

# PERIZIA DISTIMA IMMOBILIARE

- ALLEGATO "E" -

RELAZIONE TECNICA

IMMOBILE SITO IN ANCONA

VIA MORODER, n.2

Catasto Fabbricati Foglio 43 Mapp. 394 sub. vari

Fano, 24 MAR. 2014



Il sottoscritto Architetto MARCO FRATESI professionista in FANO avente studio in Via Roma al n.125, avendo ricevuto dall'Ill.mo Giudice Davide Storti, per conto del Tribunale di Pesaro (Sezione Cancelleria Fallimentare) l'incarico di determinare il valore dei beni immobile e mobili di proprietà della OMISSIS, come società ammessa alla procedura concordataria, si recava sul posto per esperire le indagini di rito e raccogliere il maggior numero di informazioni possibili, con lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene sotto descritto.

Beni in: ANCONA (AN)

## **1. IDENTIFICAZIONE DELLA LOCALITA' IN CUI SONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato nella seguente località:

Ancona (AN) Via Moroder, n.2.

### **1.1 DESCRIZIONE DELLA LOCALITA'**

L'area oggetto di stima è situata, nel Comune di Ancona, in zona semi periferica. Trattasi di più unità immobiliari situate in via Moroder e facenti parte di un piccolo complesso residenziale denominato "Dalia", strutturalmente incorporato all'interno del condominio "Gigli".

La zona ove è situato il fabbricato in esame è posta a circa 0,5/1,0 km da un crocevia di grande importanza (asse Nord-Sud) per l'attraversamento della città di Ancona per un coefficiente relativo pari a 1,0, mentre rispetto all'elemento di maggiore importanza e richiamo (centro storico Comune di Ancona), sempre riferito all'area in esame, risulta distante tra i 2,5 km e 3 km. Adeguato risultano i collegamenti attraverso l'uso dei mezzi pubblici, per un coefficiente generale corrispondente di: 0,95.

L'area è completamente urbanizzata, trattandosi di zone della città edificate. Sono pertanto presenti tutti i sotto servizi (smaltimento fognario, metanizzazione, acqua, ecc), così come l'intera area limitrofa e pertanto il coefficiente relativo è traducibile in: 1,00.

Nella zona in esame non vi sono elementi estetici predominanti, il coefficiente non subisce variazioni e viene stabilito pertanto in: 1,00.

Nella zona in esame il panorama, trattandosi di un quartiere semi centrale, densamente abitato, non ha un valore estetico degno di rilievo, conseguentemente il coefficiente corrispondente è stimabile in:1,00.

Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona ove è situata l'unità immobiliare, pertanto il coefficiente corrispondente è: 1,00.

Non sono presenti aree verdi di una certa rilevanza, per quanto concerne il Comune di Ancona, nei dintorni dell'abitazione, il che modifica il coefficiente estetico della zona in: 1,00.

Nella zona non vi sono scorci caratteristici particolari, pertanto il coefficiente non viene modificato e rimane fissato in: 1,00.

Non sono presenti attraversamenti artificiali della zona, nonostante la vicinanza con l'arteria viaria di collegamento Nord-Sud, pertanto il coefficiente non subisce modificazioni e rimane: 1,00.

Infine, analizzando la situazione sociale del quartiere, si desume che il coefficiente sociale relativo è: 0,98.

Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti dianzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è: **0,93**.

## **2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA**

I beni immobili oggetto di stima sono costituiti da 5 appartamenti, 5 autorimesse, 24 cantine/ripostigli e 7 posti moto.

Da una ricerca condotta presso l'UTE, le unità immobiliari oggetto di stima risultano accatastate al Foglio 43, mappale 394 Sub.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, 94, 95, 96, 98, 99, 100, 102 e 103.

Nello specifico:

- Appartamento 1: sub. 61
- Appartamento 2: sub. 62
- Appartamento 3: sub. 63
- Appartamento 4: sub. 64
- Appartamento 5: sub. 65
- Box Auto B: sub. 98
- Box Auto C: sub. 99
- Box Auto D: sub. 103
- Box Auto E: sub. 102

Box Auto G: sub. 100  
Cantina 2: sub. 67  
Cantina 3: sub. 68  
Cantina 4: sub. 66  
Cantina 5: sub. 73  
Cantina 6: sub. 72  
Cantina 7: sub. 71  
Cantina 8: sub. 70  
Cantina 9: sub. 69  
Cantina 10: sub. 74  
Cantina 11: sub. 75  
Cantina 12: sub. 76  
Cantina 13: sub. 77  
Cantina 14: sub. 78  
Cantina 15: sub. 79  
Cantina 16: sub. 80  
Cantina 17: sub. 81  
Cantina 18: sub. 82  
Cantina 19: sub. 83  
Cantina 20: sub. 84  
Cantina 21: sub. 85  
Cantina 22: sub. 86  
Cantina 23: sub. 87  
Cantina 24: sub. 88  
Cantina 25: sub. 89  
Posto moto 1: sub. 90  
Posto moto 2: sub. 91  
Posto moto 3: sub. 92  
Posto moto 4: sub. 93  
Posto moto 5: sub. 94  
Posto moto 6: sub. 95  
Posto moto 7: sub. 96

La porzione del fabbricato, denominato "Dalia" ha subito una recente opera di ristrutturazione, che ne ha riqualificato aspetto ed organizzazione distributiva.

11 fabbricato in cui sono situate tutti i beni immobili oggetto di stima è provvisto di tutti gli attacchi e predisposizioni agli impianti principali quali: impianto elettrico, impianto idraulico, impianto del gas, impianto di riscaldamento autonomo, impianto del telefono. Non è presente alcuna altra dotazione funzionale che possa variare il coefficiente, che nel suo insieme è pari a: 1,00.

L'edificio è realizzato con un tamponamento esterno del tipo a cassa vuota dello spessore variabile da cm 30 a 35 opportunamente coibentato.

I divisori tra gli appartamenti ed isolai sono isolati acusticamente.

I muri del piano interrato, le solette dei terrazzi ed il solaio di copertura sono opportunamente protetti da guaina impermeabilizzante.

Il pavimento dei garage e di tutti gli spazi di manovra è in cemento tipo "industriale" carrabile.

I portoni di ingresso agli appartamenti sono blindati e completi di ogni accessorio di sicurezza antintrusione.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in alluminio completi di vetri antinfortuno e di sicurezza come da normative vigenti. Gli infissi sono completi di tapparelle esterne in plastica con relativo cassonetto coibentato.

Le porte basculanti dei garage e dei ripostigli sono in lamiera di acciaio zincata e con telaio a struttura rinforzata.

La tinteggiatura delle facciate esterne intonacate è realizzata con intonachino spatolato a base di calce. Le pavimentazioni esterne degli ingressi, dei camminamenti e dei balconi sono realizzate con piastrelle di Gres antigelivo. Le soglie di porte e finestre sono realizzate in marmo.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con sistema di contabilizzazione del calore per ogni singolo appartamento.

L'impianto elettrico è indipendente per ogni singolo appartamento e dotato di predisposizione dell'impianto telefonico, televisivo/satellitare, videocitofonico, punti luce e prese.

Caratteristiche che nel loro insieme ci permettono di stabilire il coefficiente estetico dell'edificio in: 1,05.

La conservazione dell'edificio nel suo complesso, in considerazione della sua recente ristrutturazione, ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere sintetizzata nel coefficiente globale: 1,05.

Il coefficiente globale dell'edificio, moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, permette di ottenere il coefficiente riassuntivo: 1,10.

## 2.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

### DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di perizia sono costituiti da:

5 unità immobiliare ad uso residenziale poste al piano terra e al piano rialzato del fabbricato. Due di questi con ingresso indipendente, mentre i tre restanti, con ingresso condominiale che, attraverso un ampio atrio luminoso, distribuisce gli ingressi dirette negli appartamenti;

5 box auto posti al piano seminterrato con accessi carrabile condominiale e accesso pedonale attraverso l'ampio atrio di cui sopra;

24 cantine/ripostigli al piano seminterrato con accessi carrabile condominiale e accesso pedonale attraverso l'ampio atrio di cui sopra;

7 posti moto al piano seminterrato con accessi carrabile condominiale e accesso pedonale attraverso l'ampio atrio di cui sopra.

Trattandosi di più beni immobili, con caratteristiche simili sotto certi aspetti, ma diversificati, sotto altri, si è ritenuto di sviluppare il calcolo dei coefficienti correttivi da un punto di vista unitario per tutti quegli aspetti comuni ad ogni bene immobile, mentre per valutazioni specifiche si è calcolato un coefficiente correttivo per ogni bene da stimare.

Questa valutazione porterà ad un valore commerciale a mq diversificato per ogni bene immobile che non presenti caratteristiche cumulabili con altri.

L'aspetto primario, tra queste diversificazioni, risulta essere la locazione a canone libero di alcuni dei beni da stimare, rispetto agli altri risultanti liberi da ogni vincolo.

Calcolo superficie commerciale beni locati:

| <b>Destinazione</b>     | <b>Sup. lorda (mq)</b> | <b>%</b> | <b>Sup. comm. (mq)</b> |
|-------------------------|------------------------|----------|------------------------|
| Appartamento 1          | 63,06                  | 100%     | 63,06                  |
| Scoperto Appartamento 1 | 31,38                  | 15%      | 4,71                   |
| Appartamento 2          | 76,64                  | 100%     | 76,64                  |
| Scoperto Appartamento 2 | 29,42                  | 15%      | 4,41                   |
| Appartamento 3          | 80,58                  | 100%     | 80,58                  |
| Balcone Appartamento 3  | 14,24                  | 75%      | 10,68                  |
| Appartamento 4          | 92,70                  | 100%     | 92,70                  |
| Balcone Appartamento 4  | 6,32                   | 75%      | 4,74                   |
| Appartamento 5          | 69,76                  | 100%     | 69,76                  |
| Balcone Appartamento 5  | 6,18                   | 75%      | 4,64                   |
| Box garage B            | 19,18                  | 50%      | 9,59                   |
| Box garage E            | 27,10                  | 50%      | 13,55                  |

|              |             |     |               |
|--------------|-------------|-----|---------------|
| Box garage G | 30,33       | 50% | 15,17         |
| Cantina 16   | <u>8,86</u> | 35% | <u>3,10</u>   |
|              | 555,75      |     | <b>453,32</b> |

Calcolo superficie commerciale beni non locati:

| <b>Destinazione</b>    | <b>Sup. lorda {mq}</b> | <b>%</b> | <b>Sup. comm. {mq}</b> |
|------------------------|------------------------|----------|------------------------|
| Box C                  | 19,13                  | 50%      | 9,57                   |
| Box D                  | 34,41                  | 50%      | 17,21                  |
| Posti moto dall'1 al 7 | 18,55                  | 50%      | 9,27                   |
| Cantina 2              | 8,55                   | 35%      | 2,99                   |
| Cantina 3              | 9,41                   | 35%      | 3,29                   |
| Cantina 4              | 18,13                  | 35%      | 6,35                   |
| Cantina 5              | 12,72                  | 35%      | 4,45                   |
| Cantina 6              | 12,25                  | 35%      | 4,29                   |
| Cantina 7              | 12,25                  | 35%      | 4,29                   |
| Cantina 8              | 12,31                  | 35%      | 4,31                   |
| Cantina 9              | 11,53                  | 35%      | 4,04                   |
| Cantina 10             | 11,70                  | 35%      | 4,10                   |
| Cantina 11             | 11,82                  | 35%      | 4,14                   |
| Cantina 12             | 11,51                  | 35%      | 4,03                   |
| Cantina 13             | 11,05                  | 35%      | 3,87                   |
| Cantina 14             | 11,05                  | 35%      | 3,87                   |
| Cantina 15             | 11,67                  | 35%      | 4,08                   |
| Cantina 17             | 8,01                   | 35%      | 2,80                   |
| Cantina 18             | 7,61                   | 35%      | 2,66                   |
| Cantina 19             | 8,01                   | 35%      | 2,80                   |
| Cantina 20             | 6,39                   | 35%      | 2,24                   |
| Cantina 21             | 6,39                   | 35%      | 2,24                   |
| Cantina 22             | 7,12                   | 35%      | 2,49                   |
| Cantina 23             | 7,12                   | 35%      | 2,49                   |
| Cantina 24             | 7,00                   | 35%      | 2,45                   |
| Cantina 25             | <u>7,00</u>            | 35%      | <u>2,45</u>            |
|                        | 302,69                 |          | <b>116,75</b>          |

Premesso che la misurazione della superficie è avvenuta sia estrapolando i dati dalla Perizia Giurata dell'Ing. Frezza, che da rilievi svolti sul posto, l'estensione commerciale complessiva delle

unità immobiliari attualmente dati in locazione è di mq 453,32 mq, mentre quella non dati in locazione è di mq 116,75.

Negli appartamenti il pavimento delle zone giorno (soggiorno-pranzo, cucina) è realizzato in legno prefinito, mentre i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e delle cucine sono realizzate con piastrelle in monocottura di dimensioni variabili. Nella zona notte, camere e corridoi sono pavimentate sempre in legno prefinito.

Le porte interne sono in legno naturale o laccate bianche o panna, lisce o bugnate.

Tutti gli appartamenti sono inoltre dotati di sistema domotico che consente di gestire in modo integrato le funzioni di illuminazione, azionamento serrande motorizzate e gestione dei carichi prioritari all'interno di ogni singolo appartamento.

Vi è inoltre la predisposizione per impianto di condizionamento del tipo a split interni con macchina frigo esterna, e la predisposizione dell'impianto di allarme con punti a contatto magnetico per ogni infisso (compreso il portoncino di ingresso) ed un punto rilevatore volumetrico, oltre ad un punto sirena interno ed esterno, la predisposizione per gsm, un punto per la tastiera di attivazione ed uno per la centralina.

Nei bagni principali i sanitari e le rubinetterie sono rispettivamente della ditta Catalano serie C2 e New Form serie EI-Ex, completi di lavabo a colonna, bidet e water con cassetta di scarico ad incasso e piatto doccia.

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale delle unità residenziali, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come conforme all'esigenze abitative ed a norma di legge; le unità immobiliari risultano altresì essere ventilate in maniera sufficiente, garantendo quindi, un ricambio d'aria in maniera regolamentare. In alcuni punti risultano presenti situazioni di muffa alle pareti perimetrali, dovuti presumibilmente da una non corretta aerazione dei locali da parte del locatario. Condizione che non influisce sul valore commerciale dell'unità immobiliare stessa (Appartamento 1-Sub.61).

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali degli alloggi e di tutti i beni quali cantine e box auto è pertanto, in base a quanto sopra descritto: 1,02.

Le unità residenziali non si affaccia su strade principali ed altamente trafficate, pertanto il coefficiente che ne deriva è: 1,05.

I tagli degli alloggi sono tali da non variare il coefficiente del medesimo in: 1,00

Il coefficiente complessivo delle unità immobiliari, senza distinzione se in stato di locazione o meno è stabilito pertanto in: **1,07**.

### 3. CRITERI DI STIMA

#### 3.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

La valutazione complessiva del bene è stata eseguita con il metodo della stima di confronto o comparativo.

Questo metodo si forma attraverso una indagine comparativa dei prezzi derivanti da vendite di beni analoghi o simili a quello oggetto di esame; i fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti:

- dimensione dell'immobile;
- ubicazione commerciale;
- stato d'uso.

A confronto di quanto sopra, oltre a una ricerca di mercato, il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Tenuto in debito conto che ci troviamo davanti ad un edificio situato nel Comune di ANCONA , tenuto conto dell'epoca di costruzione e ristrutturazione del fabbricato e di tutte le caratteristiche estetiche e funzionali, si può desumere che per alloggi simili a quelli in esame il prezzo medio di mercato rilevato sul posto da indagini dirette è oggi di circa € 2.900,00 (duemilanovecento/00) al metro quadrato. Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti correttivi sopra meglio descritti e calcolati.

#### 3.2 CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, edificio, unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro si è raggiunto un coefficiente correttivo complessivo pari a: **1,09**

$$(0,93 \times 1,10 \times 1,07) = 1,09$$

#### 3.3 CALCOLO DEL VALORE DELL' UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Avendo preso come valore di riferimento *medio* la cifra di € 2.900,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il valore unitario corretto per i beni immobili oggetto di stima è € 3.161,00.

$$2.900,00 \times 1,09 = 3.161,00 \text{ (beni immobili non in stato di locazione)}$$

I beni immobili che risultano liberi da locazione e quindi non gravati da vincoli determinanti un impedimento del possesso immediato da parte del potenziale acquirente, non vanno pertanto svalutati e conservano quindi il pieno valore di mercato. Il coefficiente rimane perciò: 1,00.

Per quanto invece concerne i beni immobili dati in locazione sarà necessario attribuire un ulteriore coefficiente correttivo pari a 0,90. Il coefficiente correttivo attribuito tiene anche conto della presenza, in alcuni appartamenti, di mobilio ed elementi di arredo facenti parte della locazione degli stessi. Pertanto avendo preso come valore di riferimento medio, già valutato attraverso il coefficiente correttivo comune, la cifra di € 3.161,00 al metro quadrato e moltiplicandola per l'ulteriore coefficiente correttivo dovuto allo stato di locazione dei beni stessi, possiamo dire che il valore unitario corretto è € 2.844,90.

$$2.900,00 \times 1,09 \times 0,90 = 2.844,90 \text{ (beni immobili in stato di locazione)}$$

Tenuto conto delle superfici commerciali dei beni immobili, che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in mq 453,32 per i beni in stato di locazione e 116,75 per quelli liberi da vincoli, si ha un valore dell'unità immobiliare pari ad € 1.658.696,82

| Sup. comm. | Valore a mq | Coeff. correttivo | Valore al mq corretto | Valore commerciale |
|------------|-------------|-------------------|-----------------------|--------------------|
| 453,32     | 2.900,00    | 1,09 x 0,90       | € 2.844,90            | 1.289.650,07       |
| 116,75     | 2.900,00    | 1,09              | € 3.161,00            | 369.046,75         |
|            |             |                   |                       | <hr/> 1.658.696,82 |

#### 4. CONCLUSIONI

In considerazione del particolare momento del mercato immobiliare e a seguito di quanto sopra esposto, si ritiene che il più probabile valore di stima sia:

**€ 1.650.000,00 (Valore dell'immobile)**

Valore commerciale distinto per bene (DATI IN LOCAZIONE)

| <b>Destinazione</b>     | <b>Sup. comm. (mq)</b> | <b>Valore a mq</b> | <b>Valore commerciale</b> |
|-------------------------|------------------------|--------------------|---------------------------|
| Appartamento 1          | 63,06                  | 2.844,90           | 179.399,39                |
| Scoperto Appartamento 1 | 4,71                   | 2.844,90           | 13.399,48                 |
| Appartamento 2          | 76,64                  | 2.844,90           | 218.033,14                |
| Scoperto Appartamento 2 | 4,41                   | 2.844,90           | 12.546,01                 |
| Appartamento 3          | 80,58                  | 2.844,90           | 229.242,04                |
| Balcone Appartamento 3  | 10,68                  | 2.844,90           | 30.383,53                 |
| Appartamento 4          | 92,70                  | 2.844,90           | 263.722,23                |
| Balcone Appartamento 4  | 4,74                   | 2.844,90           | 13.484,83                 |
| Appartamento 5          | 69,76                  | 2.844,90           | 198.460,22                |
| Balcone Appartamento 5  | 4,64                   | 2.844,90           | 13.200,34                 |
| Box garage B            | 9,59                   | 2.844,90           | 27.282,59                 |
| Box garage E            | 13,55                  | 2.844,90           | 38.548,39                 |
| Box garage G            | 15,17                  | 2.844,90           | 43.157, 13                |
| Cantina 16              | <u>3,10</u>            | 2.844,90           | <u>8.819,19</u>           |
|                         | 453,32                 |                    | <b>1.289.650,07</b>       |

Valore commerciale distinto per bene (LIBERI DA LOCAZIONE)

| <b>Destinazione</b>    | <b>Sup. comm. (mq)</b> | <b>Valore a mq</b> | <b>Valore commerciale</b> |
|------------------------|------------------------|--------------------|---------------------------|
| Box e                  | 9,57                   | 3.161,00           | 30.250,77                 |
| Box D                  | 17,21                  | 3.161,00           | 54.400 ,81                |
| Posti moto dall'1 al 7 | 9,27                   | 3.161,00           | 29.302,47                 |
| Cantina 2              | 2,99                   | 3.161 ,00          | 9.451 ,39                 |
| Cantina 3              | 3,29                   | 3.161,00           | 10.399,69                 |
| Cantina 4              | 6,35                   | 3.161,00           | 20.072,35                 |
| Cantina 5              | 4,45                   | 3.161 ,00          | 14.066,45                 |
| Cantina 6              | 4,29                   | 3.161,00           | 13.560,69                 |
| Cantina 7              | 4,29                   | 3.161,00           | 13.560,69                 |
| Cantina 8              | 4,31                   | 3.161,00           | 13.623,91                 |
| Cantina 9              | 4,04                   | 3.161,00           | 12.770,44                 |
| Cantina 10             | 4,10                   | 3.161,00           | 12.960,10                 |
| Cantina 11             | 4,14                   | 3.161,00           | 13.086,54                 |

|            |             |          |                   |
|------------|-------------|----------|-------------------|
| Cantina 12 | 4,03        | 3.161,00 | 12.738,83         |
| Cantina 13 | 3,87        | 3.161,00 | 12.233,07         |
| Cantina 14 | 3,87        | 3.161,00 | 12.233,07         |
| Cantina 15 | 4,08        | 3.161,00 | 12.896,88         |
| Cantina 17 | 2,80        | 3.161,00 | 8.850,80          |
| Cantina 18 | 2,66        | 3.161,00 | 8.408,26          |
| Cantina 19 | 2,80        | 3.161,00 | 8.850,80          |
| Cantina 20 | 2,24        | 3.161,00 | 7.080,64          |
| Cantina 21 | 2,24        | 3.161,00 | 7.080,64          |
| Cantina 22 | 2,49        | 3.161,00 | 7.870,89          |
| Cantina 23 | 2,49        | 3.161,00 | 7.870,89          |
| Cantina 24 | 2,45        | 3.161,00 | 7.744,45          |
| Cantina 25 | <u>2,45</u> | 3.161,00 | 7.744,45          |
|            | 116,75      |          | <b>369.046,75</b> |

Valore commerciale stimato distinto per bene (DATI IN LOCAZIONE)

| <b>Destinazione</b>     | <b>Valore stimato</b> |
|-------------------------|-----------------------|
| Appartamento 1          | 180.000,00            |
| Scoperto Appartamento 1 | 13.000,00             |
| Appartamento 2          | 218.000,00            |
| Scoperto Appartamento 2 | 12.000,00             |
| Appartamento 3          | 228.000,00            |
| Balcone Appartamento 3  | 30.000,00             |
| Appartamento 4          | 263.000,00            |
| Balcone Appartamento 4  | 13.000,00             |
| Appartamento 5          | 198.000,00            |
| Balcone Appartamento 5  | 13.000,00             |
| Box garage B            | 26.000,00             |
| Box garage E            | 38.000,00             |
| Box garage G            | 43.000,00             |
| Cantina 16              | <u>9.000,00</u>       |
|                         | <b>1.284.000,00</b>   |

Valore commerciale stimato distinto per bene (LIBERI DA LOCAZIONE)

| <b>Destinazione</b>    | <b>Valore stimato</b> |
|------------------------|-----------------------|
| Box C                  | 30.000,00             |
| Box D                  | 54.500,00             |
| Posti moto dall'1 al 7 | 29.000,00             |
| Cantina 2              | 9.500,00              |
| Cantina 3              | 10.000,00             |
| Cantina 4              | -900,00               |
| Cantina 5              | 14.000,00             |
| Cantina 6              | 13.500,00             |
| Cantina 7              | 13.500,00             |
| Cantina 8              | 13.500,00             |
| Cantina 9              | 12.500,00             |
| Cantina 10             | 13.000,00             |
| Cantina 11             | 13.000,00             |
| Cantina 12             | 12.500,00             |
| Cantina 13             | 12.000,00             |
| Cantina 14             | 12.000,00             |
| Cantina 15             | 13.000,00             |
| Cantina 17             | 8.500,00              |
| Cantina 18             | 8.500,00              |
| Cantina 19             | 8.500,00              |
| Cantina 20             | 7.000,00              |
| Cantina 21             | 7.000,00              |
| Cantina 22             | 8.000,00              |
| Cantina 23             | 8.000,00              |
| Cantina 24             | 7.500,00              |
| Cantina 25             | <u>7.500,00</u>       |
|                        | <b>366.000,00</b>     |



