

PROCEDURA DI ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 273/95 R.G.E.

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

PROCEDURA DI ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 273/95 R.G.E.

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) - 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	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