

**Valutazione
Immobiliare**

Codice: GEP000008568

Data Conclusa: 28/07/2017

Mutuatario: TUKO SRL

Regione: ABRUZZO

Provincia: (CH)

Città: SAN GIOVANNI TEATINO

Indirizzo: VIA FORMANERA , 37

Destinazione d'uso: Commerciale

Tipo perizia: Perizia Business Standard (Full)

Si consiglia accertamento di Conformità Edilizia e Catastale: No

Foto Immobile



INDICE

DESCRIZIONE PERIZIA	3
DATI IMMOBILE	4
DATI IMMOBILE	4
ANALISI CONTESTO DI ZONA	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
DESCRIZIONE DELLE EVIDENZE CATASTALI	4
DATI NOTARILI	5
SEZIONE EDILIZIA/URBANISTICA	6
SEZIONE EDILIZIA/URBANISTICA	6
ATTI AUTORIZZATIVI EDILIZI / URBANISTICI	6
REGOLARITA' EDILIZIA	7
DATI DI MERCATO	8
CONSISTENZE	8
VALORE IMMOBILE	8
COSTO DI RIPRISTINO	8
VALORE DI MERCATO	8
COMPARABLES	9

DESCRIZIONE PERIZIA	
Descrizione sintetica	Trattasi di capannone ad uso commerciale con annessa area cortiliva su due livelli fuori terra ubicato in posizione periferica del Comune di San Giovanni Teatino (CH) in via Formanera, 37.
Localizzazione	Zona periferica
Contesto	Suburbano
Ubicazione	L'immobile è ubicato in zona prevalentemente industriale, posta a circa 2 km in direzione Est dal centro del comune di appartenenza, zona composta da capannoni a prevalente destinazione artigianale a due e tre livelli fuori terra. La zona è collegata tramite E80 e da qui si può facilmente raggiungere i comuni limitrofi.
Confini	L'immobile confina per tutti i lati con area cortiliva esclusiva.
Descrizione unità immobiliare	L'immobile è un capannone commerciale che si sviluppa per due piani fuori terra con accesso diretto da via pubblica. Risulta costituito al piano terra da: una zona esposizione e vendita, sei uffici, tre bagni, due tettoie e una corte esclusiva; al piano primo da un magazzino.
Pertinenze	Area cortiliva esclusiva.
Manutenzione	Lo stato di manutenzione interna ed esterna dell'immobile è buono.
Immobile e finiture	Le finiture sono le seguenti: pavimentazione in ceramica, rivestimenti in ceramica (in bagno), infissi esterni in alluminio con doppi vetri, porte interne in alluminio.
Impianti e servizi	L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è autonomo con pompe di calore a energia elettrica.
Disponibilità	L'immobile risulta attualmente occupato dall'affittuario.
Opere consigliate	-
Perizia	Si fa presente che il magazzino prospiciente il capannone è stato demolito, quindi si è calcolato il valore della sola area.
Note sulla commerciabilità	Per il cespite in oggetto, la commerciabilità si ritiene mediamente discreta, in ragione del taglio dimensionale, della forma e dello stato d'uso.
Metodo Estimativo	Metodo Comparativo (o del Mercato)
Nota sulla valutazione	Il Valore di Mercato è stato determinato mediante il Metodo Comparativo (o del Mercato) che si basa sul confronto fra la proprietà ed altri beni ad essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
Nota sulla giustificazione valutazione commerciabilità	I valori rilevabili in zona per immobili della stessa tipologia si attestano all'interno di un range di valore tra i 364 €/mq e i 800 €/mq (in linea con le quotazioni OMI riscontrate) riferiti a capannoni commerciali con uno stato di conservazione e dimensionale similare. Si ritiene congruo attribuire all'immobile un valore pari a 500 €/mq in funzione delle caratteristiche dimensionali e della localizzazione

DATI IMMOBILE			
Descrizione Bene			
Tipologia costruttiva	Cemento Armato Prefabbricato		
Tipo di costruzione	Usato		
Numero di unità	Numero di piani	2	Numero di servizi
Destinazione attuale	Commerciale		
Stato manutenzione edificio	Sufficiente		
Stato manutenzione immobile	Sufficiente		
Finiture	Normale		
Stato locativo			
Tipo Contratto			

DATI IMMOBILE			
Descrizione Bene			
Tipologia costruttiva	Cemento Armato Prefabbricato		
Tipo di costruzione	Usato		
Numero di unità	Numero di piani	2	Numero di servizi
Destinazione attuale	Commerciale		
Stato manutenzione edificio	Sufficiente		
Stato manutenzione immobile	Sufficiente		
Finiture	Normale		
Stato locativo			
Tipo Contratto			

ANALISI CONTESTO DI ZONA					
Presenza inquinamento atmos.	NO	Presenza inquinamento acus.	NO	Presenza inq.elettromagnet.	NO
Numero di affacci	4				
Prospicienza immobile	Normale				
Livello di panoramicità	Normale				
Livello di luminosità	Normale				
Funzionalità	NO				
Esposizione	Normale				
Prossimità parcheggi	SI	Attività commerciali	SI	Strade di comunicazione	SI
Strutture sanitarie	NO	Strutture amministrative	NO	Strutture scolastiche	NO
Strutture sportive	NO	Strutture ricreative	NO	Autostrade	SI
Servita da mezzi pubblici	NO				

IDENTIFICAZIONE CATASTALE						
TIPOLOGIA	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEG.	CONF.	NOTE
N.c.e.u.	9	595	1	D/8	NO	
N.c.e.u.	9	595	2	D/8	NO	

DESCRIZIONE DELLE EVIDENZE CATASTALI	
Evidenze	Il bene è censito all' NCEU di SAN GIOVANNI TEATINO (CH) come segue: Foglio 9, Mappale 595, Subalterno 1 Cat. D/8 Rendita 6.890,00 €, Foglio 9, Mappale 595, Subalterno 2 Cat. D/8 Rendita 6.890,00 €, catastalmente intestato a IMMOBILIARE LEONE DI PAGLIARÒ LUCIA & C. S.A.S. con sede in PESCARA (PE). Le planimetrie catastali fornite risultano conformi allo stato dei luoghi.

DATI NOTARILI			
Atto di provenienza	Compravendita		
Data atto di provenienza	20/12/1979		
Notaio dell'atto	Pasquale Rozzi		
Repertorio	26391		
Fascicolo	9139		
Indicazioni di conformità dei dati	NO		
Quota proprietà			
Nuda proprietà	NO	Quota nuda proprietà	
Indicazioni di usufrutto	NO	Quota dell'usufrutto	
Vincoli di servitù da titolo			
Descrizione servitù			
Atto di provenienza	Atto di Compravendita Rep. n. 26391 Racc. n. 9139 del 20/12/1979 a firma del Notaio Pasquale Rozzi.		

SEZIONE EDILIZIA/URBANISTICA	
Descrizione Bene	
Conformità dello stato attuale	SI
Note sulla conformità edilizia / urbanistica	
Anno di costruzione	1.978
Data prevista fine costruzione	
Edificio costruito prima del 1967	NO
Descrizione abuso	
L'abuso limita la commerciabilità	NO
L'abuso limita il valore	NO
Importo da detrarre dal valore di mercato (Euro)	
Note sul calcolo del deprezzamento	
Compatibilità destinazione uso immobile e destinazione urbanistica area	
Convenzione urbanistica attuata.	
Obblighi	
Adempiuto	

SEZIONE EDILIZIA/URBANISTICA	
Descrizione Bene	
Conformità dello stato attuale	SI
Note sulla conformità edilizia / urbanistica	
Anno di costruzione	1.978
Data prevista fine costruzione	
Edificio costruito prima del 1967	NO
Descrizione abuso	
L'abuso limita la commerciabilità	NO
L'abuso limita il valore	NO
Importo da detrarre dal valore di mercato (Euro)	
Note sul calcolo del deprezzamento	
Compatibilità destinazione uso immobile e destinazione urbanistica area	
Convenzione urbanistica attuata.	
Obblighi	
Adempiuto	

ATTI AUTORIZZATIVI EDILIZI / URBANISTICI	
Descrizione intervento	edificazione
Atto autorizzativo	Concessione Edilizia
Riferimento intervento	317
Data intervento	22/11/1978
Descrizione intervento	variante
Atto autorizzativo	Conc. Edilizia in Sanatoria
Riferimento intervento	466
Data intervento	30/01/1993
Descrizione intervento	Ampliamento
Atto autorizzativo	Conc. Edilizia in Sanatoria
Riferimento intervento	21/A
Data intervento	26/10/1995
Descrizione intervento	Agibilità
Atto autorizzativo	Permesso di Agibilità
Riferimento intervento	343
Data intervento	14/11/1997

REGOLARITA' EDILIZIA

Stato dei luoghi conforme allo stato autorizzato.

DATI DI MERCATO	
Criterio di misurazione delle superfici	Superficie Esterna Lorda
Tipo di misura	Da Planimetria
Dimensione unità di stima	Media
Livello degli scambi	Medio
Forma di mercato	Concorrenza Monopolistica
Fase del ciclo immobiliare	

CONSISTENZE						
MAP/SUB	TIPOLOGIA	CONSISTENZA	COEFF.	MQ.PARAMETRATI	VALORE MQ	TOTALE
595/1	Capannone	686,52	100	686,52	500,00	343.260,00
595/1	Area Esterna Coperta (solo Tettoia)	309,70	30	93,00	500,00	46.500,00
595/1	Superficie Esterna	1.000,17	0		500,00	
595/1	Magazzino	334,58	50	167,00	500,00	83.500,00
595/2	Capannone	687,94	100	687,94	500,00	343.970,00
595/2	Area Esterna Coperta (solo Tettoia)	29,19	30	9,00	500,00	4.500,00
595/2	Superficie Esterna	979,89	0		500,00	
595/2	Magazzino	477,88	50	239,00	500,00	119.500,00
		4.505,87		1.882,46		990.730,00

VALORE IMMOBILE	990.730,00
------------------------	-------------------

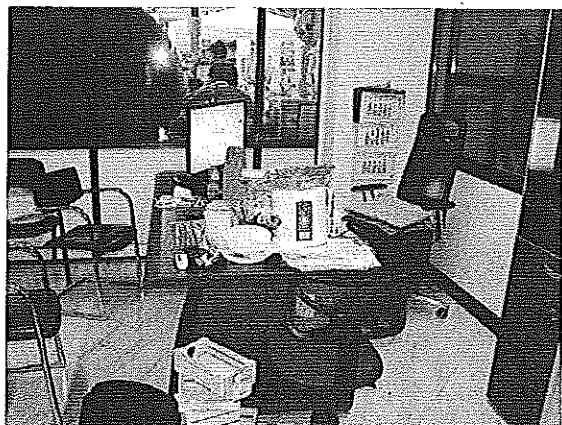
COSTO DI RIPRISTINO	
----------------------------	--

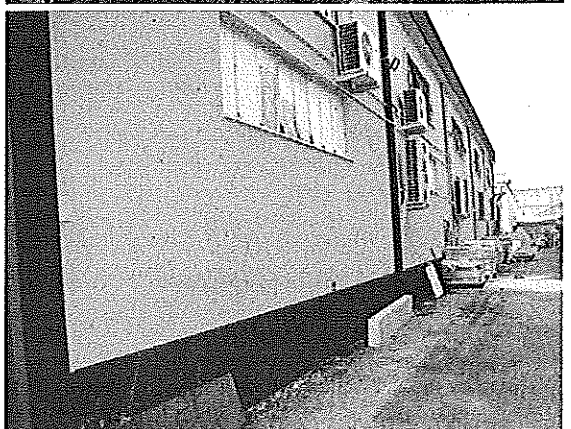
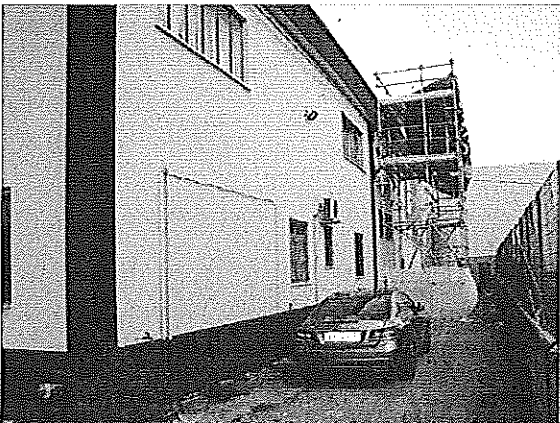
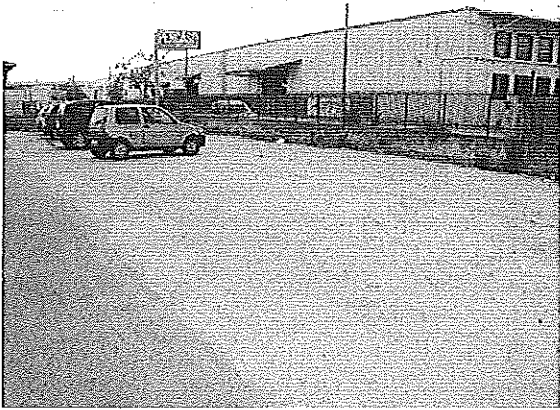
VALORE DI MERCATO	990.730,00
--------------------------	-------------------

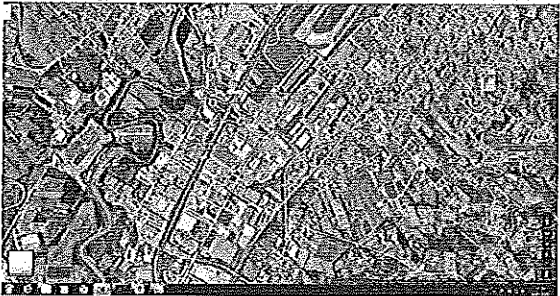
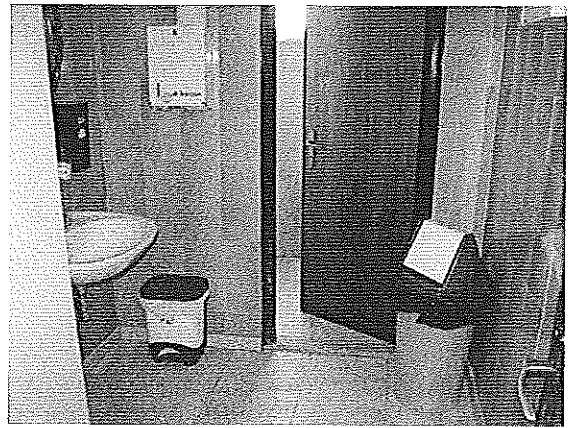
VALORE DI VENDITA FORZATA (PRONTO REALIZZO)	583.000,00
--	-------------------

VALORE DI RICOSTRUZIONE A NUOVO AI FINI ASSICURATIVI	700.000,00
---	-------------------

COMPARABLES				
Comune di SAN GIOVANNI TEATINO, VIA FORMANERA 37				
NR	1	2	3	4
Data dell'indagine di mercato				
Descrizione sintetica				
Indirizzo				
Localizzazione	SAN GIOVANNI TEATINO	SAN GIOVANNI TEATINO	SAN GIOVANNI TEATINO	
Destinazione d'uso prevalente	Capannone	Capannone	Capannone	
Superficie commerciale	700,00	1.680,00	3.650,00	
Richiesta (Euro)	780.000,00	680.000,00	2.500.000,00	
Prezzo di Vendita (Euro/Mq comm)	1.114,29	404,76	684,93	
Canone di locazione annuo				
Canone di Locazione annuo unitario (Euro/Mq comm)				
Cielo/Terra porzione	Intero	Intero	Intero	
Piano	T	T	T	
Condizioni di manutenzione	3.3	3.3	3.3	
Livello impiantistico	Adeguato	Adeguato	Adeguato	
Esposizione	Normale	Normale	Normale	
Presenza area esterna esclusiva	SI	SI	SI	
Altro	N.D.	N.D.	N.D.	
Classificazione Energetica (se disponibile)	N.D.	D	N.D.	
FONTE COMPARATIVO	Ciccotelli Immobiliare	Ciccotelli Immobiliare	Privato	
AGGIUSTAMENTI (*)	1	2	3	4
Ubicazione	INFERIORE	SIMILE	SIMILE	
%	-10	0	0	
Appeal Archit. E caratteristiche generali del fabbricato	SIMILE	SIMILE	SIMILE	
%	0	0	0	
Piano	SIMILE	SIMILE	SIMILE	
%	0	0	0	
Stato manutentivo	INFERIORE	SIMILE	SIMILE	
%	-10	0	0	
Livello impiantistico	SIMILE	SIMILE	SIMILE	
%	0	0	0	
Dimensioni	SIMILE	SIMILE	INFERIORE	
%	0	0	-10	
Altro	INFERIORE	SIMILE	SIMILE	
%	-05	0	0	
Trattativa commerciale %	-10	-10	-10	
TOTALE AGGIUSTAMENTO	-35	-10	-20	
VALORE UNITARIO DI MERCATO AGGIUSTATO	724,00	364,00	548,00	
VM Unitario (€/mq) COMMERCIALE				546,00
(*) NOTA: Il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo, rispetto all'immobile oggetto di valutazione.				







Firma

PRELIOS VALUATIONS & E-SERVICES

Head of Loan Services
Ing. Nicola Arcaini - MRICS
