

COMUNE DI CECCANO

UBICAZIONE E RIFERIMENTI COMUNALI

Gli immobili in capo alla Soc. "MARZIALI GENERAL CONTRACTOR" in qualità di proprietaria, sono costituiti da due locali ad uso commerciale. Gli stessi sono ubicati nel Comune di Ceccano (FR), Via Fabrateria Vetus s.n.c.

Gli immobili descritti risultano Autorizzati dal Comune di Ceccano con originaria Concessione Edilizia n° 2429 del 1998 e successiva istanza di condono edilizio per

opere abusive. Inizialmente si trattava di un unico locale commerciale successivamente frazionato in due locali.

RIFERIMENTI CATASTALI

Gli immobili a tutt'oggi intestati per il diritto di superficie alla Soc. "MARZIALI GENERAL CONTRACTOR" S.P.A., risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Ceccano, al foglio n° 15, particella n° 937 e più precisamente:

- Locale commerciale Piano seminterrato – sub 15 - cat. C/1, cl 6, consistenza mq 150, rendita catastale € 2.324,06;
- Locale commerciale Piano seminterrato – sub 16 - cat. C/1, cl 6, consistenza mq 120, rendita catastale € 1.859,25;

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Le unità immobiliari oggetto di stima, costruite in epoca recente, risultano ultimate in ogni loro parte, tali da renderle completamente agibili ed abitabili.

Le stesse risultano essere così composte:

- Locale commerciale Piano seminterrato – sub 15, composto da ingresso, ampio vano ad uso commerciale e bagno per una superficie lorda di mq 153.
Superficie commerciale = mq 153,00;
- Locale commerciale Piano seminterrato – sub 16, composto da ingresso, ampio vano ad uso commerciale e bagno per una superficie lorda di mq 124.
Superficie commerciale = mq 124,00;

DETERMINAZIONE DEI VALORI COMMERCIALI

Da quanto sopra descritto, dopo aver accertato il grado di vetustà e di manutenzione degli immobili, dopo averne verificato la qualità e la consistenza delle strutture che delle rifiniture e dopo aver condotto un'indagine di mercato relativa la compravendita negli ultimi anni di unità immobiliari aventi caratteristiche simili sia per tipologia che per ubicazione a quelle in oggetto, con una forbice naturale di circa il 10% sia in eccesso che in difetto, il sottoscritto ha potuto acquisire i valori medi di mercato della zona, espressi al metro quadrato, potendo così effettuare una stima comparativa che ha determinato il valore commerciale dei beni in oggetto, che risulta essere il seguente:

Edificio I2

Loc. commerciale Piano sem. – sub 15 : mq 153,00 x €/mq 1.100,00 = € 168.300,00;

Loc. commerciale Piano sem. – sub 16 : mq 124,00 x €/mq 1.100,00 = € 136.400,00



Valore Totale Immobili in Ceccano = € 304.700,00







RIFERIMENTI CATASTALI



/ n/

