

Premessa

I beni oggetto di stima di questa UMI sono n. 4 locali commerciali/direzionali e n. 4 appartamenti.

L'UMI 3 ha una forma ad L, è composta da 3 piani fuori terra e un interrato. La palazzina presenta qualche macchia scura da dilavamento in corrispondenza delle soglie delle portefinestre. La facciata che guarda verso Nord, in corrispondenza della finestra del piano primo è possibile vedere i segni dell'infiltrazione che ha provocato il distacco dello strato superficiale delle pitture sull'intradosso della finestra in relazione all'appartamento sub 33 in capo alla procedura fallimentare. I danni maggiori si possono notare nella parte interna del muro dell'appartamento stesso. (UMI 3/A05/3 – mapp.1112 sub 33) e non si esclude la possibile infiltrazione sino a raggiungere l'unità confinante ad Ovest.

Al piano terra, con accesso dal portico si trovano quattro locali adibiti ad attività commerciali/direzionali. Per tutte le unità, la posizione del bagno e del locale accatastato come C.T. è lievemente difforme dall'autorizzato in quanto speculare, l'accatastamento risulta comunque conforme. In considerazione di questo fatto si è ritenuto adeguato applicare delle detrazioni.

L'interrato, dove sono posizionati i garage, si raggiunge per mezzo di una rampa posta ad Ovest. Qui la pavimentazione in cemento presenta delle fessurazioni che continuano anche in alcuni punti della muratura di tamponamento, dovute probabilmente ad un cedimento differenziato della struttura. Sono inoltre presenti macchie sul soffitto dovute ad infiltrazioni dalla pavimentazione al piano soprastante.

Al momento del rilievo, il giorno 01 agosto 2014, il garage UMI 3/A05/disp.B mapp. 1112 sub 22 risulta occupato da scaffali, scatoloni e da altro materiale (vedi **inventario**). Qui, sulla parete Ovest, sono presenti importanti segni di infiltrazioni dal livello superiore in corrispondenza dell'attacco con il marciapiede esterno.

Ai piani primo e secondo troviamo le unità immobiliari ad uso residenziale.

Per la descrizione dettagliata degli impianti, delle finiture e degli spazi comuni agli appartamenti e all'interrato si rimanda al **fascicolo generale della stima** alle pagine 14, 15 e 16.

Il valore dei garage a disposizione, non di pertinenza di un appartamento, come indicato anche dal borsino immobiliare, viene valutato a corpo.

Si è ritenuto opportuno applicare ad ogni unità un **coefficiente di aggiustamento** che tiene conto delle caratteristiche peculiari di ogni appartamento come l'orientamento, le caratteristiche funzionali, gli affacci, il taglio dell'appartamento ed il piano.

UMI3 - Mapp 1112**UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE CON GARAGE**

Attualmente non locata

sub 26 (UMI 03/A05/A) negozio piano terra

sub 2 (UMI 03/A05/A) garage piano interrato

L'accesso ed una vetrina danno sul portico che circonda la piazza antistante; una superficie vetrata più ampia, a Nord è rivolta verso la strada di distribuzione interna.

Il vano principale ha una superficie di circa 52 mq di superficie netta. L'unità è fornita di bagno e CT.

Sul soffitto del principale, in corrispondenza dell'angolo della C.T., si può notare una macchia con polverizzazione dello strato superficiale dell'intonaco; questo è dovuto probabilmente ad una perdita dal piano superiore dove sono posizionati i servizi di un'altra unità immobiliare.

A questo negozio è stato assegnato il garage UMI 03/A05/A mapp. 1112 sub 2.

Calcolo Superficie Commerciale

sub	Descrizione	S L	%	S Comm.	
26	Negozi	62,95	100	62,95	
	CT	5,59	50	2,80	
2	Garage	26,77	25	6,69	
	TOTALE			72,44	72,00

Valore complessivo di stima

Per la descrizione del valore ordinario €/mq vedi rel. di stima generale pag. 17.

Valore Lordo: Superficie Commerciale mq 72 x 1.300 €/mq = **93.600 €**

Vizi : Per quanto riguarda il bagno e la C.T. sussiste una lieve difformità tra quanto approvato e quanto realizzato; nello specifico il corpo servizi risulta realizzato specularmente rispetto a quanto autorizzato. Si ritiene di applicare una detrazione che considera le spese tecniche necessarie per regolarizzare la difformità. Tali vizi sono stati valutati a corpo. **Totale Vizi: 93.600 x 1% = 936 €**

Difetti: Verifica infiltrazione dal bagno sovrastante (non in proprietà ██████), potrebbe essere un problema superato. **Totale difetti: 93.600 x 1% = 936 €**

Spese condominiali : le spese condominiali non pagate (2014) ammontano a circa **1000 €**

Valore stimato netto: 93.600 – 936 – 1000 = 90728€

Il valore stimato complessivo del negozio in oggetto è di 90.728,00 € arrotondato a **91.000 €** (novantunomila).

UMI3 - Mapp 1112**UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE CON GARAGE**

Attualmente non locata

sub 27 (UMI 03/A05/B) negozio piano terra

sub 22 (UMI 03/A05/B) garage piano interrato

L'accesso ed uno dei due lati vetrati danno sul portico verso la piazza, l'altro lato vetrato, a Ovest, guarda verso il giardino retrostante. Al momento del sopralluogo (14 giugno 2014) lo spazio interno è suddiviso in una reception e tre stanze più piccole per mezzo di pareti leggere ed arredi fissi. All'ingresso è rimasta un banco/reception di forma curvilinea color legno e tre poltroncine in similpelle. In bagno, oltre ai sanitari c'è un mobiletto con specchi. Sulla sinistra rispetto all'ingresso, oltre la parete attrezzata con armadiature a soffitto, ci sono due uffici di 10 mq (quello verso la piazza) e 12 mq a loro volta separati da una parete in parte modulare in parte vetrata. Un'altra stanza, più grande prospetta verso il giardino, separata anch'essa da un'altra parete in parte vetrata. Qui troviamo anche una boiserie attrezzata con mensole e predisposizione passaggio cavi. A soffitto, in tutte le stanze, ci sono dei sistemi di faretti.

Nel locale adibito a C.T. si trova, oltre alla caldaia, un quadro elettrico/centro elaborazione dati ed uno scaffale. Vedi stima dei **beni mobili per il dettaglio**.

A questo negozio è stato assegnato il garage UMI 03/A05 mapp. 1112 sub 22.

Calcolo Superficie Commerciale

sub	Descrizione	S L	%	S Comm.	
27	Negozi	94,34	100	94,34	
	CT	5,76	50	2,88	
22	Garage	45,40	25	11,35	
	TOTALE	145,50		108,57	109,00

Valore complessivo di stima

Valore Lordo: Superficie Commerciale mq 109 x 1.300 €/mq = **141.700 €**

Vizi : Per quanto riguarda il bagno e la C.T. sussiste una lieve difformità tra quanto approvato e quanto realizzato; nello specifico il bagno risulta essere realizzato specularmente a quanto approvato, l'accatastamento è conforme. Si ritiene di applicare una detrazione che considera le spese tecniche necessarie per regolarizzare la difformità. Tali vizi sono stati valutati a corpo **Vizi: 1.000 €**

Spese condominiali : le spese condominiali non pagate (2014) ammontano a circa **1000 €**.

Valore stimato netto: 141.700 – 1.000 – 1.000 = **139.700 €**

Il valore stimato complessivo del negozio in oggetto è di **139.700 €** arrotondato a **140.000 €** (centoquarantamila).

UMI3 - Mapp 1112

UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE CON GARAGE

Attualmente locata a studio di fisioterapia Fisiolab

sub 29 (UMI 03/A05/D) negozio piano terra

sub 18 (UMI 03/A05/D) garage piano interrato – non locato

Il locale è attualmente in locazione alla [REDACTED], contratto con scadenza 31/01/2016, che ha realizzato a proprie spese le partizioni interne (D.I.A. Prot. N° 3561 del 09/03/2010, accatastamento e Agibilità allegati) e ha integrato l'impianto elettrico e di condizionamento. Lo spazio interno è stato suddiviso per mezzo di divisorio in cartongesso in una sala d'attesa/reception, due sale massaggi di circa 9 mq e 14 mq, uno studio di circa 15 mq, una palestrina di circa 19 mq ed un guardaroba utilizzato come spogliatoio di circa 3 mq. E' stato realizzato inoltre un controsoffitto per nascondere l'impianto di condizionamento. Il bagno è stato modificato con lo spostamento del lavabo per renderlo accessibile ai disabili. Alle vetrine sono state applicate pellicole per renderle opache. A questo negozio è stato assegnato il garage UMI 03/A05/5 mapp. 1112 sub 18.

Calcolo Superficie Commerciale

sub	Descrizione	S L	%	S Comm.	
29	Negozi	94,11	100	94,11	
	CT	6,09	50	3,05	
18	Garage	32,58	25	8,15	
	TOTALE	132,78		105,30	105,00

Valore complessivo di stima

Valore Lordo: Superficie Commerciale mq 105 x 1.300 €/mq = 136.500 €

Detrazioni: Si ritiene di applicare una detrazione dovuta all'occupazione del locale da parte di un conduttore in possesso di regolare contratto d'affitto. Tali detrazione è stata valutata nella misura del 2%.

Totale Difetti: 136.500 x 2% = 2.730 €

Spese condominiali : le spese condominiali non pagate (2014) ammontano a circa 1400 €

Valore stimato netto: 136.500 - 2.730 - 1400 = 132.370 €

Il valore stimato complessivo del negozio in oggetto è di 132.370 € (centotrentunmilacinque) arrotondato a 132.000 € (centotrentaduemila).

UMI3 - Mapp 1112

UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE CON GARAGE

Attualmente non locata – ex ufficio terrapiana

sub 30 (UMI 03/A05/E) negozio piano terra

sub 15 (UMI 03/A05/E) garage piano interrato

Il locale ha una vetrina che prospetta direttamente sulla piazza ed un'altra, di dimensioni maggiori, che da sulla strada. Il locale è un unico ambiente di circa 50 mq di forma regolare, con un bagno ed una centrale termica.

Al momento del sopralluogo, ci sono una scrivania con quattro sedie, un pc, una fotocopiatrice, uno schedario. Inoltre c'è un plastico dell'intera area denominata "Terrapiana", che coincide con il P.d.L. 45 bis.

L'arredo è oggetto di stima separata (vedi **inventario**)

A questo negozio è stato assegnato il garage UMI 03/A05 mapp. 1112 sub 15.

Calcolo Superficie Commerciale

sub	Descrizione	S L	%	S Comm.	
30	Negozio	63,87	100	63,87	
	CT	6,10	50	3,05	
15	Garage	22,45	25	5,61	
	TOTALE	92,42		72,53	73,00

Valore complessivo di stima

Valore Lordo: Superficie Commerciale mq **73** x **1.300** €/mq = **94.900 €**

Vizi : Per quanto riguarda il bagno e la C.T. sussiste una lieve difformità tra quanto approvato e quanto realizzato; nello specifico il bagno risulta essere realizzato speculare rispetto all'autorizzato. Si ritiene di applicare una detrazione che considera le spese tecniche necessarie per regolarizzare la difformità. Tali vizi sono stati valutati nella misura del 1%.

Totale Vizi: 94.900 x 1% = 949 €

Spese condominiali : le spese condominiali non pagate ammontano a circa **1400 €**

Valore stimato netto: 94.900 – 949 – 1400 = **92.551 €**

Il valore stimato complessivo del negozio in oggetto è di **92.551 €** arrotondato a **93.000 €** (novantatremila).

UMI3 - Mapp 1112

APPARTAMENTO TRICAMERE E 2 GARAGE

sub 31 (UMI03/A05/1) appartamento piano primo

sub 13 (UMI03/A05/1) garage piano interrato

sub 14 (UMI03/A05/1) garage piano interrato

L'unità immobiliare individuata dal sub 31 si trova al piano primo.

L'ingresso avviene direttamente nella zona giorno, illuminata da due porte finestra che danno sulla terrazza in loggia ed un'altra che illumina la cucina.

Dalla zona giorno si esce in un terrazzino che guarda verso l'area verde.

A Sud della cucina si trova una stanza di circa 10 mq ed un bagno con doccia; nell'antibagno sono stati posizionati gli attacchi e gli scarichi per la lavatrice.

Dalla parte opposta della zona giorno ci sono una camera di 9 ed una di 14 mq. C'è poi un vano autorizzato come centrale termica dotato di wc, bidet, lavabo e vasca da bagno. La caldaia è stata posizionata in una nicchia in terrazza.

L'appartamento si affaccia prevalentemente a Ovest verso l'area verde attrezzata. zona a verde.

A questo appartamento sono stati assegnati i garage UMI 03/A05/1 mapp. 1112 sub13 e UMI 03/A05/1 mapp. 1112 sub14.

Calcolo Superficie Commerciale

sub	Descrizione	S L	%	S Comm.
31	Cucina soggiorno	38,52	100	38,52
	Disimpegno	8,69	100	8,69
	Camera	17,11	100	17,11
	Camera	10,71	100	10,71
	Disimpegno	2,50	100	2,50
	Bagno	5,83	100	5,83
	Camera	13,26	100	13,26
	CT	6,13	50	3,07
	Loggia	8,29	30	2,49
	TOTALE APPARTAMENTO			102,18
13	Garage	25,47	25	6,37
14	Garage	22,65	25	5,66
	TOTALE			114,20
				115,00

Valore complessivo di stima

Valore Lordo: Superficie Commerciale mq 115 x 1.350 €/mq = 155.250 €

Il coefficiente di aggiustamento per questa unità è di 0,94

155.250 € x 0,94 = 145.935 €

Vizi : Il locale autorizzato ed accatastato come centrale termica e la nicchia dove allo stato attuale è installata la caldaia sono contigui. Si prevede lo spostamento della caldaia ed il collegamento con gli adeguati raccordi della canna fumaria.

Tale vizio è stato valutato nella misura del 3%.

Totale Vizi: 145.935 x 3% = 4.378 €

Spese condominiali : le spese condominiali non pagate ammontano a circa **1600 €**

Valore stimato netto: 145.935 - 4.378 - 1600 = **139.957 €**

Il **valore stimato complessivo** dell'immobile in oggetto è di **139.957 €** arrotondato a **140.000 €** (centoquarantanovemila).

UMI3 - Mapp 1112

APPARTAMENTO TRICAMERE E 2 GARAGE

sub 33 (UMI03/A05/3) appartamento piano primo

sub 5 (UMI03/A05/6) garage piano interrato

sub 6 (UMI03/A05/5) garage piano interrato

L'unità immobiliare individuata dal sub 33 si trova al piano primo.

La zona giorno è un unico spazio di forma regolare illuminato da due portefinestre che danno verso la piazza antistante l'edificio. La cucina è prevista sul muro alla destra dell'ingresso.

Per mezzo di un corridoio si raggiungono due camere singole di circa 11 e 9 mq, una camera matrimoniale di 14 mq, un bagno cieco ed uno finestrato con vasca. Il bagno cieco ha lavabo, wc e doccia ed è stato ricavato nel locale autorizzato come C.T., la centrale è installata in nicchia esterna sul terrazzo.

Il bagno finestrato presenta grossi problemi di infiltrazioni probabilmente dovuti al cattivo smaltimento delle acque meteoriche. Sono visibili, nel muro a Nord verso l'esterno, ampie zone di intonaco scrostato e macchie nere che si estendono sull'imbotte della finestra e sul soffitto del bagno. E' ragionevole ipotizzare che l'umidità si protragga anche nella parte inferiore coperta dal rivestimento in ceramica. Le infiltrazioni di estendono anche alla camera confinante e aggredisce tutto l'angolo da pavimento a soffitto. Anche sull'angolo in basso alla destra della portafinestra della stessa stanza ci sono tracce di umidità e di polverizzazione dell'intonaco.

Vi è poi un terrazzo raggiungibile dalla zona giorno e da una delle due camere singole in cui è stata posizionata, in nicchia, la caldaia. L'appartamento si affaccia a Nord-Est verso le piazzette interne. A questo appartamento sono stati assegnati i garage mapp. 1112 sub 7 e mapp. 1112 sub 8.

Calcolo Superficie Commerciale

sub	Descrizione	S L	%	S Comm.
33	Cucina soggiorno	37,46	100	37,46
	Disimpegno	11,46	100	11,46
	Camera	11,79	100	11,79
	Camera	10,89	100	10,89
	Bagno	7,16	100	7,16
	Camera	16,84	100	16,84
	CT	3,46	50	1,73
	Loggia	4,58	30	1,37
	TOTALE APPARTAMENTO			98,70
5	Garage	21,20	25	5,30
6	Garage	19,61	25	4,90
	TOTALE			108,91
				109,00

Valore complessivo di stima

Valore Lordo: Superficie Commerciale mq 109 x 1.350 €/mq = 147.150 €

Il coefficiente di aggiustamento per questa unità è di 0,93

$$147.150 \text{ €} \times 0,93 = 136.850 \text{ €}$$

Vizi : Il locale autorizzato ed accatastato come centrale termica ed utilizzato come bagno e la nicchia dove allo stato attuale è installata la caldaia non sono contigui. Risulta quindi difficoltoso lo spostamento della caldaia ed il collegamento con gli adeguati raccordi della canna fumaria.

Tale vizio è stato valutato nella misura del 7%.

$$\text{Totale Vizi: } 136.850 \times 7\% = 9.580 \text{ €}$$

Difetti : L'immobile, sulle pareti a Nord presenta un'importante infiltrazione, molto estesa, che colpisce le pareti del bagno e della camera. Si considera di rilevare la fonte dell'inconveniente e ripararla in maniera durevole.

Tale difetto è stato valutato nella misura del 15%.

$$\text{Totale Difetti: } 136.850 \times 15\% = 20.527 \text{ € app. } 20.000 \text{ €}$$

Spese condominiali : le spese condominiali non pagate (2014) ammontano a circa 2500 €

Valore stimato netto:

$$136.850 - 9.580 - 20.000 - 2500 = 104.770 \text{ €}$$

Il valore stimato complessivo dell' immobile in oggetto è di **104.770 €** arrotondato a **105.000 €** (centocinquemila).

UMI3 - Mapp 1112

APPARTAMENTO TRICAMERE E 2 GARAGE

sub 35 (UMI03/A05/5) appartamento piano primo

sub 7 (UMI03/A05/3) garage piano interrato

sub 8 (UMI03/A05/3) garage piano interrato

L'unità immobiliare individuata dal sub 35 si trova al piano primo.

La zona giorno è un unico spazio di forma regolare illuminato da due portefinestre che danno verso la piazza antistante l'edificio ed una portafinestra che dà sul terrazzo/loggia. La cucina è prevista sul muro alla sinistra dell'ingresso.

Per mezzo di un corridoio, su un lato del quale può trovare spazio un armadio si raggiungono due camere singole di circa 11 e 9 mq, una camera matrimoniale di 14 mq, un bagno cieco ed uno finestrato con vasca. Il bagno cieco ha lavabo, wc e doccia, ed è stato ricavato nel locale autorizzato come C.T. Anche questa caldaia, come tutte, è stata installata all'esterno in nicchia sul terrazzo in loggia.

Il terrazzo è raggiungibile dalla zona giorno e da una delle due camere singole. L'appartamento si affaccia prevalentemente a Nord. A questo appartamento sono stati assegnati i garage UMI 03/A05/3 mapp. 1112 sub 5 e UMI 03/A05/3 mapp. 1112 sub 6.

Calcolo Superficie Commerciale

sub	Descrizione	S L	%	S Comm.	
35	Cucina soggiorno	37,43	100	37,43	
	Disimpegno	11,62	100	11,62	
	Camera	11,96	100	11,96	
	Camera	10,85	100	10,85	
	Bagno	7,00	100	7,00	
	Camera	17,61	100	17,61	
	CT	3,48	50	1,74	
	Loggia	4,56	30	1,37	
	TOTALE APPARTAMENTO			99,58	
8	Garage	20,39	25	5,10	
7	Garage	18,96	25	4,74	
	TOTALE			109,42	109,00

Valore complessivo di stima

Valore Lordo: Superficie Commerciale mq 109 x 1.350 €/mq = 147.150 €

Il coefficiente di aggiustamento per questa unità è di 0,92

147.150 € x 0,92 = 135.378 €

Vizi : Il locale autorizzato ed accatastato come centrale termica ed utilizzato come bagno e la nicchia dove allo stato attuale è installata la caldaia non sono contigui. Risulta quindi difficoltoso lo spostamento della caldaia ed il collegamento con gli adeguati raccordi della canna fumaria.

Tale vizio è stato valutato nella misura del 7%.

Totale Vizi: $135.378 \times 7\% = 9.476 \text{ €}$

Spese condominiali : le spese condominiali non pagate (2014) ammontano a circa **2500 €**

Valore stimato netto: $135.378 - 9.476 - 2500 = 123.402 \text{ €}$

Il valore stimato complessivo dell'immobile in oggetto è di **123.402 €** arrotondato a **123.000 €** (centoventitremila).

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA UMI 3

UMI3 A/05/A mapp 1112 sub 26, sub 2 UNITA' IMM. AD USO COMMERCIALE CON GARAGE	91.000 €
UMI3 A/05/B mapp 1112 sub 27, sub 22 UNITA' IMM. AD USO COMMERCIALE CON GARAGE	140.000 €
UMI3 A/05/D mapp 1112 sub 29, sub 18 UNITA' IMM. AD USO COMMERCIALE CON GARAGE	132.000 €
UMI3 A/05/E mapp 1112 sub 30, sub 15 UNITA' IMM. AD USO COMMERCIALE CON GARAGE	93.000 €
UMI3 A/05/1 mapp 1112 sub 31, sub 13 e 14 APPARTAMENTO TRICAMERE E 2 GARAGE	140.000 €
UMI3 A/05/3 mapp 1112 sub 33, sub 5 e 6 APPARTAMENTO TRICAMERE E 2 GARAGE	105.000 €
UMI3 A/05/5 mapp 1112 sub 35, sub 7 e 8 APPARTAMENTO TRICAMERE E 2 GARAGE	123.000 €
<hr/> TOTALE	824.000 €

Il valore totale di stima dei beni dell'UMI 3 è di **824.000,00 €**
(ottocentoventiquattromila)

Tanto era dovuto, in fede

Il perito,



.....
dott. arch. Teresa Dardo