A	IMMOBILI	SCHEDA	01
DATA VERIFICA	15.04.2014		

Compendio	Fabbricato ad uso artigianale con annessi uffici e unità abitative				
Descrizione	Autorimessa a piano seminterrato (sub. 1)				
	Magazzino a piano terreno (sub. 3)				
Ubicazione	Vicoforte - Strada Statale 28 8/D				
Dati Catastali	Catasto	Fabbricati			
	Foglio	20	Mapp.	560	Sub. 1-3
	Catasto	Terreni			
	Foglio	20	Mapp.	581-668	







ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE DA VERIFICARE

Valutazione eseguita dal Geom. Bessone — **Euro 386.666,80**

VALUTAZIONE SUB. 1

Valore MEDIO DI MERCATO	Euro/Mq.	600,00	x
Coefficiente PIANO		0,95	x
Coefficiente VETUSTA'		0,95	x
Coefficiente FINITURE		0,95	x
Coefficiente ESPOSIZIONE		1,00	x
Coefficiente ALTEZZA		1,00	=
Valore medio applicabile	Euro/Mq.	514,43	x
SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq.	440,00	=
Valore totale	Euro	226.347,00	

INDIVIDUAZIONE VALORE ARROTONDATO — **Euro 226.000,00**

VALUTAZIONE SUB. 3

Valore MEDIO DI MERCATO	Mq.	500,00	x
Coefficiente PIANO		0,85	x
Coefficiente VETUSTA'		0,95	x
Coefficiente FINITURE		0,95	x
Coefficiente ESPOSIZIONE		1,00	x
Coefficiente ALTEZZA		0,85	=
Valore medio applicabile	Euro/Mq.	326,03	x
SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq.	186,00	=
Valore totale	Euro	60.641,23	

INDIVIDUAZIONE VALORE ARROTONDATO — **Euro 60.500,00**

VALUTAZIONE CORTE COMUNE

SUPERFICIE AREA LOTTO	Mq.	2.655,00	-
A dedurre SUPERFICIE COPERTA	Mq.	872,00	=
SUPERFICIE NETTA	Euro/Mq.	1.783,00	x
Valore unitario medio	Mq.	20,00	=
Valore totale	Euro	35.660,00	

INDIVIDUAZIONE VALORE ARROTONDATO — **Euro 35.500,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE AREA PARCHEGGIO	
VALUTAZIONE NON COMPUTABILE IN QUANTO L'AREA DI PARCHEGGIO COMPUTATA CORRISPONDE ALLA VIABILITA' CHE DOVRA' ESSERE OGGETTO DI CESSIONE AL COMUNE	
INDIVIDUAZIONE VALORE ARROTONDATO	Euro 0,00

VALUTAZIONE IMMOBILE	
VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE	Euro 322.000,00

VERIFICA VALUTAZIONE	NON CONGRUA

NOTE

La valutazione degli immobili in oggetto nella perizia di riferimento, che ammonta ad Euro 386.666,80, considera la valorizzazione dei seguenti importi:

- Euro 296.566,80 inerente la rimessa ed il magazzino
- Euro 90.100,00 inerente l'area del lotto oltre l'area di parcheggio

Relativamente a tale valutazione si segnala che:

- il magazzino a piano terreno è stato valutato allo stesso valore unitario medio della rimessa a piano seminterrato, quando quest'ultima risulta accessibile comodamente con qualunque tipo di automezzo a differenza del magazzino che risulta accessibile solo pedonalmente
- nella valutazione dell'area del lotto è stato considerata anche la superficie corrispondente alla sagoma del fabbricato quando quest'ultima deve essere necessariamente decurtata
- la valorizzazione dell'area del lotto risulta comunque eccessiva
- è stata considerata nella valutazione dell'area a parcheggio il sedime corrispondente ai mappali 581-668 quando gli stessi in realtà costituiscono porzione del sedime del controviale che dovrà essere oggetto di cessione gratuita al Comune di Vicoforte

Il valore indicato nella perizia di riferimento non risulta congruo.

Si segnala che è stata rilevata una difformità edilizia inerente:

- **la scala metallica di collegamento tra la rimessa ed il magazzino che non risulta essere stata riportata sugli elaborati di progetto**
- **la tramezzatura posta a chiusura del magazzino dal lato verso l'aggetto sulla rimessa che risulta indicata sugli elaborati di progetto ma non realizzata**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A	IMMOBILI	SCHEDA	03
DATA VERIFICA	15.04.2014		

Compendio	Fabbricato ad uso artigianale con annessi uffici e unità abitative					
Descrizione	Locali Uffici					
Ubicazione	Vicoforte - Strada Statale 28 8/D					
Dati Catastali	Catasto	Fabbricati				
	Foglio	20	Mapp.	560	Sub.	4






Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



VALORE DA VERIFICARE	
Valutazione eseguita dal Geom. Bessone	Euro 206.671,50

VALUTAZIONE UFFICI

Valore MEDIO DI MERCATO	Mq.	1.150,00	x
Coefficiente PIANO		1,00	x
Coefficiente VETUSTA'		0,95	x
Coefficiente FINITURE		0,95	x
Coefficiente ESPOSIZIONE		1,00	x
Coefficiente ALTEZZA		1,00	=
Valore medio applicabile	Euro/Mq.	1.128,13	x
SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq.	177,00	=
Valore totale	Euro	199.678,13	

INDIVIDUAZIONE VALORE ARROTONDATO	Euro 199.500,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE PORTICATO

SUPERFICIE	Mq.	53,00	x
Coefficiente		0,15	x
Valore medio applicabile	Euro/Mq.	1.128,13	=
Valore totale	Euro	8.968,59	

INDIVIDUAZIONE VALORE ARROTONDATO — **Euro 9.000,00**

VALUTAZIONE IMMOBILE

VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE — **Euro 208.500,00**

VERIFICA VALUTAZIONE — **CONGRUA**

NOTE

******* * *******

******* * *******

******* * *******

******* * *******

******* * *******

******* * *******

******* * *******

******* * *******

******* * *******

******* * *******

******* * *******

******* * *******

******* * *******

******* * *******

******* * *******

******* * *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A	IMMOBILI	SCHEDA	06
DATA VERIFICA	15.04.2014		

Compendio	Fabbricato ad uso artigianale con annessi uffici e unità abitative				
Descrizione	Area urbana antistante il fabbricato				
Ubicazione	Vicoforte - Strada Statale 28 8/D				
Dati Catastali	Catasto	Fabbricati			
	Foglio	20	Mapp.	560	Sub. 5



VALORE DA VERIFICARE
Valutazione eseguita dal Geom. Bessone — NON ESEGUITA

VALUTAZIONE AREA URBANA

SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq.	187,00	x
Valore unitario medio	Euro/Mq.	25,00	=
Valore totale	Euro	4.675,00	

INDIVIDUAZIONE VALORE ARROTONDATO — Euro 5.500,00

VERIFICA VALUTAZIONE — DA INTEGRARE

NOTE
L'area corrisponde al parcheggio antistante il fabbricato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009