

quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Da Via Gramsci si accede mediante un portone all'ingresso del palazzo principale. Mediante un'ulteriore porta si accede al sub.19 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. 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq., rendita 14,46 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



porta di accesso al sub. 19



sub.19

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

un'area vincolata, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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. Si rimanda alle foto allegate per le specifiche del caso.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno

molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

strutture verticali: 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. 19	7,00	x	100 %	=	7,00
Totale:	7,00				7,00

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO: