZO DI VENDITA (da Business Plan)	VALORE UNITARIO €/MQ
122	C/6	15	€ 33 950,00	€ 2 263,33
VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€ 2 263,33

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA FATTORI INTRINSECI

Al fine di rendere perfettamente confrontabili i beni stimati con il campione di riferimento, sono stati introdotti dei coefficienti di differenziazione da associare alla Superficie Catastale delle unità immobiliari da valutare. Essendo l'immobile di confronto sito nello stesso stabile, i coefficienti di differenziazione vengono attribuiti esclusivamente per caratteristiche intrinseche:

- Taglio dimensionale
considera la superficie della U.I. in relazione alla spesa ammissibile per l'acquisto di un garage, presume sul complesso delle vendite già effettuate
- Geometria
definisce la minore o maggiore regolarità della forma della del box e quindi l'utilizzabilità della superficie che lo compone,
- Stato di conservazione
considera eventuali spese da dover affrontare per rendere il bene al nuovo ovvero nella stessa condizione del campione di riferimento al momento dell'avvenuta vendita.
- Vetustà
Tiene conto del deprezzamento che il bene subisce in proporzionale all'invecchiamento.
- Distanza dalle uscite pedonali
tiene conto dell' "appetibilità" sul mercato del box in funzione della principale caratteristica ce né determina la comodità d'uso, ovvero dalla distanza in metri lineari dalle uscite pedonali,
- Tendenza del mercato immobiliare per la specifica destinazione d'uso
considera la vendibilità del bene in relazione all'attuale regressione del mercato immobiliare ed in particolare del mercato per la specifica destinazione d'uso.

COEFFICIENTI DI CARATTERIZZAZIONE FOGLIO 69 PARTICELLA 720**BOX MQ 23**

IDENTIFICATIVO		COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA FATTORI INTRINSECI										TOTALE COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE			
SUB	CATEGORIE CATASTALI	SUPERFICE STIMATA	TAGLIO DIMENSIONALE		GEOMETRIA		STATO DI CONSERVAZIONE		VETUSTA'		Distanza dalle uscite pedonali		MERCATO IMMOBILIARE PER		
			>15 mq	0,95	REGOLARE	1,05	OTTIMO	1	0 - 3	1	D<20m		1,05	IN ESPANSIONE	1,2
			15 mq	1	NORMALE	1	NORMALE	0,95	4 - 7	0,99				20m>D>40m	1
							MEDIO	0,9	8-11	0,96					
							BASSO	0,85	12-15	0,95					
< 15 mq	1,05	IRREGOLAR E	0,95	PESSIMO	0,8	16-19	0,9	D>40m	0,98	IN CONTRAZION E	0,83				
FATISCENTE	0,65	> 20	0,85												
103	C/6	23	0,95		1,00		0,95		0,99		1,00		0,83		0,74

BOX MQ 20

IDENTIFICATIVO		COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA FATTORI INTRINSECI										TOTALE COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE			
SUB	CATEGORIE CATASTALI	SUPERFICE STIMATA	TAGLIO DIMENSIONALE		GEOMETRIA		STATO DI CONSERVAZIONE		VETUSTA'		Distanza dalle uscite pedonali		MERCATO IMMOBILIARE PER		
			>15 mq	0,95	REGOLARE	1,05	OTTIMO	1	0 - 3	1	D<20m		1,05	IN ESPANSIONE	1,2
			15 mq	1	NORMALE	1	NORMALE	0,95	4 - 7	0,99				20m>D>40m	1
							MEDIO	0,9	8-11	0,96					
							BASSO	0,85	12-15	0,95					
< 15 mq	1,05	IRREGOLAR E	0,95	PESSIMO	0,8	16-19	0,9	D>40m	0,98	IN CONTRAZION E	0,83				
FATISCENTE	0,65	> 20	0,85												
46	C/6	20	0,95		0,95		0,95		0,99		1,05		0,83		0,74

BOX MQ 16

IDENTIFICATIVO		COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA FATTORI INTRINSECI										TOTALE COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE			
SUB	CATEGORIE CATASTALI	SUPERFICE STIMATA	TAGLIO DIMENSIONALE		GEOMETRIA		STATO DI CONSERVAZIONE		VETUSTA'		Distanza dalle uscite pedonali		MERCATO IMMOBILIARE PER		
			>15 mq	0,95	REGOLARE	1,05	OTTIMO	1	0 - 3	1	D<20m		1,05	IN ESPANSIONE	1,2
			15 mq	1	NORMALE	1	NORMALE	0,95	4 - 7	0,99				20m>D>40m	1
							MEDIO	0,9	8-11	0,96					
							BASSO	0,85	12-15	0,95					
< 15 mq	1,05	IRREGOLAR E	0,95	PESSIMO	0,8	16-19	0,9	D>40m	0,98	IN CONTRAZION E	0,83				
FATISCENTE	0,65	> 20	0,85												
86	C/6	16	0,95		1,00		0,95		0,99		1,00		0,83		0,74
95	C/6	16	0,95		1,00		0,95		0,99		0,98		0,83		0,73
101	C/6	16	0,95		1,00		0,95		0,99		1,00		0,83		0,74
											COEFFICIENTE DI CARATTERIZZAZIONE MEDIO		0,74		

BOX MQ 15

IDENTIFICATIVO		COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA FATTORI INTRINSECI										TOTALE COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE			
SUB	CATEGORIE CATASTALI	SUPERFICE STIMATA	TAGLIO DIMENSIONALE		GEOMETRIA		STATO DI CONSERVAZIONE		VETUSTA'		Distanza dalle uscite pedonali		MERCATO IMMOBILIARE PER		
			>15 mq	0,95	REGOLARE	1,05	OTTIMO	1	0 - 3	1	D<20m		1,05	IN ESPANSIONE	1,2
			15 mq	1	NORMALE	1	NORMALE	0,95	4 - 7	0,99				20m>D>40m	1
							MEDIO	0,9	8-11	0,96					
							BASSO	0,85	12-15	0,95					
< 15 mq	1,05	IRREGOLAR E	0,95	PESSIMO	0,8	16-19	0,9	D>40m	0,98	IN CONTRAZION E	0,83				
FATISCENTE	0,65	> 20	0,85												
4	C/6	15	1,00		1,00		0,95		0,99		1,05		0,83		0,82
20	C/6	15	1,00		1,00		0,95		0,99		1,05		0,83		0,82
23	C/6	15	1,00		1,00		0,95		0,99		1,05		0,83		0,82
24	C/6	15	1,00		1,00		0,95		0,99		1,05		0,83		0,82
25	C/6	15	1,00		1,00		0,95		0,99		1,00		0,83		0,78
26	C/6	15	1,00		1,00		0,95		0,99		1,00		0,83		0,78
29	C/6	15	1,00		1,00		0,95		0,99		1,00		0,83		0,78

30	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
34	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,05	0,83	0,82
35	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,05	0,83	0,82
36	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,05	0,83	0,82
37	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,05	0,83	0,82
43	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,05	0,83	0,82
47	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,05	0,83	0,82
48	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,05	0,83	0,82
49	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,05	0,83	0,82
50	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,05	0,83	0,82
51	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,05	0,83	0,82
53	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,05	0,83	0,82
56	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
57	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
58	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
59	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
60	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
61	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
62	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	0,98	0,83	0,77
63	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	0,98	0,83	0,77
64	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	0,98	0,83	0,77
65	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	0,98	0,83	0,77
66	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	0,98	0,83	0,77
67	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	0,98	0,83	0,77
68	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
69	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
70	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
71	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
72	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
73	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
74	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,05	0,83	0,82
75	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,05	0,83	0,82
76	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,05	0,83	0,82
77	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,05	0,83	0,82
78	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,05	0,83	0,82
79	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,05	0,83	0,82
85	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
87	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
88	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
89	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
90	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
91	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	0,98	0,83	0,77
92	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	0,98	0,83	0,77
93	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	0,98	0,83	0,77
94	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	0,98	0,83	0,77
96	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	0,98	0,83	0,77
97	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
98	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
104	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
105	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78

108	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	0,98	0,83	0,77
109	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	0,98	0,83	0,77
110	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	0,98	0,83	0,77
111	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	0,98	0,83	0,77
112	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
113	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
115	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
116	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
117	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
118	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,05	0,83	0,82
119	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,05	0,83	0,82
120	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,05	0,83	0,82
124	C/6	15	1,00	0,95	0,95	0,99	0,98	0,83	0,73
130	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
139	C/6	15	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,78
COEFFICIENTE DI CARATTERIZZAZIONE MEDIO									0,79

BOX MQ 14

IDENTIFICATIVO			COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA FATTORI INTRINSECI										TOTALE COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE		
SUB	CATEGORIE CATASTALI	SUPERFICIE STIMATA	TAGLIO DIMENSIONALE		GEOMETRIA		STATO DI CONSERVAZIONE		VETUSTA'		DISTANZA DALLE USCITE PEDONALI			MERCATO IMMOBILIARE PER	
			>15 mq	0,95	REGOLARE	1,05	OTTIMO	1	0 - 3	1	D<20m	1,05		IN ESPANSIONE	1,2
			15 mq	1	NORMALE	1	MEDIO	0,9	8-11	0,96				20m>D>40m	1
			< 15 mq	1,045	IRREGOLAR E	0,95	PESSIMO	0,8	16-19	0,9	D>40m	0,98			
							FATISCENTE	0,65	> 20	0,85					
14	C/6	14	1,05	0,95	0,95	0,99	1,00	0,83	0,77						
135	C/6	14	1,05	1,00	0,95	0,99	1,05	0,83	0,86						
136	C/6	14	1,05	1,00	0,95	0,99	1,05	0,83	0,86						
138	C/6	14	1,05	1,00	0,95	0,99	1,00	0,83	0,82						
COEFFICIENTE DI CARATTERIZZAZIONE MEDIO									0,83						

DTERMINAZIONE DEL VALORE

Essendo la stima per punti di merito, un' operazione di determinazione del valore del compendio sulla base della somma del valore delle singole unità immobiliari relativo ad un campione di riferimento individuato in precedenza, non necessita di particolari operazioni circa la definizione delle superfici, purché siano la stessa tipologia di superficie a cui ci si riferisce nella determinazione del campione di riferimento utilizzato.

Viene pertanto adottata come grandezza geometrica di riferimento la superficie catastale, in linea con il contratto di compravendita del campione di riferimento.

Considerato il fine della stima, e prevedendo la necessità di gestire un successivo piano di alienazione dei beni, in considerazione dell'esiguità degli scostamenti di prezzo tra box di pari grandezza, si è ritenuto di determinare valori univoci per garage di pari dimensione.

I valori delle unità immobiliari, in riferimento al taglio dimensionale sono dati dal prodotto del prezzo unitario di riferimento per la superficie commerciale ridotto in base al coefficiente medio di differenziazione rilevato per box di pari dimensione.

COEFFICIENTI DI CARATTERIZZAZIONE**FOGLIO 69 PARTICELLA 720****BOX DA 23 MQ**

SUB	CATEGORIE CATASTALI	SUPERFICE CATASTALE	PREZZO UNITARIO	COEFFICIENTE MEDIO DI CARATTERIZZAZIONE	VALORE STIMATO Vs
103	C/6	23	€ 2 263,33	0,74	€ 38 600,00
TOTALE VALORE BOX DA MQ 23					€ 38 600,00

BOX DA 20 MQ

SUB	CATEGORIE CATASTALI	SUPERFICE CATASTALE	PREZZO UNITARIO	COEFFICIENTE MEDIO DI CARATTERIZZAZIONE	VALORE STIMATO Vs
46	C/6	20	€ 2 263,33	0,74	€ 33 550,00
TOTALE VALORE BOX DA MQ 20					€ 33 550,00

BOX DA 16 MQ

SUB	CATEGORIE CATASTALI	SUPERFICE CATASTALE	PREZZO UNITARIO	COEFFICIENTE MEDIO DI CARATTERIZZAZIONE	VALORE STIMATO Vs
86	C/6	16	€ 2 263,33	0,74	€ 26 800,00
95	C/6	16	€ 2 263,33	0,74	€ 26 800,00
101	C/6	16	€ 2 263,33	0,74	€ 26 800,00
TOTALE VALORE BOX DA MQ 16					€ 80 400,00

BOX DA 15 MQ

SUB	CATEGORIE CATASTALI	SUPERFICE CATASTALE	PREZZO UNITARIO	COEFFICIENTE MEDIO DI CARATTERIZZAZIONE	VALORE STIMATO Vs
4	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
20	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
23	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
24	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
25	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
26	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
29	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
30	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
34	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
35	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
36	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
37	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
43	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
47	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
48	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
49	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
50	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00

51	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
53	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
56	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
57	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
58	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
59	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
60	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
61	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
62	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
63	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
64	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
65	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
66	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
67	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
68	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
69	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
70	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
71	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
72	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
73	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
74	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
75	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
76	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
77	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
78	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
79	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
85	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
87	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
88	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
89	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
90	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
91	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
92	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
93	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
94	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
96	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
97	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
98	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
104	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
105	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
108	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
109	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
110	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
111	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
112	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
113	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00

115	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
116	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
117	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
118	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
119	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
120	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
124	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
130	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
139	C/6	15	€ 2 263,33	0,79	€ 26 800,00
TOTALE VALORE BOX DA MQ 15					€ 1 929 600,00

BOX DA 14 MQ					
SUB	CATEGORIE CATASTALI	SUPERFICE CATASTALE	PREZZO UNITARIO	COEFFICIENTE MEDIO DI CARATTERIZZAZIONE	VALORE STIMATO Vs
14	C/6	14	€ 2 263,00	0,83	€ 26 250,00
135	C/6	14	€ 2 263,33	0,83	€ 26 250,00
136	C/6	14	€ 2 263,33	0,83	€ 26 250,00
138	C/6	14	€ 2 263,33	0,83	€ 26 250,00
TOTALE VALORE BOX DA MQ 14					€ 105 000,00

TOTALE VALORE STIMATO					€ 2 187 150,00
------------------------------	--	--	--	--	-----------------------

Il valore stimato **Vs** del compendio immobiliare oggetto di valutazione è dato dalla sommatoria dei valori delle singole unità immobiliari:

VALORE STIMATO [Vs] = € 2.187.000/00

CONCLUSIONI

L'importo di **€ 2.187.000/00 (Euro duemilionicentottantasettemila/00)**, 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 al migliaio superiore.

Ciò premesso, si ritiene utile indicare che l'alea di variazione insita in ogni processo valutativo di un bene è quantificabile nell'ordine del +/- 3% senza pregiudizio per la correttezza ed attendibilità del relativo criterio d'estimo.

Giulianova, lì 24 gennaio 2014

Architetto

Filippo Di Giovanni