



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

(Integrata con i mod. 8935, 8940, 8941, 8942)

Richiedente	BELLI E FORTI S.R.L	Perizia	0161548/1
-------------	---------------------	---------	-----------

Immobile n.1	Singola unità immobiliare per capannone industriale ad uso magazzino prodotti finiti				
Stato immobile	Costruito				
Comune	Caivano	Località	Contrada Pascarola	Provincia	NA
Indirizzo	Zona industriale ASI SS 87 Sannitica, snc				

Il Tecnico	GARGIULO GAETANO	Indirizzo	Via Francesco Petrarca 205 - 80122 Napoli -NA
Telefono	081-5752578	Email	perizie@sicegargiulo.it
Isritto Al	Ordine Ingegneri -Napoli n. 11226		
Luogo	Napoli	Data	18/12/2019




Indice

• Immobile n.1 Zona industriale ASI SS 87 Sannitica,snc Caivano	3
• Dati generali	3
• Notizie relative all'immobile	4
• Caratteristiche costruttive	4
• Verifiche urbanistiche	5
• Dettaglio Beni	6
• Consistenza sintetica della garanzia	6
• Costi ricostruzione (ai fini assicurativi)	6
• Sintesi della valutazione	6
• Prospetto analitico di valutazione	6
• Indagini di mercato e considerazioni	7
• Rappresentanza catastale e confini	7
• Documentazione	8
• Descrizione beni da ipotecare	9



The image shows a handwritten signature in blue ink on the left. To its right is a circular blue stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI' around the perimeter, 'DOTT. ING. GARGIULO GAETANO' in the center, 'SEZIONE A' below it, 'ATTIVITÀ DI INTERESSE AMBIENTALE - COSTRUTTIVE - DELL'INFORMAZIONE' in a smaller font, and 'N° ISCRIZ.: 11226' at the bottom.

Immobile n.1	Singola unità immobiliare per capannone industriale ad uso magazzino prodotti finiti				
Stato immobile	Costruito				
Comune	Caivano	Località	Contrada Pascarola	Provincia	NA
Indirizzo	Zona industriale ASI SS 87 Sannitica, snc				



Mappa



prospetti ovest e nord del nuovo capannone sub 18 visti dal piazzale comune

Complesso immobiliare

Numero fabbricati		Numero piani fuori terra		Numero piani entro terra	
-------------------	--	--------------------------	--	--------------------------	--

Fabbricato

Numero piani fuori terra	1	Numero piani entro terra	0
Zona	Isolata, suburbana		
Prevalente destinazione zona	Produttiva		
Regime suolo	Area libera		

Gargiulo *Gargiulo*

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
 DOTT. ING. GARGIULO GAETANO
 SEZIONE A
 SETTORE SVEP E AMBIENTALE -
 INDUSTRIALE - DELL'INFORMAZIONE
 N° ISCRIZ.: 11226

Notizie relative all'immobile

Descrizione, consistenza, ubicazione

L'immobile è un capannone per magazzino deposito prodotti finiti che fa parte di un opificio industriale sito nel Comune di Caivano (NA), Contrada Pascarola, Zona industriale ASI, con accesso dalla viabilità consortile che si diparte dalla S.S. 87 Sannitica.

Il complesso è posto nell'Agglomerato Industriale di Caivano del Consorzio ASI della Provincia di Napoli che è dimensionato per un'area territoriale relativa a più Comuni ed è in forte relazione con il confinante Agglomerato di Marcianise, nell'ambito dell'ASI di Caserta.

L'Agglomerato di Caivano ha un'estensione di 2.931.000 mq, di cui 2.204.700 destinati a lotti industriali ed è caratterizzato da un semintensivo ed ordinato tessuto di stabilimenti industriali di medie e grandi dimensioni prevalentemente dei settori alimentare, metalmeccanico, farmaceutico ed agricolo.

L'Agglomerato è servito direttamente dalla SS 87 e dalla SP335, dalla Superstrada a scorrimento veloce Nola - Villa Literno (a 3 km.) e dall'Autostrada A1 (casello Caserta Sud a 6,5 km.); esso dista 17 km dall'Aeroporto di Napoli Capodichino, 20 km. dal Porto di Napoli, 6 km dall'Interporto di Marcianise e 20 km. dall'Interporto e dal CIS di Nola.

La città di Caivano, che dista circa 2,5 km. dall'Agglomerato, non è servita direttamente da alcuna stazione delle FS, ma può contare sulla vicinanza alle stazioni di Afragola TAV, Acerra, Casalnuovo di Napoli, entrambe a circa 10 km dall'Agglomerato.

L'Agglomerato è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria, non è servito dai trasporti pubblici ed è interamente recintato e dotato di servizio di controllo degli accessi alla rete stradale interna, con cui si perviene al predetto complesso industriale.

L'opificio industriale occupa un suolo pianeggiante di forma pressoché quadrangolare che ha un'estensione effettiva di mq. 27.418 (individuato al CT al foglio 9, particella 13 di mq. 27.460), è recintato in parte con un muretto con sovrastante inferriata e/o rete metallica ed in parte con pannelli prefabbricati di c.a.v. ed ha n. 3 accessi carrabili dalla viabilità consortile.

Il suolo è coperto dai fabbricati per mq. 12.282, mentre l'area scoperta di mq. 15.136 è sistemata per circa mq. 3.000 a verde, per mq. 11.136 a viabilità e piazzali con pavimentazione in conglomerato bituminoso e dotazione di rete fognaria smaltimento acque meteoriche e per mq. 1.000 a parcheggio posto all'esterno della recinzione lungo la strada Consortile ASI.

L'opificio, prima della realizzazione nel 2019 del capannone in esame, era composto da n. 3 capannoni di complessivi mq. 9.065, comprensivi al piano terra di una zona per uffici e servizi di mq. 425 che si sviluppa in aggiunta su un piano primo di mq. 425, da una tettoia di mq. 890 e da n. 3 corpi ausiliari per cabina Enel, caldaie e contatori di complessivi mq. 90.

Il capannone soggetto di stima costituisce un ampliamento della zona magazzino prodotti finiti ed è costituito da un unico ambiente di superficie coperta esterna lorda (SEL) di mq. 2.237 con altezza interna di m. 10.

Il capannone è accessibile su tre lati dal piazzale comune (sub 17) attraverso quattro portoni carrabili e potrebbe, quindi, utilizzato autonomamente dalla restante parte dell'opificio.

Ai fini della valutazione attribuirà al predetto capannone una quota del piazzale e verde di mq. 2.574 calcolata considerando l'incidenza della superficie del capannone su quella totale coperta di tutti i fabbricati

La superficie commerciale è stata determinata in base ai rapporti mercantili derivanti dall'osservazione del mercato e/o riportati sull'allegato C del DPR 138/98 come segue:

- superficie capannone mq. 2.237 x 1,00 + piazzale mq. 2.574 x 0,10 = mq. 2.494,40

Caratteristiche costruttive

Strutture in elevazione	prefabbricata in c.a.p. e c.a.v. resistenza al fuoco REI 120 su fondazioni in c.a. in opera
Solai	non presente
Murature perimetrali	pannelli prefabbricati in c.a.v. con interposto strato coibente
Divisori interni	non presenti
Copertura (struttura e manto)	piana con travi del tipo "tau" in c.a.p. collegate da pannelli sandwich curvi costituiti da due lamiere in acciaio zincato e preverniciato con interposto strato di poliuretano intervallati da lastre curve traslucide grecate
Prospetti	finitura esterna e interna a cassero liscio dei pannelli prefabbricati in c.a.v.
Pareti interne	non presenti
Infissi interni e esterni	Porte e portoni in ferro zincato e preverniciato - infissi : non presenti
Pavimenti e rivestimenti	Pavimentazione : cemento industriale
Impianto idro-termo-sanitario	non presente

Impianto elettrico	presente a vista
Ascensori/montacarichi	non presente
Impianti speciali	idrico antincendio
Attrezzature complementari	non presente
Immobile di tipo	Medio
Attestato di prestazione energetica	
non previsto dalla normativa essendo l'immobile destinato a magazzino	
Classe energetica dell'edificio	
--	
Titolarietà dei beni	
Gli immobili sono di esclusiva proprietà della società BELLI E FORTI S.R.L. (già denominata "TRE TI Srl") a cui sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli: ---- atto di compravendita per notaio Enzo Salomone in Napoli in data 3.3.1978 rep. 34810; ---- atto di assegnazione di suolo industriale per notaio Enzo Salomone in Napoli in data 17.7.1981 rep. 40557; ---- atto di mutamento di denominazione o ragione sociale per notaio Nicola Rotondano in Casoria in data 29.10.2018 rep. 19197	
Servitù	
Il suolo è gravato della facoltà concessa al Consorzio ASI del diritto di imporre senza corrispettivo di sorta ed in qualunque momento, servitù di elettrodotto, metanodotto, fognatura, linee telefoniche, sugli spazi non coperti da edifici compatibilmente con le esigenze della società proprietaria e sempre che le eventuali servitù non importino pregiudizio alcuno per l'ulteriore sfruttamento del suolo svolto allo sviluppo della società.	
I beni esistenti risultano	Occupati L'immobile, insieme ai capannoni confinanti ed al piazzale comune, è destinato all'attività della ditta richiedente di stampaggio di materiali termoplastici.

Verifiche urbanistiche

Data del sopralluogo	21/11/2019
Anno Costruzione	2019
Certificato abitabilità/agibilità	
La Segnalazione certificata di agibilità del capannone sub 18 verrà presentata presumibilmente nel prossimo mese di febbraio allorché il Comando VVF avrà rilasciato, previa visita sopralluogo e completamento della verifica documentale, il Certificato di Prevenzione Incendi.	
Regolarità urbanistica	Regolare
Il capannone sub 18, soggetto di stima, è regolare essendo stato realizzato in virtù e conformità del Permesso di Costruire n. 408 del 16/5/2019 rilasciato dal Comune di Caivano per "l'intervento di ampliamento dell'opificio industriale esistente mediante la realizzazione di un nuovo capannone ad uso deposito e logistica dei prodotti finiti.	
La comunicazione di fine lavori è stata presentata al Comune di Caivano con prot. 30572 del 12/12/2019 completa di relazione asseverata di conformità del DL e ricevuta presentazione al Genio Civile in data 20/9/2019 del Certificato di Collaudo statico dell'Autorizzazione sismica n. 322/AS/2019 del 5/2/19.	
L'opificio esistente (non soggetto di stima) è regolare essendo sostanzialmente conforme ai seguenti provvedimenti edilizi autorizzativi: ---- Concessioni Edilizie n. 16 del 1978 e n. 54 del 1979 e variante n. 99 del 29/6/1982 per le quali è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 16/5/1984 ---- Concessione Edilizia n. 15 del 26/5/1992 per ampliamento per la quale è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 29/11/2006 ---- Permesso di Costruire n. 15/07 del 2/4/2007 per ampliamento e Permesso di Costruire in Variante n. 117 del 11/1/2010 per il quale in data 6/11/2013 è stata effettuata la Comunicazione di Ultimazione Parziale dei lavori precisando che l'edificio 1 (particella 623 alienato a terzi) di superficie coperta in pianta mq. 6.118 è stato realizzato al grezzo, dell'edificio 2 (capannone sub 18 soggetto di stima) di mq. 2.234 sono state realizzate soltanto le fondazioni e il riempimento con misto di cava fino alla quota del piazzale, l'edificio 3 (facente parte dell'opificio esistente sub 16) di mq. 773 non è stato realizzato e l'area è stata ripavimentata in conglomerato bituminoso, l'edificio 4 (facente parte dell'opificio esistente sub 16) di mq. 180 non è stato demolito, la tettoia metallica (facente parte dell'opificio esistente sub 16) di mq. 350 non è stata demolita.	
Si rilevi, infine, che il suolo di sedime dell'opificio ricade in zona D industriale con le seguenti prescrizioni urbanistiche: rapporto di copertura 0,50 mq/mq, minima distanza dai confini e dalle strade m. 12,00, altezza massima consentita m. 20,00 ed è attraversato da una fascia adibita a servizi di mq. 3.220 per tutta la lunghezza del lotto e per una larghezza di m. 20 su cui non possono essere realizzate costruzioni di alcun genere. Pertanto, la superficie edificabile risulta di mq. 36.525 (nota : 39.745 - 3.220) e la massima superficie copribile di mq. 18.262.	
Condizioni statiche	Normale
Condizioni manutenzione	Ottime
Immobile di nuova costruzione	

Dettaglio Beni

Descrizione	capannone		
Numero bene	371178	Sito in	Caivano
Indirizzo	Zona industriale ASI SS 87 Sannitica, snc	Località	PASCAROLA
Cap	80023	Provincia	NA
Tipologia	IMMOBILE INDUSTRIALE	Sottotipo Bene	STABILIMENTO INDUSTRIALE
Zona	5	Macrozona	-
Microzona		Data Visura	12/12/2019
Classe Catastale	CLASSE UNICA	Rend. Catastale	14.440,80
Stato Conservazione	OTTIMO	Finiture (Segmentazione)	POPOLARE
Stato	Nuovo	Anno Costruzione	2019
Uso Immobile	INDUSTRIALE	Metri quadri	
Metri cubi		Tipo stima	PERIZIA TECNICA
Metodo stima	VALORE DI MERCATO	Data stima	18/12/2019
Importo Stima	1.550.000,00	Divisa stima	EUR
Posizionamento	Medio		

Consistenza sintetica della garanzia

Determinazione della consistenza		All. C DPR 23/03/1998 n.138		
Nr.	Descrizione	Superficie Reale	Coefficiente Raguaglio	Superficie Raguagliata
1	capannone	2.237,00	1,000	2.237,00
1	quota parte del piazzale e verde comune	2.574,00	0,100	257,40
Totale superficie raguagliata				2.494,40
Il calcolo delle consistenze (superfici reali) è stato effettuato mediante planimetria catastale, grafici e relazione del PDC e fine lavori				

Costi ricostruzione (ai fini assicurativi)

Descrizione	Udm	Quantità	Valore unitario	Valore totale
capannone	mq.	2.237,00	491,73	1.100.000,01
Totale costi ricostruzione				1.100.000,01
Note aggiuntive al costo di ricostruzione				

Sintesi della valutazione

Tipo valutazione		Valore attuale		
Descrizione	Udm	Quantità	Valore unitario	Valore totale
capannone (superficie commerciale)	mq.	2.494,40	621,40	1.550.020,16
Totale sintesi valutazione				1.550.020,16
Note				

Prospetto analitico di valutazione

N.	Destinazione	Dati catastali							Superficie principale mq.	Accessori mq.	Superficie commerciale mq.	Valore €.
		Codice Catastale Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Vani				
37117 8	capannone											
	STABILIMENTO INDUSTRIALE	B371		9	13	18	D1		2237,000	2574,000	2.494,40	1.550.000,00
Valore Perizia 1.550.000,00												

Indagini di mercato e considerazioni

Data Rilevazione	Fonte	Destinazione	Fascia	Valore minimo	Udm.	Valore massimo	Udm.
18/12/2019	Borsinoimmobiliare.it (mese corrente)	capannoni industriali e/o tipici (in buon stato)	Area Industriale (ex St. Com. San Giorgio - St. Com. Casarciello)	377,00	€/mq.	755,00	€/mq.
18/12/2019	OMI Agenzia Entrate (1° semestre 2019)	capannoni industriali e/o tipici in stato conservativo normale	Suburbana/ Zona Industriale cod. E1	440,00	€/mq.	880,00	€/mq.
Fase del mercato immobiliare			Recupero				
Grado di commerciabilità			Limitato				
Considerazioni sul valore, sul grado di commerciabilità e sulla redditività dell'immobile			<p>La valutazione è fatta col metodo del confronto di mercato (MCA) che consiste nella rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo, e si basa su un sistema di equazioni lineari relative ai confronti tra immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e/o di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.</p> <p>I dati di mercato reperiti ed utilizzati per la stima sono: -- comparabile n. 1 - atto di vendita in data 8/10/2018 di un capannone di nuova costruzione con annesso piazzale situato sul margine nord della stessa zona ASI a circa 1.300 m. dal subject, in posizione di inferiore qualità essendo limitrofa all'impianto STIR (Stabilimento di Tritovagliatura ed Imballaggio Rifiuti solidi urbani) --- comparabili nn. 2-3 - n. 2 offerte vendita relative a un capannone con palazzina uffici a circa 880 m. dal subject ed nuovo capannone con annesso piazzale posto nei pressi del sopraccitato STIR a circa 1.200 m. dal subject, in cui il prezzo richiesto è stato ridotto di una percentuale del 15,1% assunta considerando che essa rappresenta il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali per gli immobili a destinazione residenziale rilevato nella macroarea Sud e Isole da Bankitalia nel report di dicembre 2019.</p> <p>Col metodo MCA è stato determinato nel foglio di calcolo allegato un valore di mercato in c.t. di € 1.550.000,00.</p> <p>La stima è stata verificata con metodo mono-parametrico sintetico-comparativo in base alle quotazioni in zona rilevate da: OMI Agenzia Entrate, "Borsinoimmobiliare.it".</p> <p>L'immobile, tenuto conto delle caratteristiche e dell'ubicazione, ha un grado di commerciabilità limitato ad aziende industriali.</p>				

Rappresentanza catastale e confini

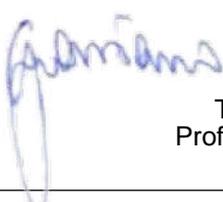
Rappresentanza Catastale
Bene immobile facente parte dell'opificio industriale ubicato nel Comune di Caivano (NA), Contrada Pascarola, zona A.S.I., e precisamente: -- capannone industriale di circa mq. 2.200, Riportato nel Catasto Fabbricati di Caivano (NA), al foglio 9, particella 13, sub 18, cat. D/1, R.C. € 14.440,80, Zona ASI SNC piano T.
Confini
confinante a nord con piazzale comune, ad ovest con piazzale comune, a sud con capannone sub 16 di proprietà Belli e Forti Srl, ad est con piazzale comune e con capannone sub 16 di proprietà Belli e Forti Srl.
Conformità catastale ai sensi del dl n.78 del 31/05/2010
Si attesta, a seguito di verifica nel corso del sopralluogo, la conformità dell'immobile alla planimetria e ai dati catastali ai sensi del DL 78/2010 e delle circolari esplicative nn. 2-3 anno 2010 dell'Agenzia del Territorio.

Documentazione

La documentazione risulta	Completa
Documentazione Mancante	
Eventuali note e chiarimenti	<p>Allegati</p> <p>foto esterno ed interno, vista aerea Google Earth della zona e dell'immobile</p> <p>1) titoli di provenienza</p> <p>2) visura storica Catasto Fabbricati, planimetria catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni, estratto di mappa, visura Catasto Terreni</p> <p>3) Permesso di Costruire n. 408 del 16/5/2019 con grafico e relazione tecnica</p> <p>4) Comunicazione fine lavori prot. 30572 del 12/12/2019 con relazione asseverata e ricevuta presentazione al Genio Civile in data 20/9/2019 del Certificato di Collaudo statico dell'Autorizzazione sismica n. 322/AS/2019 del 5/2/19</p> <p>5) quotazioni OMI Agenzia Entrate, Borsinoimmobiliare.it, offerte vendita di immobili comparabili nn. 2-3 stima con metodo MCA</p> <p>6) comparabile n. 1 - atto di vendita completo di foto aerea e del prospetto da Google, estratto mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni</p>
Allegati	<p>Descrizione beni da ipotecare</p> <p>Documentazione fotografica</p>

Il Tecnico dichiara di aver preso atto del documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" redatto da ABI e di aver adottato i criteri valutativi e di essere in possesso dei requisiti in esso contenuti.

La presente "Relazione Tecnica Estimativa", ed ogni altro elaborato o risultanza ad essa collegata, è da intendersi di proprietà di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e ne è vietata la divulgazione, anche parziale, a terzi.

  Timbro Professionale	Il Tecnico
--	------------

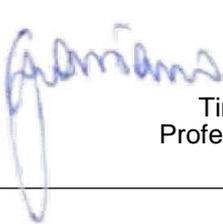
Napoli	18/12/2019	GARGIULO GAETANO
--------	------------	------------------

Descrizione beni da ipotecare - ad integrazione della Relazione Tecnica Estimativa

Redatta da	GARGIULO GAETANO	In data	18/12/2019		
Richiedente	BELLI E FORTI S.R.L				
Bene Stimati	Singola unità immobiliare Costruito				
Comune	Caivano	Località	Contrada Pascarola	Provincia	NA
Indirizzo	Zona industriale ASI SS 87 Sannitica, snc				

Bene immobile facente parte dell'opificio industriale ubicato nel Comune di Caivano (NA), Contrada Pascarola, zona A.S.I., e precisamente:
 -- capannone industriale di circa mq. 2.200, confinante a nord con piazzale comune, ad ovest con piazzale comune, a sud con capannone sub 16 di proprietà Belli e Forti Srl, ad est con piazzale comune e con capannone sub 16 di proprietà Belli e Forti Srl.

Riportato nel Catasto Fabbricati di Caivano (NA), al foglio 9, particella 13, sub 18, cat. D/1, R.C. € 14.440,80, Zona ASI SNC piano T.

 Timbro Professionale		Il Tecnico
---	---	------------

Napoli	18/12/2019	GARGIULO GAETANO
--------	------------	------------------

Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA)

allegato alla RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

pratica : **161548**

redatta da : **ing. Gaetano Gargiulo**

in data : **18 dicembre 2019**

RICHIEDENTE : **BELLI E FORTI S.R.L.**

Bene stimato : **capannone industriale sito in Caivano, località Pascarola, zona A.S.I.**

Il Tecnico : **ing. Gaetano Gargiulo**

Data : **18 dicembre 2019**

Timbro e firma

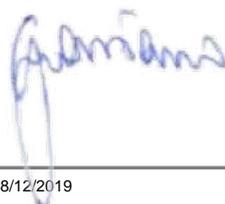



Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	zona ASI Pascarola	zona ASI Pascarola	zona ASI Pascarola	zona ASI Pascarola	Via
Distanza dal soggetto di stima	1300	880	1300	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	industriale	industriale	industriale	industriale	----
Prezzo rilevato	1.000.000,00	3.200.000,00	1.500.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	13	0	0	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	15,00%	15,00%	-----	%
Prezzo adottato	1.000.000,00	2.720.000,00	1.275.000,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.615,00	5.090,00	2.350,00	2.494,40	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)					n.
Servizi igienici					n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	5	3	5	5	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-1	0	-1	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)				0	n.

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	-2,30%
Coefficienti di ragguaglio superfici	
balconi	
terrazze	
logge	
cantina	
soffitta	
loc. accessori	
giardino	
autorimessa	
Giardino (€/mq.)	
Posto auto (€/cad.)	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)
	vetustà dei servizi igienici (anni)
	vita utile di un servizio igienico (anni)
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)
	quota millesimale (%)
	impianto ristrutturato da anni (anni)
	vita utile impianto ascensore (anni)
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)
	90.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	15,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	1.615,00	Prezzo marginale	€ 619,20	Prezzo marginale assunto : € 534,38
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	5.090,00	Prezzo marginale	€ 534,38	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	2.350,00	Prezzo marginale	€ 542,55	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	2.494,40			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	1.916,67	5.213,33	2.443,75
Superficie principale/ragguagliata (*)	534,38	534,38	534,38
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	90.000,00	90.000,00	90.000,00
Zona	150.000,00	408.000,00	191.250,00
Qualità	0,00	0,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	1.000.000,00	2.720.000,00	1.275.000,00
Data	-24.916,67	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	469.934,77	-1.387.039,69	77.164,64
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	180.000,00	0,00
Zona	150.000,00	0,00	191.250,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	1.595.018,11	1.512.960,31	1.543.414,64

Prezzo corretto medio (€.)	1.550.464,00
-----------------------------------	---------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	5,42%
--	-------

errore < 6 % : accettabile

Stima da monoparametrica (€.)	1.369.119,00
-------------------------------	--------------

Valore stimato (€.)	1.550.000,00
----------------------------	---------------------

(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")

Sintesi conclusiva

