

SCHEDA DI VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

IMMOBILE IN CARLENTINI, VIA ARCHEOLOGICA SNC

UNITA' IMMOBILIARE: BASSO COMMERCIALE EDIFICIO: E

PIANO: PRIMO SOTTOSTRADA

DATI CATASTALI: FG. 33 - P.LLA 696 - SUB. 7



LOTTO DI VENDITA G-1

A) - SUPERFICE NON RESIDENZIALE

n.	DESCRIZIONE VANO	P.U.	LUNGH. [m]	LARGH. [m]	PARZIALE [m2]	SUP. NETTA [m2]	SUP. LORDA [m2]	COEFF. SUP. COMM.	SUP. COMM. [m2]
1	SALA	1	8,65	3,45	29,84	86,73	94,55	100%	94,55
		1	10,25	5,55	56,89				
2	ANTIBAGNO	1	1,10	1,50	----	1,65	2,22	100%	2,22
3	BAGNO	1	1,50	2,15	----	3,23	4,35	100%	4,35
SOMMANO S.N.R.						91,61	101,12		101,12

B) - RIEPILOGO DELLE SUPERFICI

SUPERFICIE NETTA NON RESIDENZIALE	m2	91,61
SUPERFICIE LORDA	m2	101,12
SUPERFICIE COMMERCIALE	m2	101,12

C) - STIMA A VALORE COMMERCIALE PER CONFRONTO

PREZZO DI MERCATO	€/m2	1250,00
VALORE DI MERCATO		€ 126.400,00
DECURTAZIONE PER LO STATO DI MANUTENZIONE DELLE PARTI COMUNI	15,00%	-€ 18.960,00
DECURTAZIONE PER IMMOBILE NON LIBERO ED IMMEDIATAMENTE DISPONIBILE	15,00%	-€ 18.960,00
DECURTAZIONE PER LO STATO DI MANUTENZIONE DEL BENE	11,00%	-€ 13.904,00
DECURTAZIONE PER MANCANZA DI CERTIFICAZIONE ALLA AGIBILITA'	7,50%	-€ 9.480,00
DECURTAZIONE PER MANCANZA DI GARANZIE SUI VIZI OCCULTI	5,00%	-€ 6.320,00
VALORE DI MERCATO PER CONFRONTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI		€ 58.776,00

D) - STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

VALORE DELLA LOCAZIONE	€/m2 * mese	5,00
CANONE DI LOCAZIONE MENSILE	€ / mese	505,60
R.A.L. - REDDITO ANNUO LORDO		€ 6.067,20
S - SPESE PADRONALI	10,00%	-€ 606,72
R.N. - REDDITO NETTO		€ 5.460,48
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE i	3,50%	
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE		€ 156.013,71
DECURTAZIONE PER LO STATO DI MANUTENZIONE DELLE PARTI COMUNI	15,00%	-€ 23.402,06
DECURTAZIONE PER IMMOBILE NON LIBERO ED IMMEDIATAMENTE DISPONIBILE	15,00%	-€ 23.402,06
DECURTAZIONE PER LO STATO DI MANUTENZIONE DEL BENE	11,00%	-€ 17.161,51
DECURTAZIONE PER MANCANZA DI CERTIFICAZIONE ALLA AGIBILITA'	7,50%	-€ 11.701,03
DECURTAZIONE PER MANCANZA DI GARANZIE SUI VIZI OCCULTI	5,00%	-€ 7.800,69
VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI		€ 72.546,38

E) - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO PER MEDIA TRA C) E D)

€ 65.661,19

ED IN CIFRA TONDA PER IL LOTTO DI VENDITA G-1

€ 65.600,00



SCHEDA DI VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

IMMOBILE IN CARLENTINI, VIA ARCHEOLOGICA SNC

UNITA' IMMOBILIARE: BASSO COMMERCIALE EDIFICIO: E

PIANO: PRIMO SOTTOSTRADA

DATI CATASTALI: FG. 33 - P.LLA 696 - SUB. 8



LOTTO DI VENDITA G-2

A) - SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

n.	DESCRIZIONE VANO	P.U.	LUNGH. [m]	LARGH. [m]	PARZIALE [m2]	SUP. NETTA [m2]	SUP. LORDA [m2]	COEFF. SUP. COMM.	SUP. COMM. [m2]
1	SALA	1	1,80	1,10	1,98	17,38	20,45	100%	20,45
		1	4,40	3,50	15,40				
2	SALA	1	6,20	3,15	----	19,53	22,80	100%	22,80
3	SALA	1	3,80	6,55	----	24,89	29,05	100%	29,05
4	ANTIBAGNO	1	2,35	1,45	----	3,41	4,21	100%	4,21
5	BAGNO	1	3,00	1,45	----	4,35	5,53	100%	5,53
6	ANTIBAGNO	1	1,70	0,90	----	1,53	1,80	100%	1,80
7	BAGNO	1	1,70	1,30	----	2,21	2,97	100%	2,97
SOMMANO S.N.R.						73,30	86,81		86,81

B) - RIEPILOGO DELLE SUPERFICI

SUPERFICIE NETTA NON RESIDENZIALE	m2	73,30
SUPERFICIE LORDA	m2	86,81
SUPERFICIE COMMERCIALE	m2	86,81

C) - STIMA A VALORE COMMERCIALE PER CONFRONTO

PREZZO DI MERCATO	€/m2	1250,00
VALORE DI MERCATO		€ 108.512,50
DECURTAZIONE PER LO STATO DI MANUTENZIONE DELLE PARTI COMUNI	15,00%	-€ 16.276,88
DECURTAZIONE PER IMMOBILE NON LIBERO ED IMMEDIATAMENTE DISPONIBILE	15,00%	-€ 16.276,88
DECURTAZIONE PER LO STATO DI MANUTENZIONE DEL BENE	11,00%	-€ 11.936,38
DECURTAZIONE PER MANCANZA DI CERTIFICAZIONE ALLA AGIBILITA'	7,50%	-€ 8.138,44
MAGGIORI SPESE PER PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIA CATASTALE DELLA UNITA'	1,00%	-€ 1.085,13
DECURTAZIONE PER MANCANZA DI GARANZIE SUI VIZI OCCULTI	5,00%	-€ 5.425,63
VALORE DI MERCATO PER CONFRONTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI		€ 49.373,19

D) - STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

VALORE DELLA LOCAZIONE	€/m2 * mese	5,00
CANONE DI LOCAZIONE MENSILE	€/ mese	434,05
R.A.L. - REDDITO ANNUO LORDO		€ 5.208,60
S - SPESE PADRONALI	10,00%	-€ 520,86
R.N. - REDDITO NETTO		€ 4.687,74
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE i	3,50%	
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE		€ 133.935,43
DECURTAZIONE PER LO STATO DI MANUTENZIONE DELLE PARTI COMUNI	15,00%	-€ 20.090,31
DECURTAZIONE PER IMMOBILE NON LIBERO ED IMMEDIATAMENTE DISPONIBILE	15,00%	-€ 20.090,31
DECURTAZIONE PER LO STATO DI MANUTENZIONE DEL BENE	11,00%	-€ 14.732,90
DECURTAZIONE PER MANCANZA DI CERTIFICAZIONE ALLA AGIBILITA'	7,50%	-€ 10.045,16
MAGGIORI SPESE PER PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIA CATASTALE DELLA UNITA'	1,00%	-€ 1.339,35
DECURTAZIONE PER MANCANZA DI GARANZIE SUI VIZI OCCULTI	5,00%	-€ 6.696,77
VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI		€ 60.940,62

E) - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO PER MEDIA TRA C) E D)

€ 55.156,90

ED IN CIFRA TONDA PER IL LOTTO DI VENDITA G-2

€ 55.100,00



SCHEDA DI VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

IMMOBILE IN CARLENTINI, VIA ARCHEOLOGICA SNC

UNITA' IMMOBILIARE: BASSO COMMERCIALE EDIFICIO: C

PIANO: PRIMO SOTTOSTRADA

DATI CATASTALI: FG. 33 - P.LLA 696 - SUB. 58



LOTTO DI VENDITA G-3

A) - SUPERFICE NON RESIDENZIALE

n.	DESCRIZIONE VANO	P.U.	LUNGH. [m]	LARGH. [m]	PARZIALE [m2]	SUP. NETTA [m2]	SUP. LORDA [m2]	COEFF. SUP. COMM.	SUP. COMM. [m2]
1	SALA	1	9,25	3,00	27,75	132,79	140,73	100%	140,73
		1	9,45	4,95	46,78				
		1	10,15	5,35	54,30				
		1	4,40	0,90	3,96				
2	UFFICIO	1	4,40	4,85	----	21,34	23,92	100%	23,92
3	UFFICIO	1	3,35	5,75	----	19,26	22,57	100%	22,57
4	INGRESSO	1	2,20	5,75	----	12,65	14,03	100%	14,03
6	ANTIBAGNO	1	1,15	2,30	----	2,65	3,37	100%	3,37
7	BAGNO	1	1,45	2,30	----	3,34	4,50	100%	4,50
SOMMANO S.N.R.						192,02	209,12		209,12

B) - RIEPILOGO DELLE SUPERFICI

SUPERFICIE NETTA NON RESIDENZIALE	m2	192,02
SUPERFICIE LORDA	m2	209,12
SUPERFICIE COMMERCIALE	m2	209,12

C) - STIMA A VALORE COMMERCIALE PER CONFRONTO

PREZZO DI MERCATO	€/m2	1250,00
VALORE DI MERCATO		€ 261.400,00
DECURTAZIONE PER LO STATO DI MANUTENZIONE DELLE PARTI COMUNI	15,00%	-€ 39.210,00
DECURTAZIONE PER IMMOBILE NON LIBERO ED IMMEDIATAMENTE DISPONIBILE	15,00%	-€ 39.210,00
DECURTAZIONE PER LO STATO DI MANUTENZIONE DEL BENE	13,00%	-€ 33.982,00
DECURTAZIONE PER MANCANZA DI CERTIFICAZIONE ALLA AGIBILITA'	7,50%	-€ 19.605,00
MAGGIORI SPESE PER PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIA CATASTALE DELLA UNITA'	1,00%	-€ 2.614,00
DECURTAZIONE PER MANCANZA DI GARANZIE SUI VIZI OCCULTI	5,00%	-€ 13.070,00
VALORE DI MERCATO PER CONFRONTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI		€ 113.709,00

D) - STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

VALORE DELLA LOCAZIONE	€/m2 * mese	5,00
CANONE DI LOCAZIONE MENSILE	€/ mese	1045,60
R.A.L. - REDDITO ANNUO LORDO		€ 12.547,20
S - SPESE PADRONALI	10,00%	-€ 1.254,72
R.N. - REDDITO NETTO		€ 11.292,48
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE i	3,50%	
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE		€ 322.642,29
DECURTAZIONE PER LO STATO DI MANUTENZIONE DELLE PARTI COMUNI	15,00%	-€ 48.396,34
DECURTAZIONE PER IMMOBILE NON LIBERO ED IMMEDIATAMENTE DISPONIBILE	15,00%	-€ 48.396,34
DECURTAZIONE PER LO STATO DI MANUTENZIONE DEL BENE	13,00%	-€ 41.943,50
DECURTAZIONE PER MANCANZA DI CERTIFICAZIONE ALLA AGIBILITA'	7,50%	-€ 24.198,17
MAGGIORI SPESE PER PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIA CATASTALE DELLA UNITA'	1,00%	-€ 3.226,42
DECURTAZIONE PER MANCANZA DI GARANZIE SUI VIZI OCCULTI	5,00%	-€ 16.132,11
VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI		€ 140.349,39

E) - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO PER MEDIA TRA C) E D)

€ 127.029,20

ED IN CIFRA TONDA PER IL LOTTO DI VENDITA G-3

€ 127.000,00

