

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, secondo, terzo e quarto, scala unica, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 168 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda 41297/2000, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: via Roma, n° 46, piano: T, 2, 3, 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
atto di passaggio intermedi non esistenti

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.



Ingresso condominiale



Scala condominiale



Legnaia



Ambiente al piano secondo





Ambiente al piano terzo



Sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pescocostanzo, Roccaraso). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palena, nel cuore della Maiella, è la sede dell'area faunistica dell'Orso Bruno Marsicano, con un museo a Palena a lui dedicato, ma grande attrattività turistica risiede anche dalla sua vicinanza con Ravisoldoli, Roccaraso e Pescocostanzo.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:



**sottotetto non abitabile.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sottotetto non abitabile	46,14	x	35 %	-	16,15
Totale:	46,14				16,15

appartamento.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
balconi	3,81	x	25 %	-	0,95
Totale:	3,81				0,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato, si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili paragonandoli nel confronto estimativo

Per le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, già in fase di determinazione del prezzo, è stata presa in considerazione l'ipotesi della formazione di DUE LOTTI

Per quanto concerne l'individuazione e la ricerca di parametri economici utilizzabili, si è fatto riferimento sia al mercato reale di compravendita immobiliare, sia all'Osservatorio dei Valori Immobiliari disponibile presso l'Agenzia del Territorio. La stima del bene è stata effettuata con la metodologia comparativa, applicando alla superficie convenzionale il più probabile valore unitario, opportunamente trasposto nel bene in esame a mezzo di coefficienti di ponderazione, che hanno tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche (zona, condizioni strutturali, condizioni generali e completezza dell'opera, età, funzionalità, esposizione / posizione, stato locativo), sintetizzati da un coefficiente totale Ktot correttivo delle qualificazioni medie.

Per quanto concerne invece la regolarità amministrativa, non è stato considerato alcun indice di ponderazione in quanto la valutazione verrà decurtata delle spese necessarie ad eventuali sanatorie o rettifiche catastali, esplicitate negli appositi campi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

