

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE
G. Esecutivo: Dott.re .F. Anfuso

COPIA

ASTE GIUDIZIARIE.it
Depositato in Cancelleria
Palermo 18 APR 2001
F. 10 Nestasi D. 554 Engi
Funzionario di Cancelleria

ASTE GIUDIZIARIE.it

Espropriazione Immobiliare 238/97

Banco di Sicilia S.p.A
contro

[REDACTED]
ASTE GIUDIZIARIE.it

"RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA"

C.T.U.

Arch. Cristina Bonanno

Cristina Bonanno
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE

G. Esecutivo. : Dott.re Fabrizio Anfuso
C.T.U. Arch. Cristina Bonanno

espropriazione immobiliare 238/97
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

La sottoscritta Arch. **Cristina Bonanno**, iscritta all'albo degli architetti della Provincia di Palermo al N°3362, e residente in Palermo via Febo n° 1, è stata incaricata con provvedimento del 18/10/2000 dall'ill.mo Sig.G.ES. **Dott.re F.Anfuso**, all'esecuzione immobiliare n°238/97, con creditori iscritti; Avv. Gaetano Sangiorgi per la **[REDACTED]**, Avv. Mimì Alberto Musumeci per il **Banco di Sicilia S.p.A.**, Avv. Salvatore Grimaudo per la **Banca del Popolo**, contro la Sig.ra; **[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** procedendo allo stimare i beni dei sopra elencati debitori, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato.

La sottoscritta sottopone alla S.V.Ill.ma la seguente relazione premettendo che, riguardo alla stima dell'immobile è valido il principio della ripetitività dei prezzi per i beni omogenei, ma come prima indicazione; sono necessarie, infatti, condizioni di assoluta omogeneità delle caratteristiche sia intrinseche che estrinseche dei beni stessi giacché, anche tra immobili simili, si rilevano delle differenze di ubicazione, esposizione, vetustà, tipologia, caratteristiche costruttive, etc.

È necessario dunque, per il confronto estimativo individuare i parametri di valutazione sulla base dell'uguale destinazione, eguale area di mercato, periodo economico, classe economica, caratteristiche generali dell'immobile, dei suoi locali, della sua consistenza, come anche nel nostro caso sono riportati.

Ai fini della valutazione verrà quindi esposta una descrizione degli immobili, l'ubicazione, la posizione catastale, le caratteristiche generali e peculiari, gli impianti, la consistenza, lo stato di conservazione, la provenienza della proprietà e quant'altro concorra all'espressione di un giudizio di stima.

Nel corso delle operazioni di consulenza sono state eseguite tutte le attività necessarie per l'espletamento dell'incarico, ed in particolare: ricerche catastali, indagini urbanistiche, indagini di mercato, studio degli atti, etc.

Gli immobili citati nell'atto di pignoramento sono:

- Fabbricato sito in Partinico - via U.Saba n°17,19,21 composto da: n.2 appartamenti di civile abitazione al piano primo e secondo, magazzino piano terra e stenditoio al piano terzo.

Iscritti al N.C.E.U. di Partinico alla p.ta 7690 fg.12 p.lle:

1585 sub.1, 1588 sub.1 piano terra, categoria c/2, classe 6^a, magazzino

1585 sub.5 e 1588 sub. 2 appartamenti del piano primo, cat.A/3,

1585/7 e 1588/3 gli appartamenti del piano secondo.

1585/9 e 1588/4 lo stenditoio di piano terzo.

• la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] risulta essere proprietaria degli immobili appresso descritti per costruzione eseguita su terreno alla stessa pervenuto per l'atto di compra ricevuto il 18/02/1972 dal notaio Giuseppe Randisi di Partinico,

registrato a Palermo il 21/02/1972 al n.290 e trascritto il 23/02/1972 ai nn.7028/5619, da potere di [REDACTED] ed altri.

Da un esame della documentazione estratta dal fascicolo processuale riguardante le certificazioni per le iscrizioni delle ipoteche e delle trascrizioni risulta:

- 1) **ipoteca** trascritta con formalità del 26/02/1996 ai nn. 7558/827, dipendente del decreto ingiuntivo, emesso dal tribunale di Palermo il 20 febbraio 1996, a favore del Banco di Sicilia S.p.A., e contro [REDACTED].
- 2) **trascrizione eseguita** con formalità del 12 marzo 1997 ai nn. 9108/7270, dipendente da pignoramento immobiliare del 23 gennaio 1997, a favore della [REDACTED], oggi [REDACTED] Divisione del Banco di Sicilia S.p.A. e contro la signora [REDACTED] gravante sull'immobile sopra descritto.
- 3) **pignoramento** immobiliare trascritto il 12/03/1997 ai nn. 9108/7270 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] predetta, in dipendenza di provvedimento emesso dalla Corte d'Appello di Palermo il 23/01/1997.

La sottoscritta in data sedici febbraio 2001 ha effettuato un sopralluogo, visitando tutto il fabbricato, effettuando accertamenti e rilievi sia fotografici che metrici, che hanno consentito di acquisire i dati necessari per ottemperare all'incarico ricevuto e redigere la seguente relazione di stima, così organizzata:

- 1) descrizione dei beni immobili;
- 2) criterio e metodo di stima;
- 3) valutazione;

4) conclusioni;

5) allegati.

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità abitative, della loro dimensione nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi, alla scrivente sembra opportuna e giustificata la vendita in lotti distinti per appartamenti con stenditoio e magazzini.

1) – Descrizione dei beni immobili,

- fabbricato di via U. Saba.

È un fabbricato di tre elevazioni sito nel Comune di Partinico composto da quattro appartamenti ad uso civile abitazione, uno stenditoio, ed un magazzino suddiviso in quattro parti; una parte ad uso garage, due ad uso magazzino, e l'ultima ad uso negozio ed esattamente in via U. Saba n°17.

• provenienza, titolo di proprietà, autorizzazioni, regolarità edilizia:

• la sig.ra [redacted] nata [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] risulta essere proprietaria degli immobili appresso descritti per costruzione eseguita su terreno alla stessa pervenuto per l'atto di compra ricevuto il 18/02/1972 dal notaio Giuseppe Randisi di Partinico, registrato a Palermo il 21/02/1972 al n.290 e trascritto il 23/02/1972 ai nn.7028/5619, da potere di [redacted] ed altri.

L'immobile è stato realizzato in conformità al progetto sul quale la C.E. del Comune di Partinico ha espresso parere favorevole nella seduta del 02/04/1991 con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.45/91. La destinazione urbanistica di quest'area prevede come Z.T.O. una zona B2 con densità di 7mc/mq.-

ubicazione, caratteristiche sommarie, caratteristiche generali della zona, caratteristiche strutturali e costruttive dell'immobile, impianti e determinazione della superficie commerciale:

- **ubicazione:** Comune di Partinico; indirizzo: Via U. Saba n.17-19-21
- **caratteristiche sommarie:** intero fabbricato a 3 elevazioni f.t., con copertura a terrazza; destinazione ad uso civile abitazione; costruzione di tipo medio.
- **caratteristiche generali della zona,**
zona semiperiferica, con media edificazione con edifici aventi caratteristiche analoghe all'immobile oggetto di stima, prevalentemente a tre elevazioni;

caratteristiche strutturali e costruttive, impianti, riferite all'intero immobile:

(fot.n.1) struttura in elevazione di tre piani fuori terra, in cemento armato con travi e pilastri; *orizzontamenti* in c.a. e laterizio; *scala* in c.a. con gradini e pianerottoli in marmo; *murature* perimetrali in conci di tufo; facciate verso la via U. Saba in intonaco del tipo Li Vigni, le stesse per i fianchi ed il retro prospetto ed i balconi sono in ferro, gli infissi sono in alluminio con avvolgibili in PVC.

Al piano terra sono presenti i seguenti impianti:

- impianto elettrico
- impianto idrico
- impianto fognario
- impianto citofonico

Al primo piano sono presenti i seguenti impianti:

- impianto TV

- impianto elettrico
- riscaldamento autonomo con caldaia
- impianto idrico
- impianto fognario
- impianto citofonico

Al piano secondo, sebbene è utilizzato come stenditoio, era stato realizzato ad uso abitazione, sono presenti gli impianti:

- impianto elettrico
- impianto idrico
- impianto fognario

Al piano terzo

- impianto elettrico
- impianto idrico
- impianto fognario

Caratteristiche strutturali costruttive del magazzino del civico 19/21:

oltre essere un magazzino è utilizzato come garage, non è arredato ed è pieno di cianfrusaglie e non ci sono rifiniture di rilievo tranne un piccolo sgabuzzino con una porta in tamburato. I pavimenti sono in cotto, e le pareti sono intonacate non sono presenti infissi ma solamente due pareti dove c'è l'ingresso e sono in ferro modulare così da potere essere totalmente aperte per l'ingresso di camion ed altro (fot.n.8).

Caratteristiche strutturali costruttive dell'appartamento primo piano

Tutti i pavimenti dell'appartamento sono in marmo (fot.9), tutte le porte sono in tamburato, le pareti della cucina sono stati rivestiti con linoleum (fot.n.10), (fot.n.6); entrambi i wc presentano sia le pareti

che i pavimenti ricoperti con piastrelle in grès porcellanato 20*40 (fot.n.11/12); gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in p.v.c., le porte sono in tamburato, la porta d'ingresso è in vetro ed alluminio con anima in griglia di ferro (fot.n.9), le pareti sono trattate con ducotone; l'impianto idraulico è in tubazione di ferro sotto traccia; il primo wc presenta vasca, lavabo e bidè in porcellana di tipo elegante; la vasca da bagno è in ghisa porcellanata a bordo tondo; la rubinetteria è in buono stato di conservazione in ottone cromato predisposta per l'erogazione sia di acqua calda che fredda (fot.n.12); il wc di servizio presenta box doccia, lavabo e bidè in porcellana; la doccia si chiude con una tenda in plastica; la rubinetteria è predisposta per l'erogazione sia di acqua calda che fredda (fot.n.11); le due stanze da letto per ragazzi sono di modeste dimensioni con le pareti sono intonacate e con delle aperture che non danno all'esterno ma le rendono comunicanti (fot.13/14); la stanza da letto matrimoniale presenta un infisso che dà sul balcone del prospetto principale ed ha pavimenti in marmo e pareti in ducotone (fot.15). l'ingresso al salotto avviene tramite un arco ogivale, il salotto presenta una pedana rialzata con parquet le pareti sono trattate con stucco veneziano.

Caratteristiche strutturali costruttive dell'appartamento del secondo piano

Il secondo piano è stato lasciato incompleto durante la costruzione. La pavimentazione è incompleta manca il rivestimento finale, (fot.n.18), non ci sono tramezzi ma solo le pareti perimetrali che sono in conci di tufi, travi e pilastri sono a nudo (fot.n.29); gli infissi esterni

sono stati chiusi e dunque sono presenti solamente delle feritoie, la porta d'ingresso è un semplice pannello di legno (fot.n21); la copertura è in travi e laterizi (fot.n19), l'impianto idraulico ed elettrico sono presenti e sono visibili in quanto non ancora sotto traccia (fot.n.28/30).

Caratteristiche strutturali costruttive dello stenditoio

Anche lo stenditoio è stato lasciato incompleto durante la costruzione, le caratteristiche di questo e del secondo piano sono analoghe. La pavimentazione è incompleta manca il rivestimento finale, (fot.n25), non ci sono tramezzi ma solo le pareti perimetrali che sono in conci di tufi, travi e pilastri sono a nudo (fot.n.24); gli infissi esterni sono stati chiusi e dunque sono presenti solamente delle feritoie (fot.n.23/25), la porta d'ingresso è un semplice pannello di legno; la copertura è in travi e laterizi (fot.n24) l'impianto idraulico ed elettrico

sono presenti e sono visibili in quanto non ancora sotto traccia

Determinazione della superficie commerciale del magazzino

piano terra; mq. lordi 106

volume v.p.p. in c.t..

Riepilogo: superficie lorda S.R. 106; .

Determinazione della superficie commerciale dell'appartamento del primo piano a sinistra

piano primo; vani 5, mq. lordi 111,72

stanze da letto abusive: mq. lordi sfruttati 9,6

n.1 balcone mq 12,98

volume v.p.p. in c.t..

Riepilogo: vani 5, superficie lorda S.R. **111,72+ S.N.R. 1/3 di (12,98) -9,6 =111,72;**

Determinazione della superficie commerciale dell'appartamento del secondo piano

Piano secondo; vani 5, mq. lordi 117

chiostrina di progetto ma non esistente mq.9,6

n.1 balcone mq 12,98

volume v.p.p. in c.t..

Riepilogo: vani 5, superficie lorda S.R. **117+ S.N.R. (1/3 di 12,98) 4,32 - 9,6 = 111,72;**

Determinazione della superficie commerciale dello stenditoio

Piano terzo; lordi 117

chiostrina di progetto ma non esistente mq.9,6

n.1 balcone mq 12,98

volume v.p.p. in c.t..

Riepilogo: vani 5, superficie lorda S.R. **117+ S.N.R. (1/3 di 12,98) 4,32 - 9,6 = 111,72;**

2)- Criterio e metodo di stima:

a) magazzino ed appartamento del primo piano

La stima è stata preceduta indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quel certo tipo d'immobile che più o meno si avvicina, per le sue caratteristiche costruttive e di posizione, a quello in esame.

Oggetto di indagini sono stati anche i fitti medi di locazione che normalmente si realizzano per immobili analoghi nella zona circostante, il parametro tecnico adottato per tale determinazione è il metro quadrato.

La presente stima è stata svolta tenendo in considerazione due fasi caratteristiche, che vengono definite oggettiva e soggettiva.

La fase oggettiva è quella tendente a rilevare tutti i dati tecnici inerenti al bene, grandezza, stato di conservazione, distanza dalla strada principale, esposizione.

La fase soggettiva è quella nella quale si attribuiscono al bene in oggetto, saggio di capitalizzazione, scelta dei beni messi a confronto, e quindi del valore unitario, e determinazione delle eventuali aggiunte e detrazioni al valore di stima, scelta dei metodi di stima.

b) appartamento secondo piano e stenditoio

in questo caso siamo in presenza di una diversa stima in quanto questi locali non sono stati completati, per cui al precedente criterio aggiungeremo un particolare metodo di stima: ipotizzeremo il valore finale del bene una volta completamente realizzato e sottrarremo da questo il costo dovuto per terminarlo. La formula che useremo sarà la seguente:

$$Va = Vf - Cm$$

Va= valore al momento attuale

Vf= valore finale

Cm= costi di costruzione per terminare i locali

Va e Vf li sappiamo calcolare per Cm dobbiamo fare alcune considerazioni o procedere con un computo metrico, oppure decureremo un tanto per cento per ogni categoria di lavoro che non è stata fatta, di conseguenza avremo una formula del tipo:

$$C_m = K C_c$$

K è un coefficiente che varia in funzione dei lavori mancanti

C_c è il costo di costruzione necessario per realizzare l'intero locale (appartamento, stenditoio)

Per calcolare K esistono varie tabelle, ed in queste sono espresse tutte le categorie di lavoro e la loro incidenza percentuale, si sceglierà la tabella in relazione alla tipologia adatta per la nostra stima.

• **Criterio e metodo di stima dei fattori influenti nelle stime:**

Fattori intrinseci:

L'esposizione

Le rifiniture e lo stato di conservazione

La grandezza dei vani in rapporto all'uso cui è destinato.

La distribuzione dei locali e la sufficienza dei servizi interni.

L'estetica

L'esistenza di strutture condominiali

Fattori estrinseci:

Salubrità dei luoghi

L'ubicazione rispetto alle strade, al mercato e al centro cittadino.

L'efficienza dei servizi pubblici

Il ceto sociale prevalente che caratterizza il quartiere.

3)- Valutazione:

PARAMETRI PER LA STIMA DEI FABBRICATI

I parametri sono unità di misura relative al bene da stimare, in rapporto diretto e costante col valore di bene stesso. Essi si suddividono in tecnici ed economici, i primi esprimono la quantità fisica, mentre i secondi l'attitudine del bene a creare utilità o ricchezza.

Per l'odierna stima si adottano i seguenti.

parametri tecnici: metro quadrato.

parametri economici: fitto medio.

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

Data la particolare funzione del tasso di capitalizzazione "r", è facile immaginare quanto ne sia delicata la scelta, infatti nelle stime, operare ad esempio col tasso 0,04 anziché 0,05 o viceversa, significa approdare a risultati notevolmente diversi, poiché aumentando il tasso diminuisce il valore del capitale da ricercarsi.

La ricerca di questo dovrebbe essere fatta da ciascun estimatore, in quanto il mercato dei beni immobili si presenta diverso da zona a zona di una stessa città.

Tuttavia, consapevole delle difficoltà che ricerche del genere comportano, sulla scorta d'esperienze svolte nell'ambito del territorio si adottano in linea di massima, i seguenti tassi di capitalizzazione: 0,03; 0,04 per le case, negozi, magazzini, ecc.

Per gli immobili in questione si adotta il tasso del **0,04**.

ANALISI DI STIMA DELL'UNITA'OGGETTO DI STIMA

Scelta del metodo di stima:

Essendo nella zona avvenute compravendite di fabbricati aventi, più o meno, le medesime caratteristiche di quello da stimare, ed essendosi potuti reperire i parametri tecnici indispensabili per l'effettuazione di una stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti, si è potuto procedere allo scopo di determinare il più' probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima seguendo il metodo che alla luce delle precedenti esperienze della scrivente si è rilevato più' aderente alla realtà di mercato, detto metodo consiste nella media dei valori assurti da una *stima sintetica*

in base a parametri tecnici e, da una stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti.

Stima sintetica:

Per la determinazione del valore di commercio, si è applicata una procedura sintetica di stima, giustificata dall'esistenza dei beni comparabili a quello in esame. Per una corretta applicazione della suddetta procedura di stima, si è svolta un'accurata indagine di mercato, intesa ad accertare beni simili oggetto di contrattazioni recenti. Successivamente, attraverso una serie d'indagini presso proprietari, operatori economici e mediante lo studio e l'esame critico delle informazioni, attinte a sicura fonte, sono stati ricavati i prezzi medi di mercato, escludendo i valori massimi e minimi imputabili, a contrattazioni viziate.

Avendo ottenuto, dalle predette indagini, un valore unitario, pari a £. 1.200.000 al mq; si è proceduto al calcolo del valore globale, considerando delle superfici virtuali da stimare di mq. 111,72 per l'appartamento primo piano, per l'appartamento del secondo e dello stenditoio e mq.106 per il magazzino

Avremo:

magazzino: $Mq. 106 \times \text{£} .800.000/mq. = \text{£} .84.800.000$

VALORE DI MERCATO.....= £.84.800.000

(in cifra tonda) **= £.85.000.000**

appartamento 1° piano: $Mq. 111,72 \times \text{£} . 1.200.000/mq. =\text{£} .134.064.000$

VALORE DI MERCATO.....= £.134.064.000

(in cifra tonda) **= £.134.000.000**

appartamento 2° piano: $Mq 111,72 \times \text{£} . 1.200.000/mq. =\text{£} .134.064.000$

VALORE DI MERCATO.....= £.134.000.000 se

fosse completo ma adesso dobbiamo calcolare il K che è il coefficiente variabile in

funzione dei lavori mancanti, ammettiamo che il costo di costruzione è di £
1.000.000€/m²*111,72 =111.720.000, applicheremo una tabella che ci aiuterà a
calcolarlo

Pittura 6%

Pavimenti 9%

Infissi 9%

Intonaci interni 2%

Impianto idrico sanitario gas (apparecchi) 4%

Impianto termico (apparecchi) 3%

Impianto elettrico 1%

Tramezzi 5%

varie 2%

Totale: (6+9+9+2+4+3+1+2+5%)=41%

Cm = costi di costruzione ancora necessari per completare l'appartamento

0,41* 111.720.000= £45.805.000

il valore attuale sarà dunque Va=Vf-Cm= 134.000.000-45.805.000= £. 88.195.000

totale valore di mercato (in cifra tonda) £. 88.195.000

stenditojo: Mq.111,72 x £. 600.000/mq. =£ 67.032.000

VALORE DI MERCATO..... = £.67.000.000

(in cifra tonda) = £.67.000.000

Se fosse rifinito, ma adesso dobbiamo calcolare il K che è il coefficiente variabile in
funzione dei lavori mancanti, ammettiamo che il costo di costruzione è di £
1.000.000€/m²*111,72 =111.720.000, applicheremo una tabella che ci aiuterà a cercare
il giusto valore di K

Pavimenti 9%

Intonaci interni 2%

Impianto elettrico 1%

Infissi esterni + porta d'ingresso 5%

varie 2%

Totale: (+9+2+1+2+5%)=19%

C_m = costi di costruzione ancora necessari per completare l'appartamento

$$0,19 \times 111.720.000 = \text{£}21.226.800$$

il valore attuale sarà dunque $V_a = V_f - C_m = 67.000.000 - 21.226.800 = \text{£}45.774.000$

totale valore di mercato (in cifra tonda) £ 45.774.000

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti:

Le operazioni di stima sono le seguenti:

Esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;

Determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale presunto, ma che sia ordinario nella zona, realizzabile dal fabbricato;

Determinazione delle spese annue (S);

Scelta del tasso di capitalizzazione (r);

Capitalizzazione del reddito netto medio annuo;

Aggiunte e detrazioni al valore di stima;

Per la scelta del saggio di capitalizzazione, si è già proceduto nella parte terza a darne ampia giustificazione, esso è stato fissato al **0,04**.

magazzino:

- Fitto lordo medio annuo attribuibile £. 3.600.000

- Spese medie annui facenti carico al proprietario, il 20% del fitto lordo
£. 720.000

FITTO NETTO £. 2.880.000

$V = \text{fitto netto} / r$

$V = 3.600.000 / 0,04 =$ £. 90.000.000

Detrazioni:

in genere si calcola una percentuale che va dal 10% al 30%, ma essendo un immobile di recente costruzione considererò una percentuale minima per spese di manutenzione

- Vetustà dell'immobile 10% di V £. 9.000.000

TOTALE VALORE DI MERCATO..... **= £ . 81.000.000**

Appartamento primo piano:

- Fitto lordo medio annuo attribuibile	£. 8.400.000
- Spese medie annui facenti carico al proprietario, il 20% del fitto lordo	£. 1.680.000
FITTO NETTO	£. 6.720.000

V= fitto netto/r

$$V = 8.400.000 / 0,04 = \text{£. } 210.000.000$$

Detrazioni:

in genere si calcola una percentuale che va dal 10% al 30%, ma essendo un immobile di recente costruzione considererò una percentuale minima per spese di manutenzione

- Vetustà dell'immobile 10% di V	£. 21.000.000
----------------------------------	---------------

TOTALE VALORE DI MERCATO..... = £ .189.000.000

Appartamento secondo piano:

- Fitto lordo medio annuo attribuibile	£. 6.000.000
- Spese medie annui facenti carico al proprietario, il 20% del fitto lordo	£. 1.200.000
FITTO NETTO	£. 4.800.000

V= fitto netto/r

$$V = 6.000.000 / 0,04 = \text{£. } 150.000.000$$

Detrazioni:

TOTALE VALORE DI MERCATO = £ .150.000.000

Stenditolo:

- Fitto lordo medio annuo attribuibile	£. 3.600.000
- Spese medie annui facenti carico al proprietario, il 20% del fitto lordo	£. 720.000
FITTO NETTO	£. 2.880.000

V= fitto netto/r

$$V = 3.600.000 / 0,04 = \text{£. } 90.000.000$$

Detrazioni:

In genere si calcola una percentuale che va dal 10% al 30%, ma essendo un immobile di recente costruzione considererò una percentuale minima per spese varie

- Vetustà dell'immobile 10% di V	£. 81.000.000
TOTALE VALORE DI MERCATO =	£. 81.000.000

Si ritiene equo considerare il più probabile valore di mercato, degli immobili in esame, quello ottenuto dalla media aritmetica dei due valori già calcolati.

Per tanto si ha:

magazzino:

_ Dal calcolo per stima sintetica	£. 85.000.000
_ Dal calcolo per stima analitica	£. 81.000.000
SOMMANO	£. 166.000.000
VALORE DELL'IMMOBILE (166.000.000/2)=	£. 83.000.000

Appartamento 1° piano:

_ Dal calcolo per stima sintetica	£. 134.000.000
_ Dal calcolo per stima analitica	£. 189.000.000
SOMMANO	£. 323.000.000
VALORE DELL'IMMOBILE (323.000.000/2)=	£. 161.500.000

Appartamento 2° piano:

_ Dal calcolo per stima sintetica	£. 88.195.000
_ Dal calcolo per stima analitica	£. 150.000.000
SOMMANO	£. 238.195.000
VALORE DELL'IMMOBILE (238.195.000/2)=	£. 119.097.500

stenditoio:

_ Dal calcolo per stima sintetica	£. 45.774.000
_ Dal calcolo per stima analitica	£. 81.000.000
SOMMANO	£. 105.544.000
VALORE DELL'IMMOBILE (105.544.000/2)=	£. 63.387.000

4) Conclusioni:

totale valore del magazzino:	£ 83.000.000
------------------------------	---------------------

