

- foglio 18 particella 261 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 155 mq, rendita 228,27 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI 104, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015
- foglio 18 particella 261 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 41,21 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI 104, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.





GARAGE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
SUPERFICIE INTERNA NETTA APPARTAMENTO	127,00	x	110 %	=	139,70
SUPERFICIE BALCONI	9,00	x	25 %	=	2,25
SUPERFICIE UTILE NETTA GARAGE	19,00	x	50 %	=	9,50
Totale:	155,00				151,45



E I TERMOSIFONI IN GHISA SONO ALIMENTATI DA UNA CALDAIA ALLOGGIATA AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO. FA PARTE, COME PERTINENZA, DELL'APPARTAMENTO LA SOFFITTA CON TERRAZZO POSTA AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO, RAGGIUNGIBILE DA VANO SCALE CONDOMINIALE.

LA COSTRUZIONE DELLA PALAZZINA RISALE AGLI INIZI DEGLI ANNI 65/'70' E DA ALLORA NON E' MAI STATA RISTRUTTURATA. SONO PRESENTI DEGLI INFISSI IN LEGNO SENZA VETROTERMICO + DOPPI INFISSI, CON TAPPARELLE IN PVC. I PAVIMENTI SONO IN MARMETTONI (TIPICA FINITURA DEGLI ANNI '70), CUCINA E BAGNI PIASTRELLATI A TUTTA ALTEZZA. IL CORRIDOIO DELLA ZONA NOTTE E' INTERESSATO DA FENOMENI DI INFILTRAZIONE DI ACQUA PIOVANA, DERIVANTE DAL TERRAZZO SUPERIORE. LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO COME PURE IL PORTONE D'INGRESSO NO BLINDATO.

TUTTI GLI IMPIANTI SONO QUELLI ORIGINALI DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 261 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 280,95 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 10/04/1987

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.





soffitta



terrazzo adiacente alla soffitta

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sopra della
media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
SUPERFICIE UTILE NETTA APPARTAMENTO	146,00	x	110 %	=	160,60
BALCONI	17,50	x	25 %	=	4,38
SOFFITTA	146,00	x	35 %	=	51,10
LASTRICO SOLARE	25,00	x	25 %	=	6,25
LASTRICO SOLARE ECCEDEZZA	45,00	x	10 %	=	4,50
Totale:	379,50				226,83



VIA DANTE ALIGHIERI.

QUESTI LOCALI NON HANNO ALLACCI, SONO PAVIMENTATI E ALCUNE MURATURE SONO STATE TRATTATE CON INTONACO CIVILE, ALTRE INVECE SONO RIMASTE GREZZE A MATTONI DI COSTRUZIONE. TUTTI GLI INFISSI SONO IN LEGNO O FERRO SENZA VETRO TERMICO. I LOCALI AL PIANO 1 SOTTOSTRADA SONO COMPOSTI DA 6 VANI PIU' UN PICCOLO LOCALE WC, MENTRE I LOCALI A PIANO 2 SOTTOSTRADA SONO PER LO PIU' SPAZIO OPEN AFFIANCATO DA DUE PICCOLE STANZE + WC.

GLI AMBIENTI COLLOCATI AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA SONO INTERESSATI DA FENOMENI DI INFILTRAZIONE DI ACQUA PIOVANA E DA UMIDITA' DI RISALITA NELLE PARETI PERIMETRALI. IN PARTICOLAR MODO L'UMIDITA' DI RISALITA DI NATURA IGROSCOPICA HA PORTATO A UN DETERIORAMENTO DEI PILASTRI IN CALCESTRUZZO ARMATO, EVIDENZIANDO DEI RIGONFIAMENTI NELLA PARTE BASAMENTALE E ROTTURA DEL COPRIFERRO.

LA COSTRUZIONE DELLA PALAZZINA, DOVE INSISTONO QUESTI LOCALI, RISALE AGLI INIZI DEGLI ANNI 65/70' E DA ALLORA NON E' MAI STATA RISTRUTTURATA.

TUTTI GLI IMPIANTI SONO QUELLI ORIGINALI DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 E S 2, ha un'altezza interna di 270 CM. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 261 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 179,73 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI 104, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015
- foglio 18 particella 261 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 194 mq, rendita 300,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI 104, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



SCALA ESTERNA DI ACCESSO AI LOCALI





INGRESSO DELLA SCALA ESTERNA CHE DA SU VIA DANTE ALIGHIERI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*





INGRESSO DA SCALA ESTRNA



INGRESSO DA SCALA ESTERNA

