



Portone di accesso al palazzo principale



Ingresso palazzo principale



Portone ingresso sub.27



"passaggio comune" indicato nella planimetria catastale del sub.27



Accesso ad un vano del sub.27



Accesso all'altro vano del sub.27

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area

vincolata. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



sub.27



sub.27

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:



Trattasi di locale destinato a magazzino/fondaco/cantina di remota costruzione. E' presente un impianto elettrico minimale inadeguato. Si rimanda alle foto allegate per le specifiche del caso.

infissi esterni: realizzati in legno
infissi interni: realizzati in legno massello



elettrico: conformità: no



strutture verticali: costruite in muratura

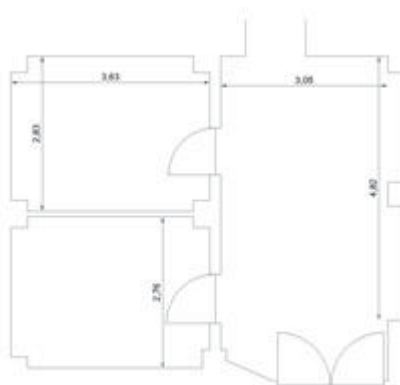


**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani sub.27	27,70	x	100 %	=	27,70
passaggio comune	23,21	x	20 %	=	4,64
Totale:	50,91				32,34

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,34 x 500,00 = **16.170,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.170,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.170,00

BENI IN SULMONA VIA ANTONIO GRAMSCI 43

MAGAZZINO/CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

Magazzino/Cantina a SULMONA Via Antonio Gramsci 43, della superficie commerciale di **10,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Da Via Gramsci si accede mediante un portone all'ingresso del palazzo principale. Mediante un'ulteriore portone si accede al sub.27 e più precisamente in quello che, secondo quanto riportato nella planimetria catastale, è un "passaggio comune". Attraverso tale spazio poi si accede ad un ulteriore "passaggio comune" (cfr planimetria catastale) e quindi al sub.24 privo della tramezzatura indicata nella planimetria catastale come meglio indicato nell'elaborato grafico allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 2898 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita 20,25 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci, piano: terra, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Portone di accesso al palazzo principale



Ingresso palazzo principale



Portone ingresso sub.27



"passaggio comune" indicato nella planimetria catastale del sub.27



"passaggio comune" indicato nella planimetria catastale del sub.24

sub.24

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



sub.24



sub.24

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

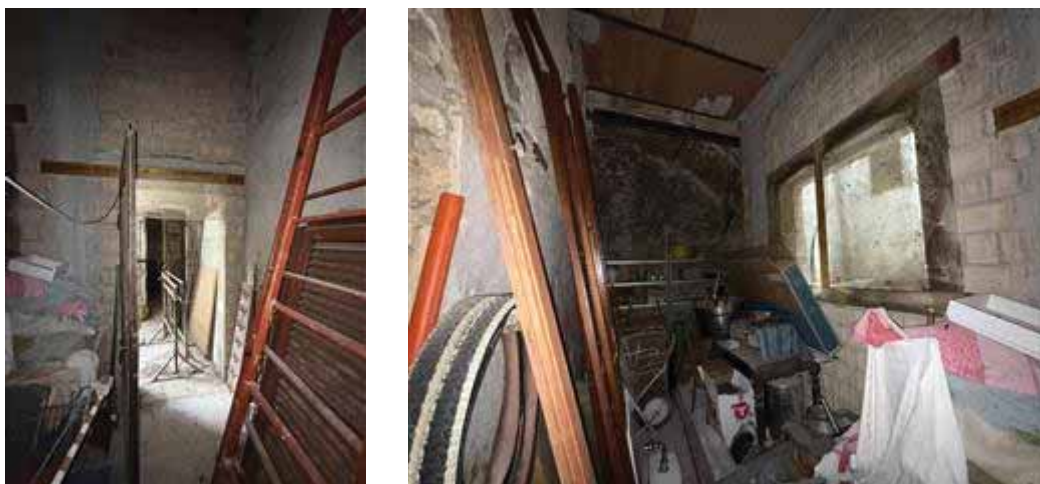
Trattasi di locale destinato a magazzino/fondaco/cantina di remota costruzione. Non sono presenti impianti, non è presente il tramezzo indicato nella planimetria catastale ed è presente una finestra non riportata nella planimetria catastale. Si rimanda alle foto allegate per le specifiche del caso.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	--------------	---------------------

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	--------	---------------------

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sub.27	8,90	x	100 %	=	8,90
passaggio comune	8,65	x	20 %	=	1,73
Totale:	17,55				10,63

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,63 x 500,00 = **5.315,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Portone ingresso sub.27



"passaggio comune" indicato nella planimetria catastale del sub.27



cortile del sub.22



locale del sub.22

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



sub.22



sub.22

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale destinato a magazzino/fondaco/cantina di remota costruzione. E' presente un cortile e non sono presenti impianti. Si rimanda alle foto allegate per le specifiche del caso.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

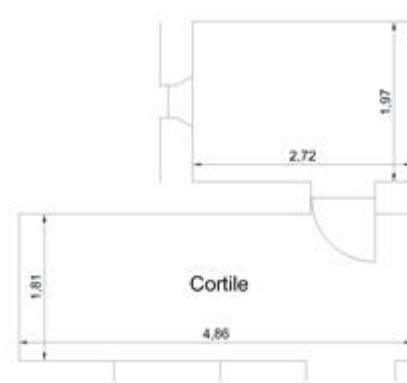


**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sub.22	7,40	x	100 %	=	7,40
cortile	8,80	x	15 %	=	1,32
Totale:	16,20				8,72

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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