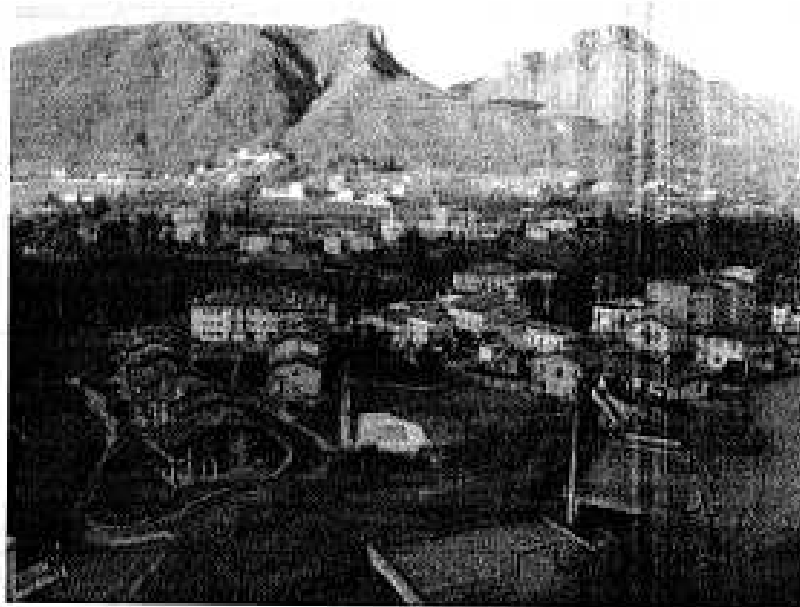


CLIENTI SPOT

Valutazione Full

Eseguita con processo certificato:



Codice Immobile: 000-P03-BG-168055 (V5)
Riferimento Pratica: -
Intestazione Pratica: Immobiliare Ar.no.
Data Sopralluogo: -

Regione: Lombardia

Provincia: Bergamo

Comune: Sovere

(Abitanti: 5.486)

Indirizzo: Via Cavour, -

Utilizzo: Residenziale

Destinazione d'Uso: Appartamento

Codice Perito esterno E&W: VL0029

ANALISI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

Introduzione

La presente relazione di stima è stata realizzata da Eagle & Wise Service S.p.A. (di seguito "E&W") sulla base dei colloqui intervenuti con il committente, e precisamente i Responsabili Tecnici ed Amministrativi della Società, della documentazione trasmessaci, del sopralluogo effettuato e di tutti quei dati che sono stati assunti durante il processo valutativo e che vengono riportati nel corpo della stima.

Incarico

L'incarico di valutazione è stato commissionato a E&W dalla società committente.

Scopo della valutazione

La valutazione è stata richiesta allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene in analisi.

Standard di valutazione

La stima in oggetto è stata effettuata secondo gli standard internazionali nel rispetto dei processi operativi E&W, redatti in conformità alle norme UNI EN ISO 9001:2000 che assicurano massima trasparenza, indipendenza ed oggettività professionale.

Documentazioni

L'analisi valutativa viene effettuata sulla base delle documentazioni ricevuta in visione e delle dichiarazioni rilasciate dal committente, che si allegano alla presente stima.

Pur effettuando, ove possibile, una preliminare analisi catastale-edile-urbanistica all'interno della presente perizia limitata ai documenti trasmessi dalla committenza nonché con un limitato accesso agli atti c/o la PA, si rimanda l'esame della regolarità del bene nel corso della Due Diligence, quando richiesta, atta a verificare titolarità, conformità agli strumenti urbanistici e catastali vigenti, stato occupazionale, vincoli, potenzialità edificatorie, ecc., meglio rappresentato nel Libretto Immobiliare.

Esclusioni

In accordo con il committente, nell'esecuzione della relazione non sono state effettuate attività di esame dello stato manutentivo edile ed impiantistico, stato d'inquinamento aereo e del suolo.

Le attività svolte nel presente documento si limitano all'analisi delle caratteristiche del complesso immobiliare e all'esame del mercato di riferimento, finalizzate alla determinazione dell'OMV.

Sono espressamente esclusi dalla presente stima tutti gli altri beni non compresi nelle categorie sopra citate, quali: impianti altamente corrosivi, attrezzature generali, arredi e macchine per ufficio, automezzi targati ed altri mezzi di trasporto in genere, EDP, materie prime, semilavorati, prodotti finiti, scorte, ricambi, lavori in corso, beni immateriali e beni di terzi ad eccezione degli immobili in locazione.

Responsabilità

Per tutti gli elementi sopra descritti sono state assunte informazioni direttamente dal committente per cui si declina ogni responsabilità relativamente alla natura ed all'esattezza delle informazioni fatteci pervenire, anche per quanto le stesse possano influenzare la valutazione finale.

Indipendenza

E&W non ravvisa, nell'acquisizione ed esecuzione del presente incarico, nessun elemento di conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.

Copyright

La presente relazione è stata effettuata esclusivamente per uso interno del committente e del cliente e non potrà essere divulgata a terzi senza nostra preventiva approvazione e consenso anche relativamente a singole parti o stralci.

Limiti della valutazione

Costanza del momento di mercato, qualità delle informazioni, forte motivazione alla vendita.

Assumptions - Principali dati e documenti acquisiti

Nella relativa sezione "Documenti in possesso", vengono elencati tutti i documenti che sono stati acquisiti al momento dell'incarico ed eventuali ulteriori documenti che sono stati raccolti in fase di sopralluogo.

Nell'esecuzione della presente relazione di stima, sono state ipotizzate le seguenti situazioni:

- Regolarità, adeguamento alle normative vigenti e certificazione degli impianti esistenti.
- Insussistenza di qualunque limite e/o vincolo non espressi che limitino la vendibilità e la piena fungibilità del bene quali ipoteche, servitù, evizioni, contratti e/o asservimenti di qualsiasi titolo e specie.

SINTESI DI PERIZIA

Superficie Virtuale Mq.:	4.518,00
Valore al Mq.:	€ 739,04
Valore di Mercato - OMV:	€ 3.339.000,00
Val. Forzato di Vendita - FSV:	€ 1.670.000,00
Valore al fini Assicurativi:	€ 3.524.040,00

Occupato:	No
Titolo Occupante:	Libero
Note Disponibilità:	-
Grado di Commercialità:	Difficile
Conformità Catastale:	Non Rilevabile
Qualità Generale Immobile:	Nuovo
Qualità Rispetto al Contesto:	-
Regolarità Urbanistica:	Non Rilevabile

DATI CATASTALI ABBREVIATI

Tipo Regime:	Catastale
Microzona:	-

Pr.	Descrizione	Foglio	Mapp. / P.Ed.	Subalterno
1	Fabbr. Uso Abitativo	12	7733	0

DESCRIZIONE GARANZIA

Oggetto di perizia sono 182 unità immobiliari inserite in un complesso immobiliare di ampie dimensioni ubicato in via Camillo Benso di Cavour snc nel comune di Sovere (Bg).

Il complesso è di recente costruzione ed si articola in quattro distinti corpi di fabbrica individuati con le lettere A-B-C-D, così come sono individuati anche nei progetti presentati presso gli uffici comunali a partire dal 2006; gli stabili sono collegati al p. interrato da una piastra dove trovano posto i box, i posti auto ed i locali accessori.

Nello specifico le unità immobiliari sono così suddivise:

- sette unità a destinazione commerciale (corpi A-B);
- quarantotto abitazioni con tipologie varie (corpi A-B-C-D);
- centoventidue box auto;
- quattro posti auto coperti;
- un locale deposito;
- area edificabile.

Eagle & Wise Service S.p.A.




Direzione Real Estate Services
(Geom. Andrea Villa)

CARATTERISTICHE IMMOBILE

Stato d'uso e Conservazione:	Utilizzabile In Parte
Qualità Edificio:	Medio
Conformità Catastale:	Non Rilevabile
Epoca di Costruzione:	2007
Presenza Amianto:	Non Presente
Qualità Rispetto al Contesto:	-
Qualità Immobile:	Nuovo

CARATTERISTICHE ZONA

Localizzazione:	Zona Semicentrale
Destinazione d'Uso Prevalente:	Residenziale
Accessibilità:	Strada Urbana
Trasporti Pubblici:	Autobus Extraurbano
Altri Servizi:	Servizi Pubblici Servizi Al Consumo In Genere
Qualità Zona:	Discreta
Altri Elementi:	-

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

Posizione Vs. Contesto:	Isolato
Parte di un Complesso:	Si
Nr. Fabbricati:	4
Piani Fuori Terra:	4
Piani Entro Terra:	1
Area Condominiale:	-

DISPONIBILITÀ

Occupato:	No
Occupante:	-
Titolo Occupante:	Libero
Note:	-

CARATTERISTICHE GENERALI

Strutture Portanti:	Cemento Armato	Conservazione: Buono
Copertura:	Falde Inclinate - Orditura In Legno	Conservazione: Buono
Facciata Principale:	Cappotto Isolante Con Tinteggio	Conservazione: Buono
Altre Facciate:	Cappotto Isolante Con Tinteggio	Conservazione: Buono
Finiture Esterne:	Media Qualità	Conservazione: Buono
Serramenti Esterni:	Legno	Conservazione: Buono
Portone:	Legno	Conservazione: Buono
Tipo Recinzione:	Miste	Conservazione: Discreto
Portierato:	Non Presente	Conservazione: Non Classificabile
Vano Scale:	Interno	Conservazione: Buono
Ascensore:	Presente	Conservazione: Non Rilevabile

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Impianto Elettrico:	In Corso Di Predisposizione	Conservazione: Non Classificabile
Impianto di Riscaldamento:	Autonomo - In Corso Di Pred.	Conservazione: Non Classificabile
Impianto Idrico Sanitario:	In Corso Di Predisposizione	Conservazione: Non Classificabile
Impianto di Condizionamento:	Predisposizione	Conservazione: Non Classificabile
Pavimento Zona Giorno:	Assente	Conservazione: Non Classificabile
Pavimento Zona Notte:	Assente	Conservazione: Non Classificabile
Finiture:	Assenti	Conservazione: Non Classificabile
Serramenti:	Legno E Vetro	Conservazione: Buono
Porta d'Ingresso:	Blindata	Conservazione: Buono
Stato Manutentivo:	Non Classificabile	
Accessori:	Videocitofono, Antenna Tv, Telefono	

DESCRIZIONE GARANZIA

Oggetto di perizia sono 182 unità immobiliari inserite in un complesso immobiliare di ampie dimensioni ubicato in via Camillo Benso di Cavour snc nel comune di Sovere (Bg).

Il complesso è di recente costruzione ed si articola in quattro distinti corpi di fabbrica individuati con le lettere A-B-C-D, così come sono individuati anche nei progetti presentati presso gli uffici comunali a partire dal 2006; gli stabili sono collegati al p. interrato da una piastra dove trovano posto i box, i posti auto ed i locali accessori,

Nello specifico le unità immobiliari sono così suddivise:

- sette unità a destinazione commerciale (corpi A-B);
- quarantotto abitazioni con tipologie varie (corpi A-B-C-D);
- centoventidue box auto;
- quattro posti auto coperti;
- un locale deposito;
- area edificabile.





INDAGINE DI MERCATO

Descrizione	Valore al Mq.		
	Minimo	Massimo	Medio Ponderato
Appartamento	€ 1.438,82	€ 1.462,00	€ 1.453,92
Negozio	€ 1.157,37	€ 1.267,27	€ 1.212,32
Ufficio	€ 884,00	€ 1.025,23	€ 953,26

COMMERCIALIZZABILITÀ

Profilo Acquirente:	Investitore
Grado di Commercializzabilità:	Difficile
Tempo di Rivendita:	24

DATI CATASTALI

Tipo Regime:	Catastale
Tipo Particella:	-
Numero Particella:	7733
Microzona:	-

Pr.	Descrizione	T.C.	Foglio	Mapp. / P. Ed.	Sub.	Piano	Z.C.	Cl.	Cat.	Cons.	Cons. MO	Rendita
1	Fabbr. Uso Abitativo	CF	12	7733	0	S1-T-1-2-3	-	-	-	-	-	-

>> SEGUE >>

Pr.	Descrizione	Nota
1	Fabbr. Uso Abitativo	vedi allegato alla presente

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE OFFERTO IN GARANZIA

Conformità alla planimetria catastale fornita:

-

OSSERVAZIONI CONFORMITÀ PLANIMETRIA CATASTALE

Le unità oggetto di perizia risultano essere accatastate con categoria "F/3 - in corso di costruzione" per le quali non è disponibile la relativa scheda catastale.

Le autorimesse al piano interrato e due locali commerciali al piano primo catastale (riferimenti riportati in seguito) risultano essere conformi alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del territorio.

Unità immobiliari catastali per le quali è disponibile la relativa scheda (ancora intestate alla soc. Immobiliare Ar.No.):
 Autorimesse - Accessori:

subb.25-26-27-28-29-30-31-40-41-44-50-51-54-55-56-57-72-73-74-78-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-176-178-179-180-181-182-183-186-187-189-190-191-192-193-194-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-219-218-220-221-223-224-225-226-227-228-240-241-242-243-246-247-248-249-252-253-254-256-257-259-260-261-262-263-264-265-266-268-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-281-280-282-231-232-233-234-235-236-237-239

Negozi: subb. 109-105

REGOLARITÀ URBANISTICA

Tipologia Documento	Disp.tà	N./Rep./Prot.	Data	Note
Planimetria Catastale	SI	-		Riferito alle unità catastate
Visura Catastale	SI	-		
Visura Ipo-catastale	SI	-		
Permesso Di Costruire	SI	-		Vedi sezione Regolarità
Agibilità	SI	-		Domanda parziale per le unità ultimate
Convenzione Edilizia	SI	-		Vedi sezione Osservazioni generali
Altro	SI	-		
Altro	SI	PANNELLO		
Altro	SI	COSTI		
Altro	SI	SCENARIO		

Legenda: SI = documento fisicamente disponibile, ed allegato nella sezione documenti di View
 NO = documento non disponibile, dato rilevato dagli atti notarili di provenienza

A fronte della documentazione fornita ed esaminata, si rilevano elementi di pregiudizio:

-

OSSERVAZIONI REGOLARITÀ URBANISTICA

A seguito dell'Accesso Atti presso il comune di Soverè, sono stati reperiti i seguenti permessi edilizi (con relative tavole di progetto):

- PdC n. 48/2007, P.E. n. 164/2006 del 01/07/2007;
- PdC n. 7/2008, P.E. n. 164/2006/var1 del 21/04/2008;
- PdC n. 16/2008, P.E. n. 26/2008 del 17/07/2008;
- PdC n. 16/2009, P.E. n. 26/2008/var1 del 14/09/2009;

- PdC n. 9/2009, P.E. n. 164/2006/var2 del 13/03/2009;
- PdC n. 7/2010, P.E. n. 164/2006/var3 del 15/02/2010;
- D.I.A. n. 48, prot. n. 5725 del 26/07/2010 (variante finale ai Permessi n. 48/2007 e 16/2008);
- S.C.I.A. prot. n. 7484 del 11/10/2010;
- C.I.A.L. del 15/11/2010;

Inoltre, per parte delle unità completate (riferimenti riportati in seguito) e, in parte successivamente vendute a soggetti terzi, è stata reperita:

- Domanda di Agibilità parziale n. 1911 del 21/03/2011

Unità immobiliari catastali per le quali è stata presentata Domanda di Agibilità:
Subb. 84-88-109-115-89-91-92-95-97-dal sub. 20 al 57-dal sub. 71 al 80

Per il completamento delle opere e la chiusura dei lavori è da prevedersi un nuovo provvedimento autorizzativo (ultimo Permesso di Costruire risulta scaduto).

DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Causa	Effetto	Costo Stimato Ripristino
-------	---------	--------------------------

CALCOLO CONSISTENZE

(DPR 138/98)

Pr.	Descrizione	Plano	Q.ta	Sup. Lor. Arr.	% Ragg.	Sup. Virt. Arr.	Valore MQ.	Valore Totale
1	Fabbr. Uso Abitativo	S1-T-1-2	4	4.518,00	100,00	4.518,00	€ 739,04	€ 3.338.982,72
TOTALE:			4	4.518,00		4.518,00		€ 3.339.000,00

VALORE DI MERCATO - OMV

	Superficie Virtuale	Valore al Mq.	Valore Totale
TOTALE:	4.518,00	€ 739,04	€ 3.338.982,72

Costi di Ripristino Difformità: € 0,00

TOTALE IN C.T.: € 3.339.000,00
VALORE FORZATO DI VENDITA - FSV

Il prezzo conseguibile dall'alienazione dell'immobile entro un tempo limitato e insufficiente a un'adeguata promozione del cespite.

Sconto:	50,00 %
Totale Arrotondato:	€ 1.670.000,00

OSSERVAZIONI GENERALI
1.FINALITÀ

La presente perizia è finalizzata alla valorizzazione degli immobili intestati alla società Immobiliare Ar.No., effettuata a fronte dell'accesso agli atti presso il comune di Sovere per la verifica della regolarità urbanistica ed edilizia con relativa ispezione ipotecaria e analisi delle formalità (contro e a favore alla società sopra definita) circa i cespiti ad oggi ancora di proprietà.

2.CONSISTENZE

Le superfici utilizzate per la presente sono state reperite dalle planimetrie, dalla valutazione originaria in possesso e dalle risultanze rilevate al momento del sopralluogo di perizia effettuato presso i cespiti.

3.FORMALITÀ

Da una verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, è stato possibile accertare che tutte le unità di cui alla presente stima sono ricomprese nella Sentenza Dichiarativa di Fallimento contro la società Immobiliare Ar.No. (a favore della Massa dei Creditori del Fallimento Immobiliare Ar.No.) del 18/06/2015 trascritta il 30/07/2015 con Registro generale n.31268 e Registro particolare 21683.

Sono state verificate le Restrizioni dell'originaria ipoteca (Registro generale 64017 - Registro particolare 16644 del 19/10/2007) che hanno di fatto liberato, a seguito vendita a soggetti terzi, alcune unità immobiliari inserite nel complesso in argomento.

Per i dettagli si riporta alla nota di iscrizione di cui all'allegato alla presente dove sono esplicitate le annotazioni con i relativi riferimenti che hanno liberato le seguenti unità:

Foglio 12 / mappale 7733 / subb.

32-35-90-45-94-43-93-42-101-197-118-196-119-195-52-66-230-108-47-125-126-75-76-69-267-148-150-269-144-229-1
 51-188-139-103-25-37-175-59-244-153-184-63-255-145-48-80-79-84-65-251-143-97-77-68-222-142-238-114-155-177-
 34-185-159-258-95-53-22-730-729-89-91-92-88-49-46-81-82-86

Foglio 49 / mappale 7443

Foglio 12 / mappale 8777 / sub. 736

(per approfondimenti vedasi da pag. 88 a pag. 96)

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Gli edifici sono inseriti in una lottizzazione convenzionata con il comune di Sovere; tale convenzione prevedeva la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria adeguamento della viabilità esistente e formazione di nuove strade, percorsi pedonali, verde pubblico attrezzato-parco, parcheggi pubblici, piazza pavimentata, sottoservizi e reti tecnologiche compresa la rete di illuminazione pubblica.

Si riporta in sintesi quanto reperito con l'Accesso Atti presso il comune di Sovere:

Il 20.12.2006 è stata sottoscritta una convenzione urbanistica (P.I.I. ex Filatoio - rep n.161592, racc. n.47481) stipulata tra il Comune di Sovere e [redacted] e Immobiliare AR.NO S.r.l. che riguarda alcune aree ai margini del centro storico di San Gregorio in Comune di Sovere.

Sulle aree alla data della convenzione erano presenti edifici con destinazione produttiva in buona parte fatiscenti ed in disuso; la superficie dell'intervento risulta essere pari a 29.770 mq con un Piano Integrato d'Intervento per la realizzazione di 28.000 mc di fabbricati e precisamente:
max 26.000 mc destinati a residenza;
min. 1.000 mc destinati ad attività commerciali;
min. 1.000 mc destinati ad attività terziarie.

Il programma integrato prevede inoltre reperimento dello standard per un totale di 880.000 Euro da realizzarsi attraverso opere a scomputo e opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'11.1.2013 Rep. N. 3189 è stata sottoscritta un'appendice integrativa alla convenzione rep n.161592 con la quale vengono rinegoziati in parte i termini della convenzione originaria. Tale convenzione è scaduta il 12.12.2015.

Il 24.5.2013 Rep. N. 3220 è stata sottoscritta un'appendice integrativa alla convenzione rep n.161592 con la quale vengono rinegoziati in parte i termini della convenzione originaria.

Il 22.11.2013 Rep. N. 3264 è stata sottoscritta un'appendice integrativa alla convenzione rep n.161592 con la quale vengono rinegoziati in parte i termini della convenzione originaria.

Tramite delibera del 27.11.2014 N. 127 il Comune di Sovere vengono rinegoziati in parte i termini della convenzione originaria.

Il 5.12.2014 Rep. N. 3400 è stata sottoscritta un'appendice integrativa alla convenzione rep n.161592 con la quale vengono rinegoziati in parte i termini della convenzione originaria.

A seguito degli atti è poi stata fatta una relazione di collaudo a cura [redacted] delle opere realizzate fino al 17.7.2015.

In sintesi sono state realizzate opere Standard per 527.234,59 Euro, opere di urbanizzazione primaria e secondaria per 913.818,15 Euro (maggiori di quante dovute).

Nella relazione si stimano le opere mancanti in 572.241,52 Euro.

Ad oggi tutte le proroghe sembrerebbero scadute, perciò si ravvisa la necessità di rivedere con il Comune di Sovere i termini e le condizioni della convenzione da parte del potenziale acquirente. Detta situazione permetterebbe altresì di definire gli interventi da intraprendere circa la volumetria che non è stata realizzata (circa mc 4.500).

5. STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Allo stato attuale le palazzine sono finite esternamente così come il piano interrato è completamente ultimato. Le unità immobiliari fuori terra, negozi ed abitazioni, sono al grezzo avanzato, le tramezze sono già state realizzate e sono stati eseguiti gli impianti in larga parte, intonaci e caldaie; necessitano delle sole opere di finitura interna consistente nel completamento degli impianti sia elettrico che idro-termo-sanitario e nella posa di finiture quali pavimenti, rivestimenti, porte interne, le tinteggiature, opere varie minori quali le sistemazioni esterne dei giardini privati. Solamente due uffici/locali commerciali posti al piano terra dell'edificio "B" sono già rifiniti al civile.

6. SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

La presente valutazione è stata sviluppata considerando un profilo di acquirente in virtù della situazione attuale di

mercato e della tipologia stessa dell'immobile.

profilo acquirente: Investitore

Stante la situazione rilevata al momento del sopralluogo e in virtù delle considerazioni sopra esposte circa gli accordi da definirsi con la P.A., l'unica strategia perseguibile sarà quella di vendere l'intero compendio immobiliare ad un soggetto unico (Investitore) che rileva tutte le unità, completa le opere mancanti, versa gli oneri di urbanizzazione a fronte della nuova Convenzione da stipulare con il Comune di Sovere e rivende successivamente gli appartamenti a soggetti terzi.

Non è infatti possibile procedere con una vendita frazionata dei cespiti in quanto gli stessi non sono ultimati e dovranno essere oggetto necessariamente di una variante in corso d'opera/provvedimento edilizio dato che l'ultimo Permesso di Costruire è da ritenersi scaduto.

Si riporta di seguito la sintesi del Conto economico della valutazione (per i dettagli vadasì allegato alla presente):

CONTO ECONOMICO

modalità di pagamento (vendite appartamenti finiti):

- 20% di anticipo
- 80% al saldo dopo 9 mesi
- IRR Target (rendimento atteso dall'imprenditore): 14,4% (70% in equity - 30% in debt)
- TEMPO DI REALIZZO OPERAZIONE: 45 MESI

CONTO ECONOMICO:

- RICAVI COMPLESSIVI: 6.550.782,45 Euro
 - COSTI COMPLESSIVI: -1.067.843,06 Euro così ripartiti
 - Costo complessivo delle opere: 480.601,54 Euro (SAL attuale: 89,20%)
 - Spese accessorie (progettazione e oneri): 587.241,52 Euro
 - COMMISSIONI AGENZIA: -196.523,47 Euro pari al 3% dei ricavi
 - VALORE NETTO: 5.286.415,91 Euro
 - MARGINE OPERATIVO TOTALE: 1.947.591,55 Euro (pari al 29,7% dei ricavi)
-
- VALORE AREA VENDITA IN BLOCCO: 3.336.824,36 Euro => Euro 3.339.000,00 in c.l.

7. CONSIDERAZIONI FINALI

I valori OMV, FSV e FJV sono riferiti ad un soggetto con profilo Investitore.

Il valore FJV è stato determinato nell'ipotesi che il valore base d'asta sia pari al valore OMV stimato.

INDAGINE DI MERCATO

Appendice 1

APPARTAMENTO

	Fonte	Tipo Comp'a	Tipo Zona	Indirizzo	Stato
1	Agenzia Del Territorio	Valore Minimo Omi	Centrale	B1	
2	Agenzia Del Territorio	Valore Massimo Omi	Centrale	B1	
3	Privato	In Vendita	Semicentrale	In Zona	Libero
4	██████████	In Vendita	Semicentrale	In Zona	Libero
5	██████████	In Vendita	Semicentrale	In Zona	Libero

>> SEGUE >>

	Prezzo Richiesto	Mq. Lordi	Valore Mq.	% Sconto	Valore Mq. Sc.	Raffronto		Reggio	Tempi
						Zona	Qualità		
1			810,00						
2			1.050,00			Valore Normale:		0,00	
3	190.000,00	110,00	1.727,27	15,00	1.468,18	0	+1	1.438,82	
4	185.000,00	98,00	1.715,75	15,00	1.460,94	0	0	1.460,94	
5	129.000,00	75,00	1.720,00	15,00	1.462,00	0	0	1.462,00	

Valore Minimo:	1.438,82
Valore Massimo:	1.462,00



NEGOZIO

	Fonte	Tipo Comp's	Tipo Zona	Indirizzo	Stato
1	Agenzia Del Territorio	Valore Minimo Omi	Centrale	B1	
2	Agenzia Del Territorio	Valore Massimo Omi	Centrale	B1	
3	[REDACTED]	In Vendita	Semicentrale	In Zona	Libero
4	[REDACTED]	In Vendita	Centrale	Centro	Libero

>> SEQUE >>

	Prezzo Richiesto	Mq. Lordi	Valore Mq.	% Sconto	Valore Mq. Sc.	Raffronto		Raggiungo	Tempo
						Zona	Qualità		
1			920,00						
2			1.300,00			Valore Normale:		0,00	
3	190.000,00	140,00	1.357,14	18,00	1.112,85	0	-2	1.157,37	
4	85.000,00	55,00	1.545,45	18,00	1.267,27	0	0	1.267,27	

Valore Minimo:	1.157,37
Valore Massimo:	1.267,27

UFFICIO

	Fonte	Tipo Comp'a	Tipo Zona	Indirizzo	Stato
1	Agenzia Del Territorio	Valore Minimo Oni	Centrale	B1	
2	Agenzia Del Territorio	Valore Massimo Oni	Centrale	B1	
3		In Vendita	Centrale	In Zona	Libero
4	Privato	In Vendita	Centrale	In Zona	Libero
5		In Vendita	Centrale	In Zona	Libero

>> SEGUE >>

	Prezzo Richiesto	Mq. Lordi	Valore Mq.	% Sconto	Valore Mq. Sc.	Raffronto		Raggiungo	Tempi
						Zona	Qualità		
1			790,00			Valore Normale:		0,00	
2			950,00						
3	75.000,00	75,00	1.000,00	15,00	850,00	0	-2	884,00	
4	104.000,00	93,00	1.118,28	15,00	950,54	0	0	950,54	
5	80.000,00	65,00	1.230,77	15,00	1.046,16	0	+1	1.025,23	

Valore Minimo: 884,00

Valore Massimo: 1.025,23

(*) I prezzi al mq. nobisati, sopra indicati, vengono raggiunti con Raffronti di Zona e di Qualità (da -3 a +3)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

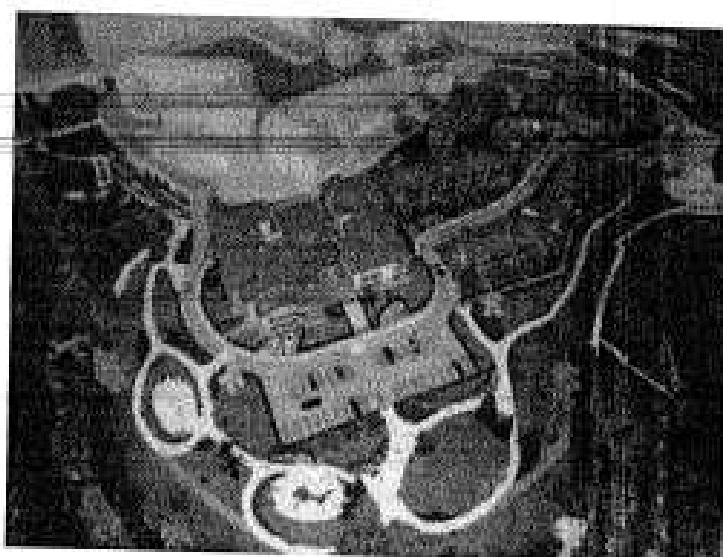
Foto 1 - Contesto Di Zona:



Foto 2 - Vista Generale:



Foto 3 - Plastico:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 4 - Vista Blocchi A-b:

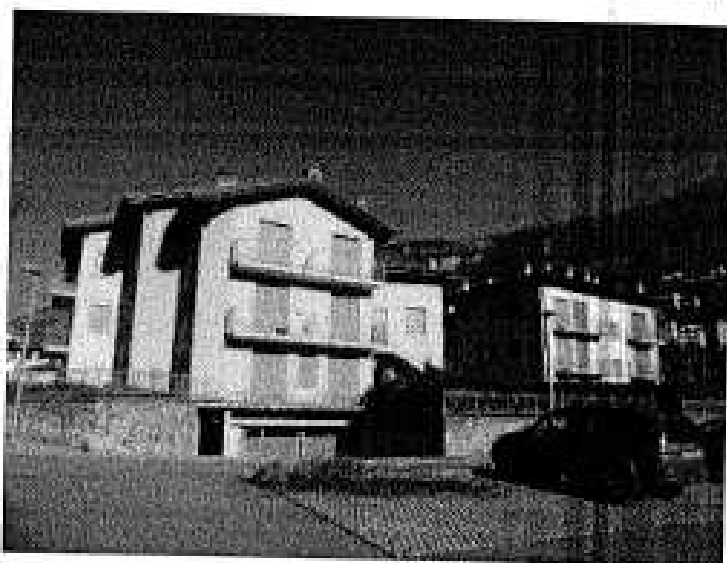


Foto 5 - Vista Blocchi A-b:



Foto 6 - Vista Blocchi C-d:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 7 - Vista Blocchi C-d:



Foto 8 - Vista Blocco -a-:

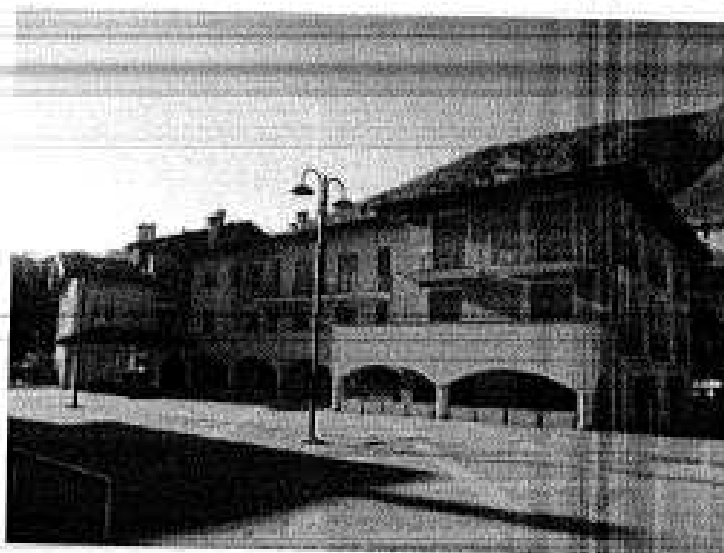


Foto 9 - Vista Blocco -a-:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 10 - Vista Blocco -a-:



Foto 11 - Vista Blocco -a-:

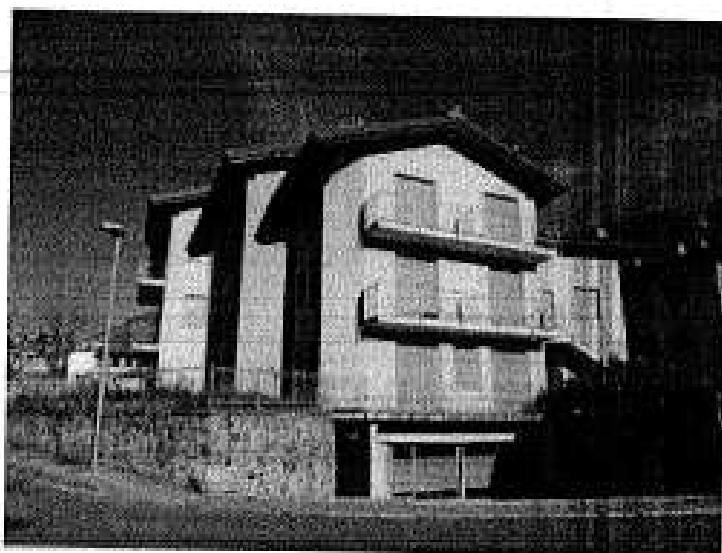


Foto 12 - Vista Blocco -a-:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 13 - Blocco -a-: Soggiorno Tipo:

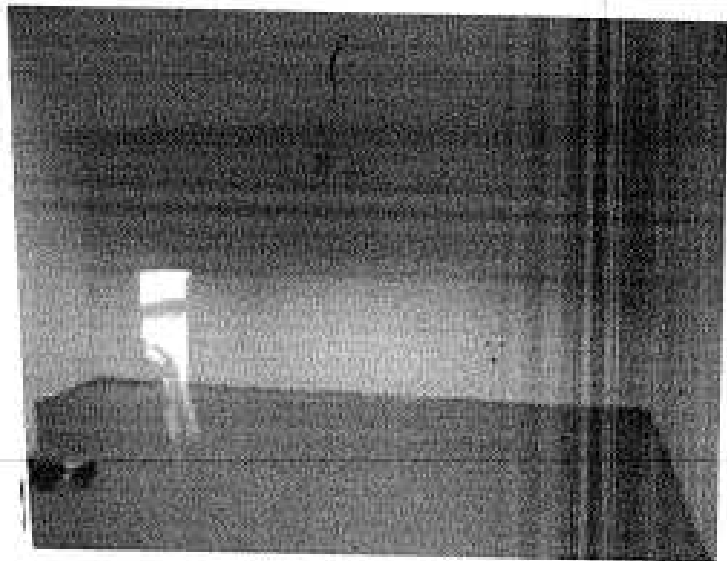


Foto 14 - Blocco -a-: Zona Cottura Tipo:

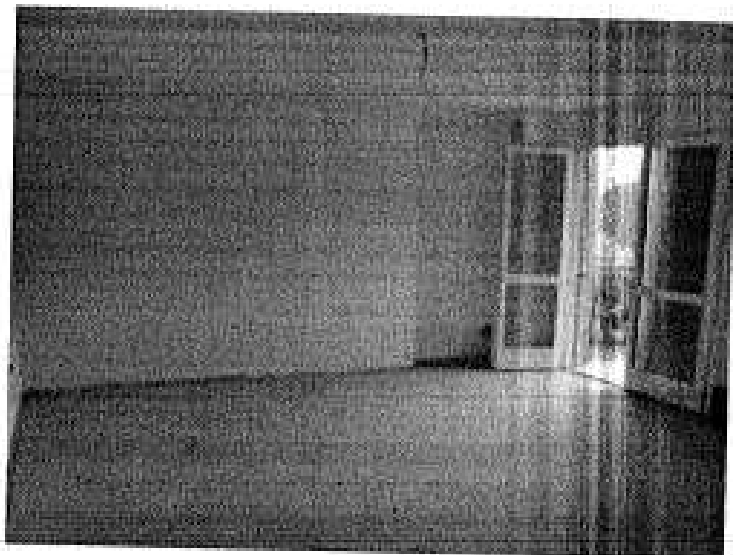
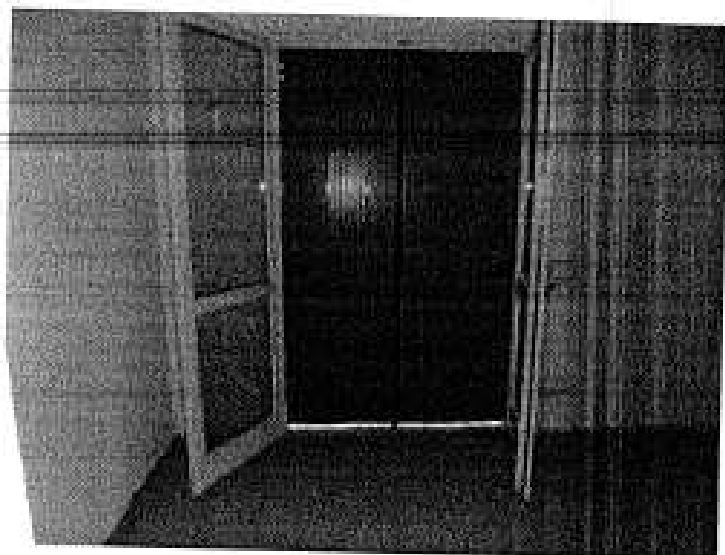


Foto 15 - Blocco -a-: Camera Tipo:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 16 - Blocco -a-: Cameretta Tipo:

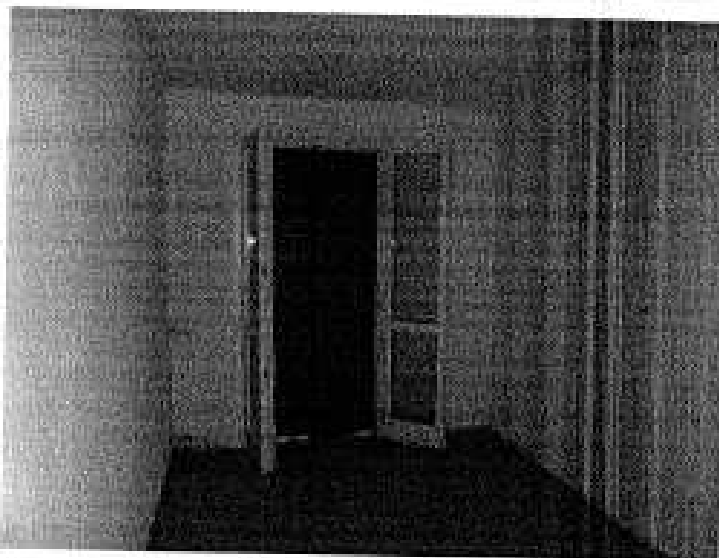


Foto 17 - Blocco -a-: Bagno Tipo:

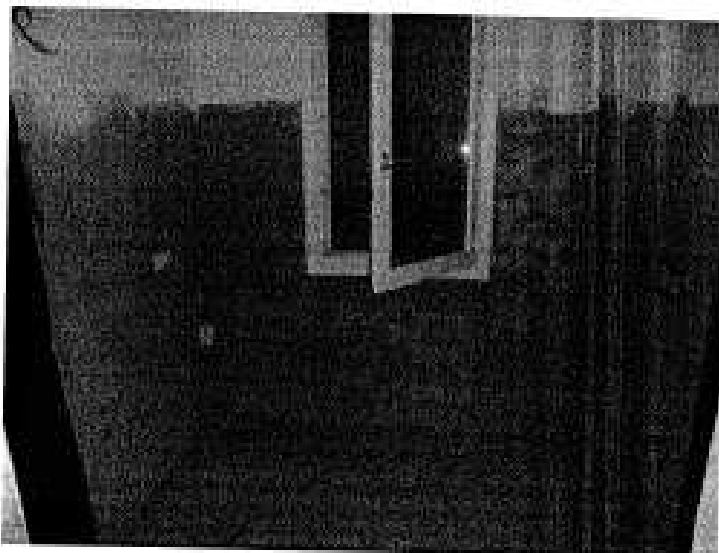
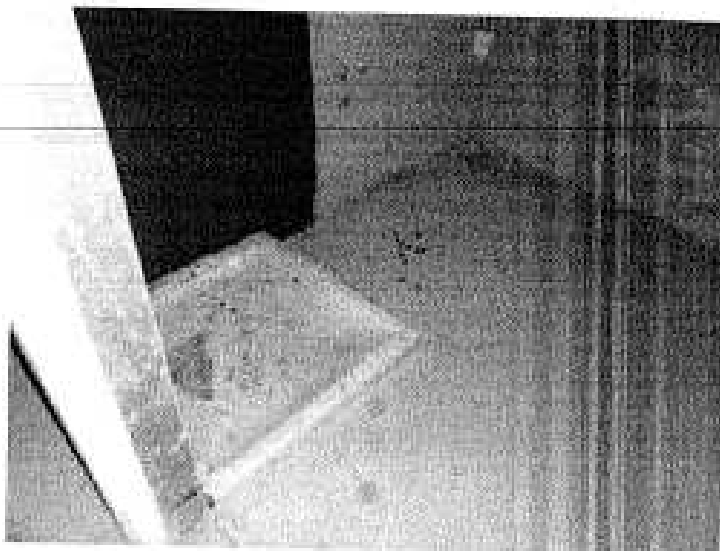


Foto 18 - Blocco -a-: Bagno Tipo:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 19 - Vista Blocco -b-:

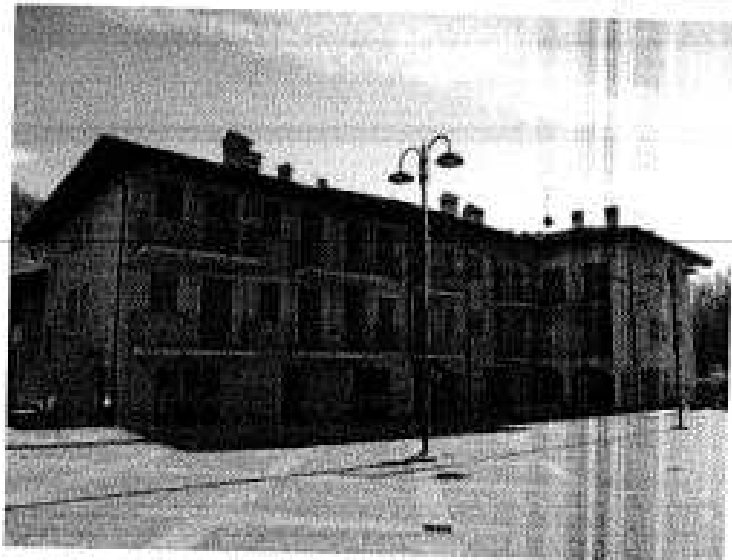


Foto 20 - Vista Blocco -b-:



Foto 21 - Vista Blocco -b-:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 22 - Vista Blocco -b-:



Foto 23 - Ingresso Carraio:

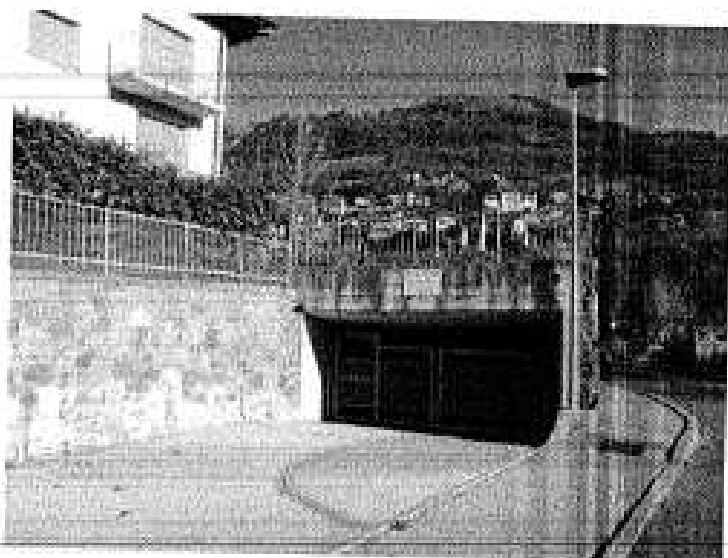
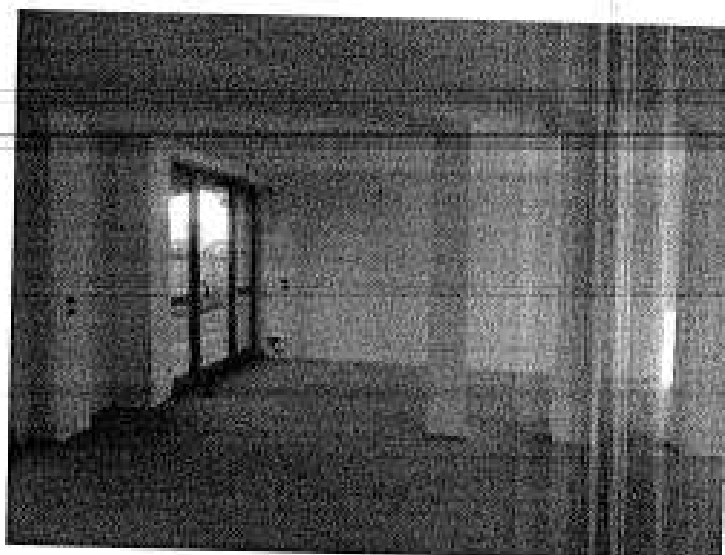


Foto 24 - Blocco -b-: Negozio Tipo:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

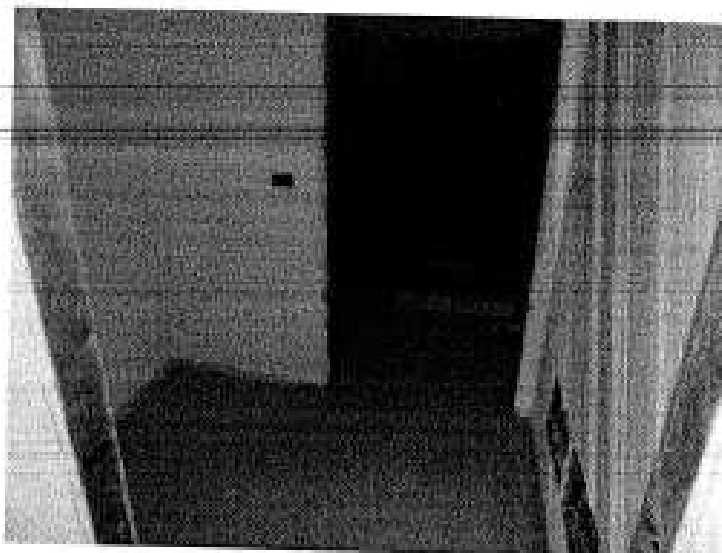
Foto 25 - Blocco -b-: Negozio Tipo:



Foto 26 - Blocco -b-: Negozio Tipo:



Foto 27 - Blocco -b-: Negozio Tipo:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 28 - Blocco -b-: Bagno Negozio Tipo:

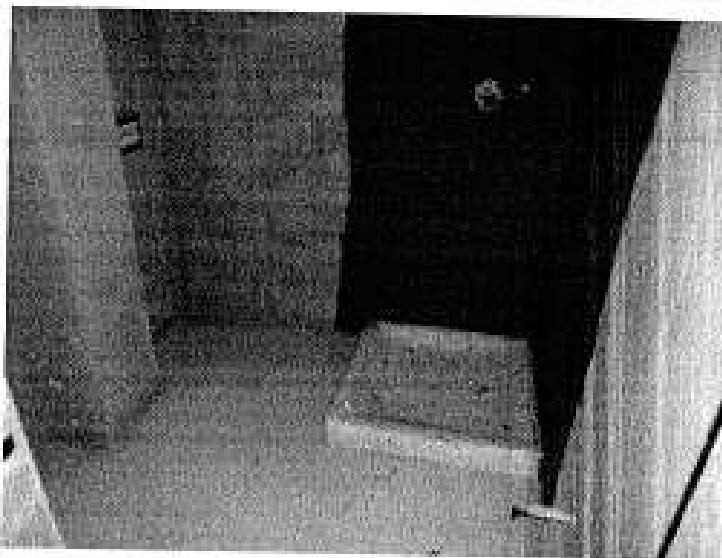


Foto 29 - Blocco -b-: Ingresso Abitazione Tipo P.1:

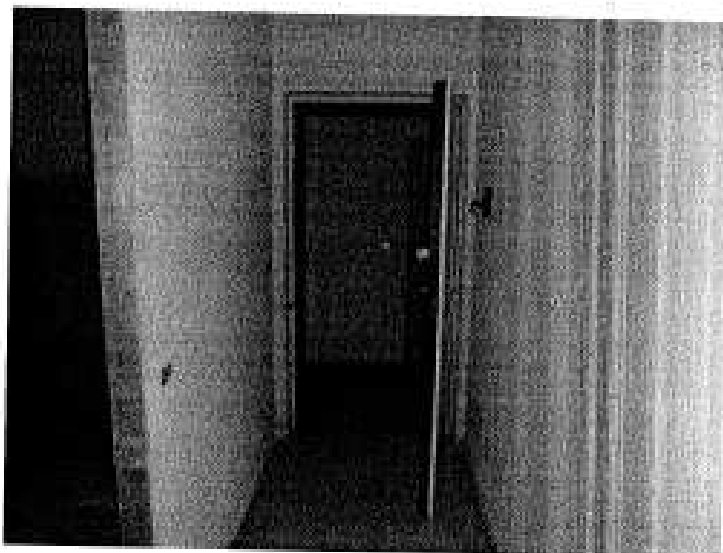
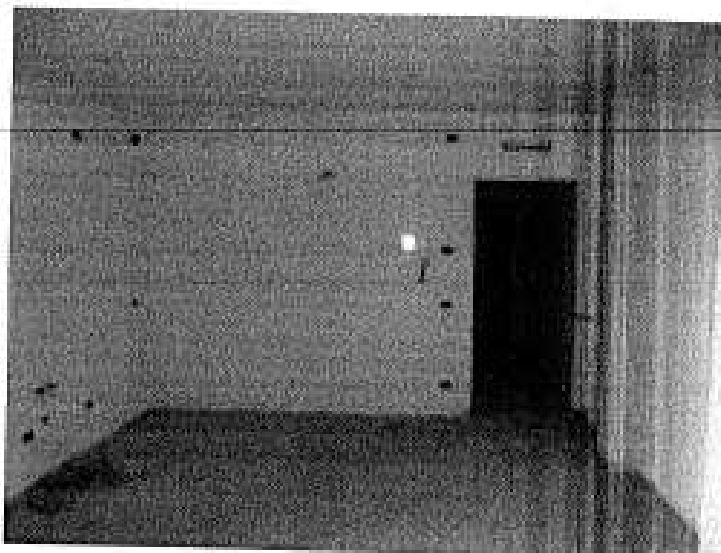


Foto 30 - Blocco -b-: Soggiorno Abitazione Tipo P.1:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 31 - Blocco -b-: Cottura Abitazione Tipo P.1:

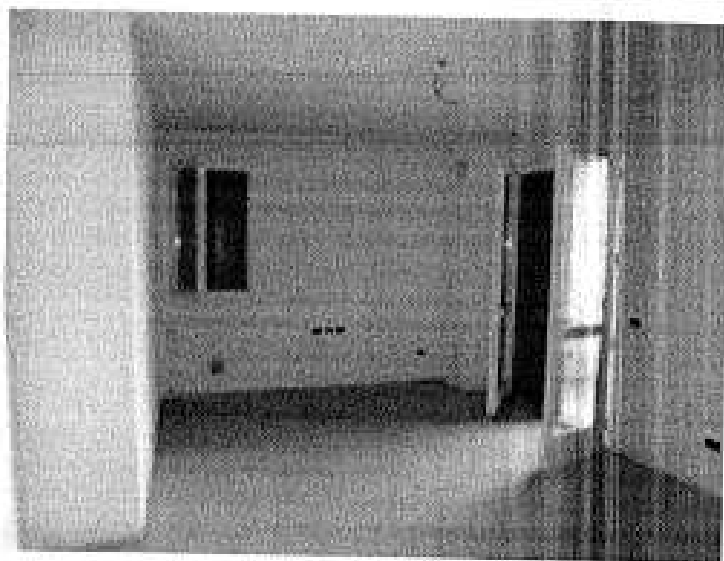


Foto 32 - Blocco -b-: Bagno Abitazione Tipo P.1:

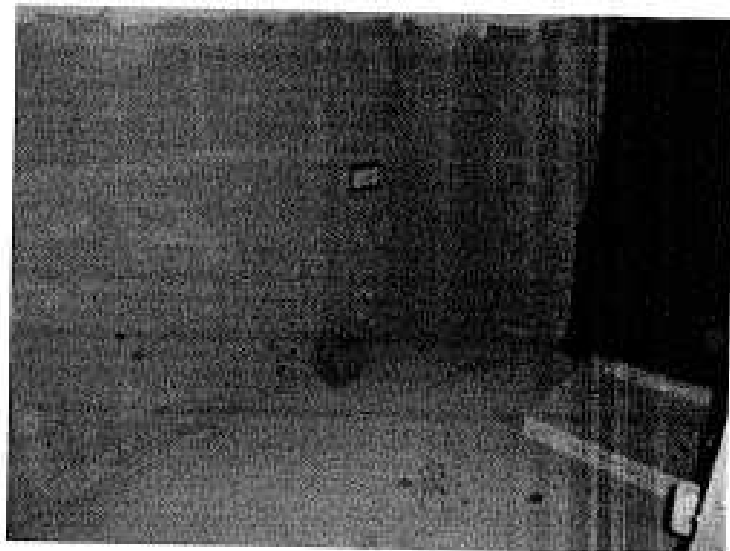
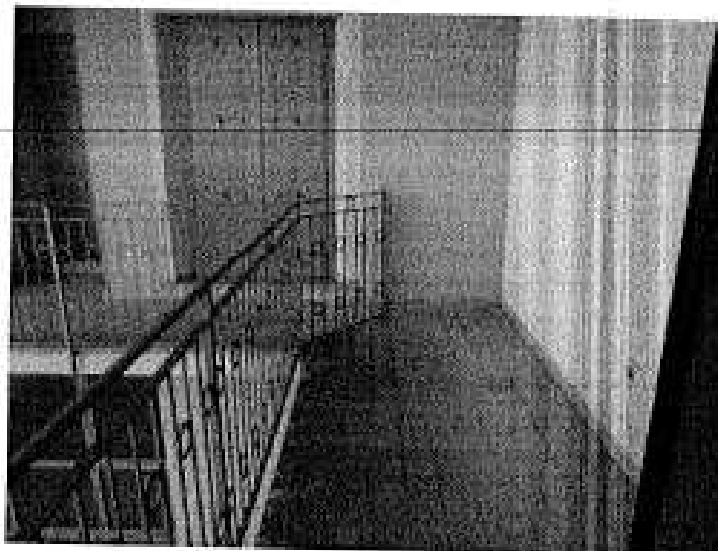


Foto 33 - Balcone:



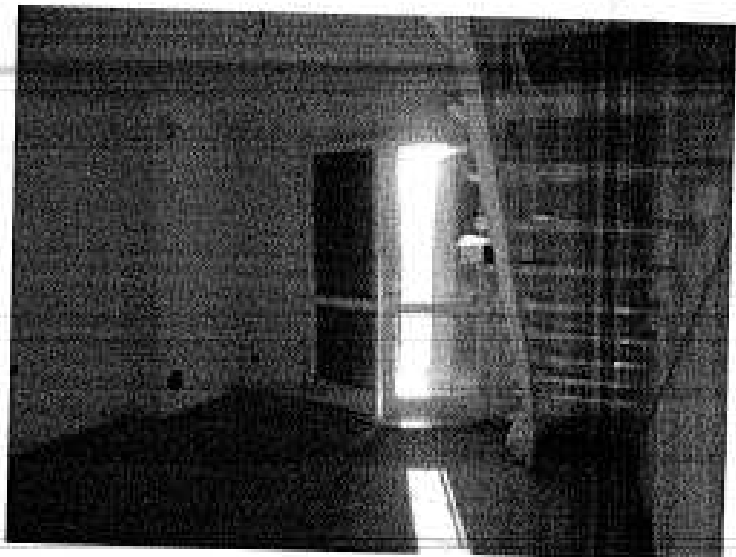
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

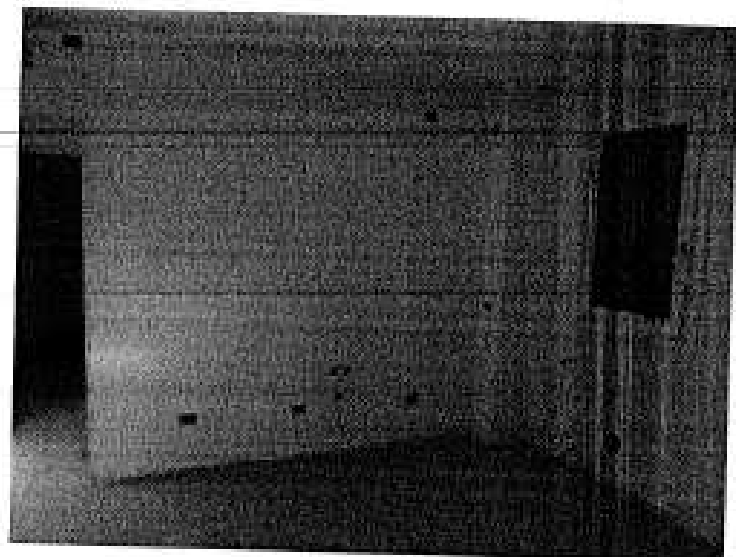
o 34 - Blocco -b-: Ingresso Abitazione Tipo P.2:



35 - Blocco -b-: Soggiorno Abitazione Tipo P.2:



to 36 - Blocco -b-: Cottura Abitazione Tipo P.2:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 37 - Blocco -b-: Camera Abitazione Tipo P.2:

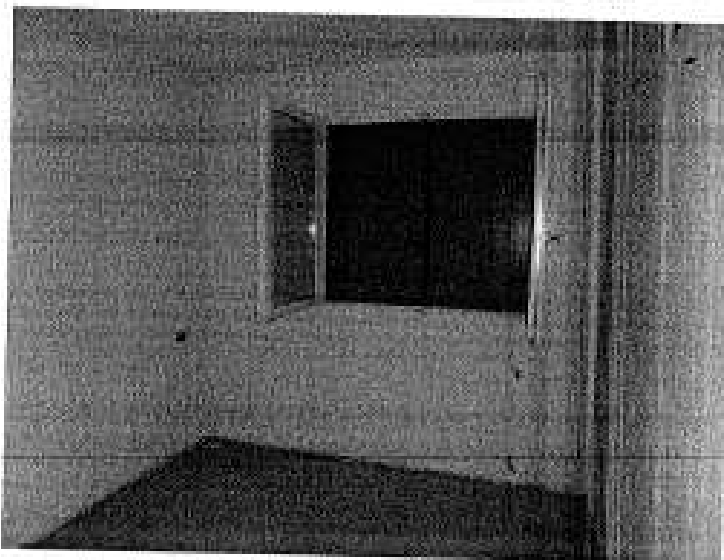


Foto 38 - Blocco -b-: Bagno Abitazione Tipo P.2:

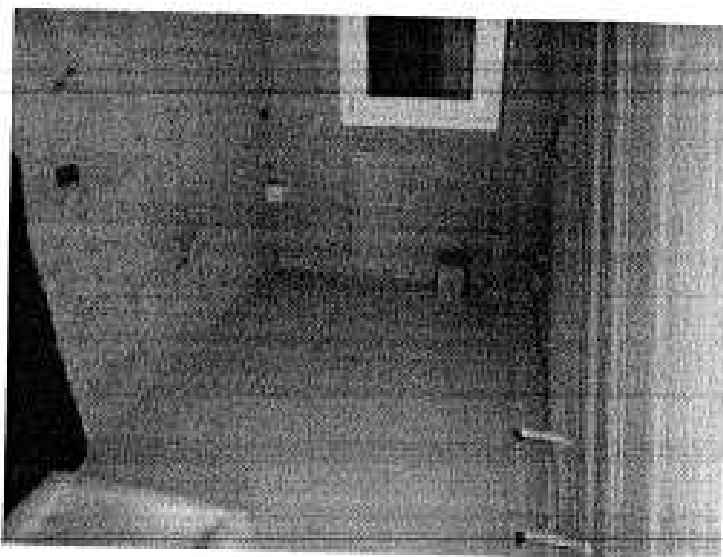
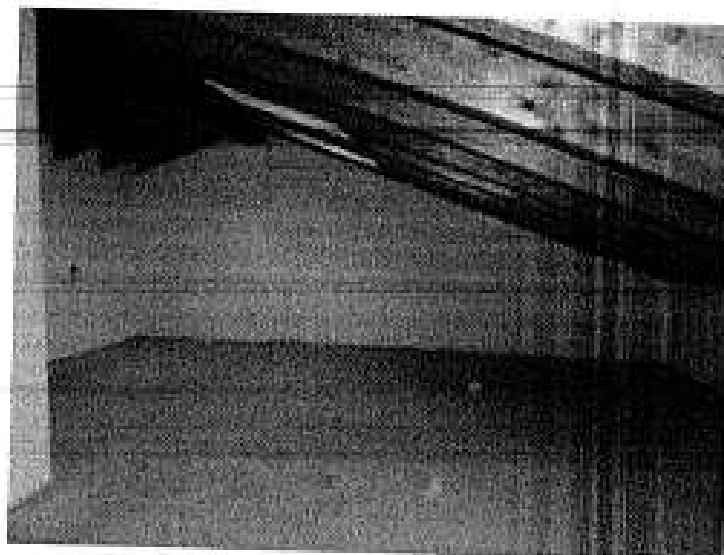


Foto 39 - Blocco -b-: Sottotetto Tipo P.3:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 40 - Blocco -b-: Sottotetto Tipo P.3:

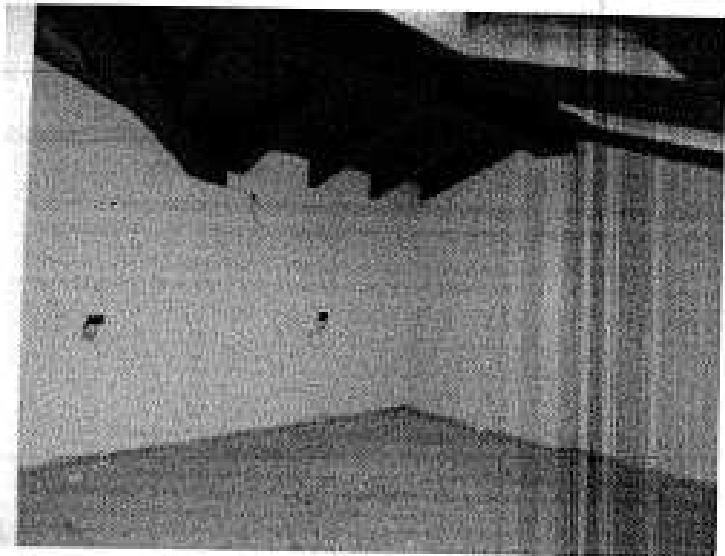


Foto 41 - Blocco -b-: Sottotetto Tipo P.3:

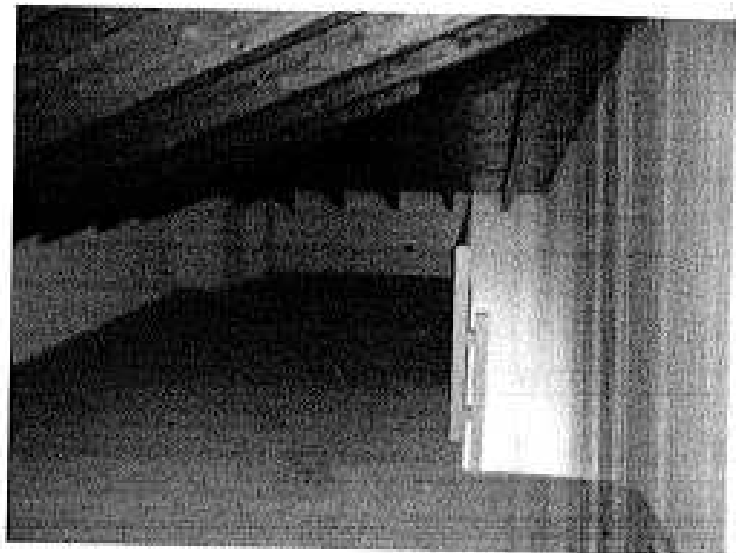


Foto 42 - Blocco -b-: Negozio Tipo P.1:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

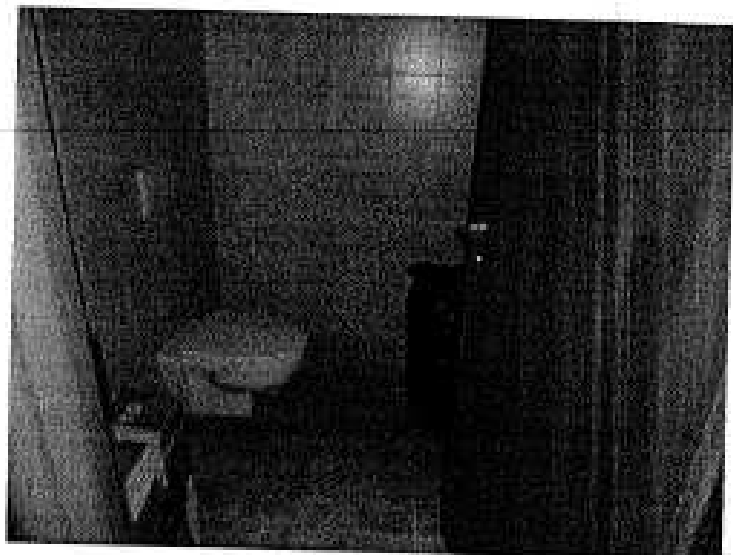
Foto 43 - Blocco -b-: Negozio Tipo P.t:



Foto 44 - Blocco -b-: Antibagno Tipo P.t:



Foto 45 - Blocco -b-: Bagno Negozio Tipo P.t:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

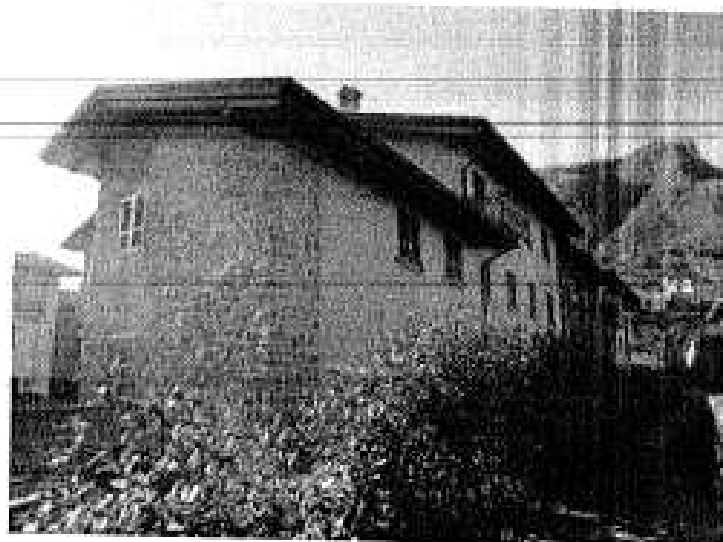
Foto 46 - Vista Blocco -c-:



Foto 47 - Vista Blocco -c-:



Foto 48 - Vista Blocco -c-:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 49 - Vista Blocco -c-;



Foto 50 - Vista Blocco -c-;



Foto 51 - Vista Blocco -c-;



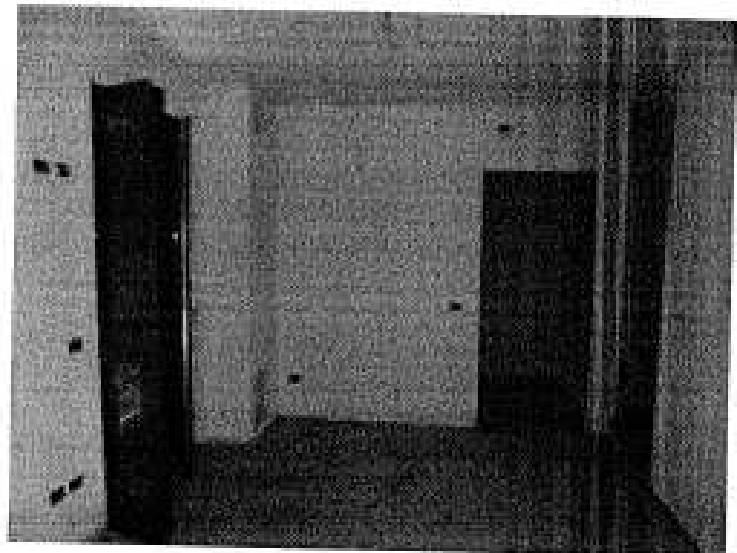
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

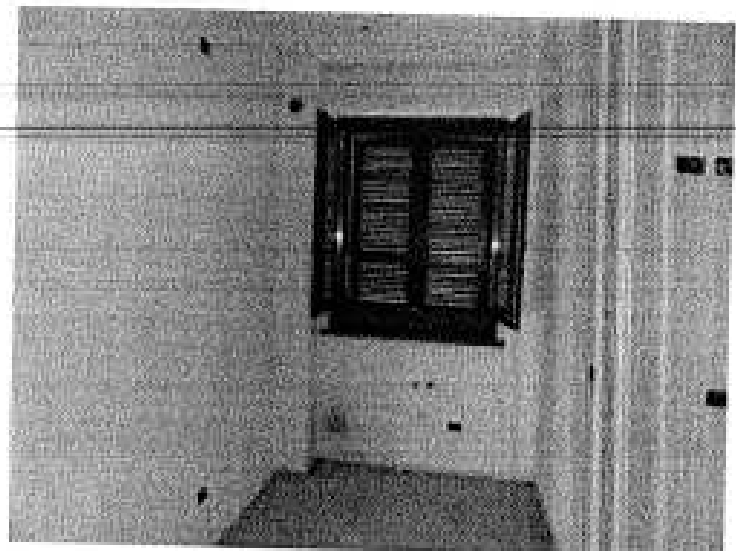
52 - Blocco -c-: Soggiorno Abitazione Tipo P.1:



53 - Blocco -c-: Soggiorno Abitazione Tipo P.1:



54 - Blocco -c-: Cottura Abitazione Tipo P.1:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

foto 55 - Blocco -c-: Camera Abitazione Tipo P.1:

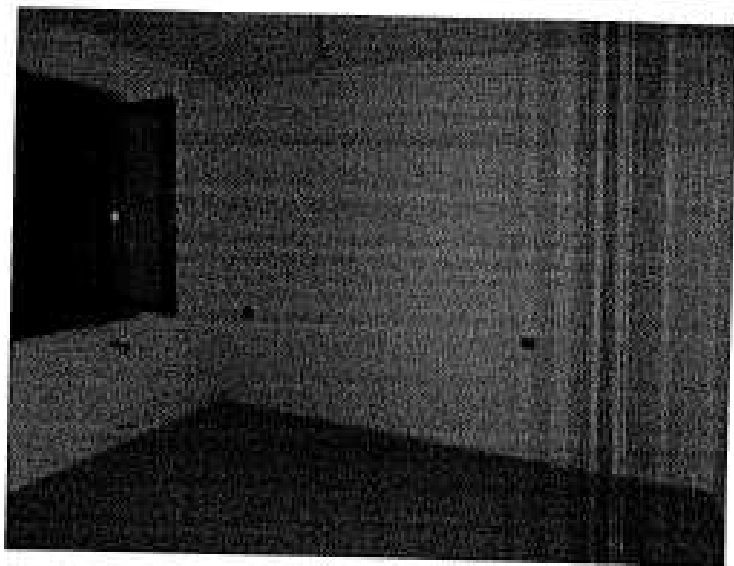


foto 56 - Blocco -c-: Cameretta Abitazione Tipo P.1:

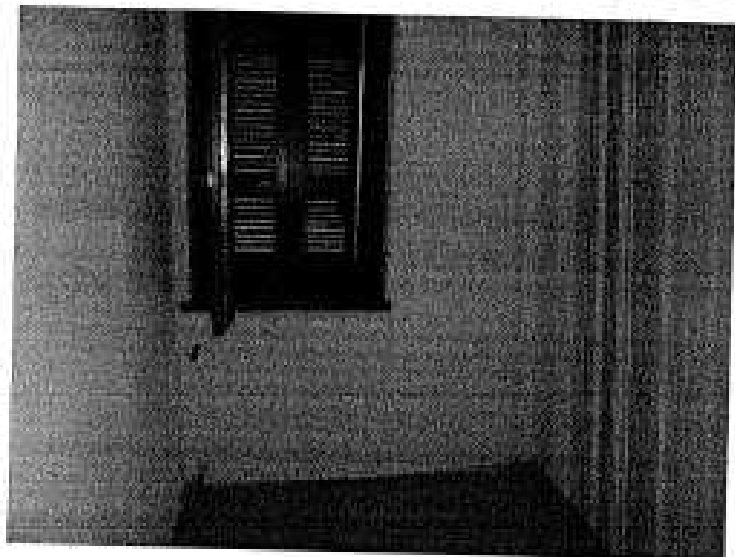
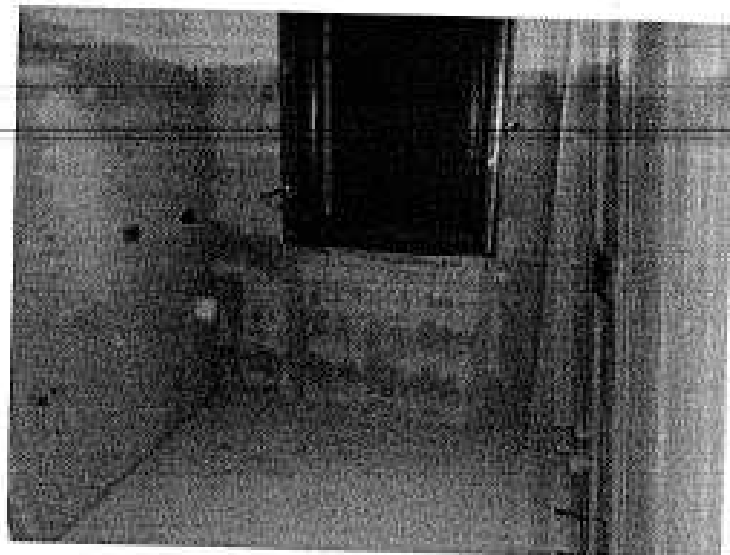


foto 57 - Blocco -c-: Bagno Abitazione Tipo P.1:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 58 - Vista Blocco -d-:



Foto 59 - Vista Blocco -d-:



Foto 60 - Vista Blocco -d-:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 61 - Vista Blocco -d-:



Foto 62 - Vista Blocco -d-:



Foto 63 - Vista Blocco -d-:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 64 - Vista Blocco -d-:



Foto 65 - Vista Blocco -d-:



Foto 66 - Vista Blocco -d-:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 67 - Vista Blocco -d-:



Foto 68 - Vista Villetta Blocco -d-:



Foto 69 - Vista Villetta Blocco -d-:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 70 - Blocco -d-: Soggiorno Villetta P.t.:

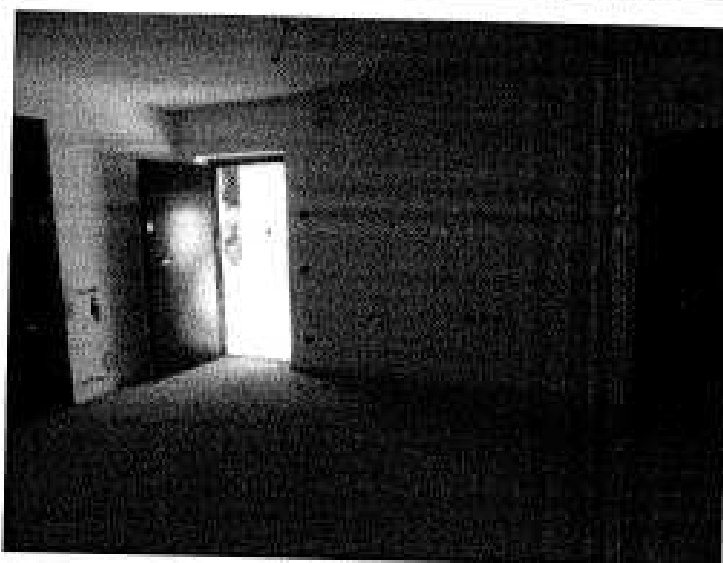


Foto 71 - Blocco -d-: Soggiorno Villetta P.t.:

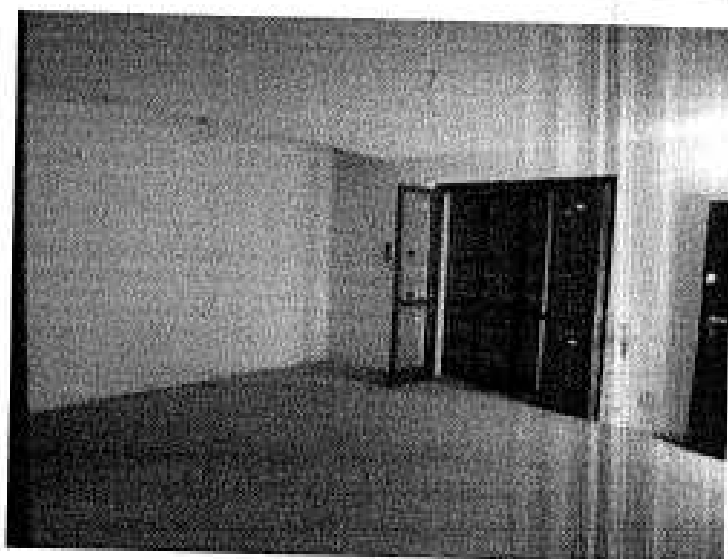
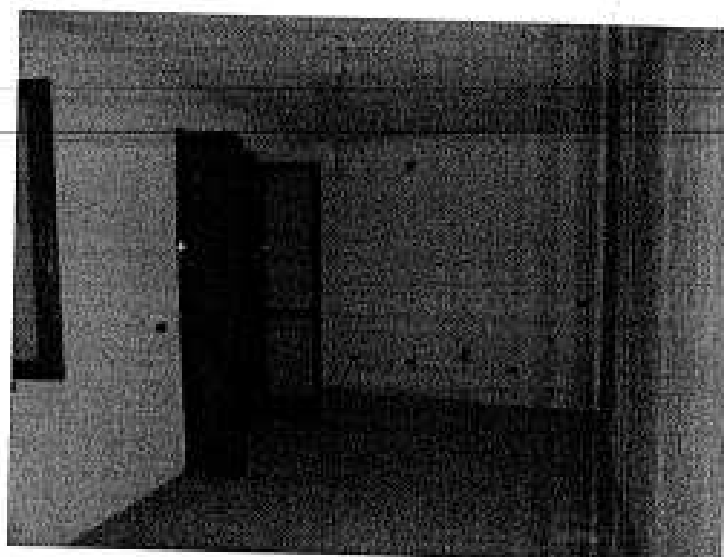


Foto 72 - Blocco -d-: Cucina Villetta P.t.:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 73 - Blocco -d-: Studio Villetta P.t:

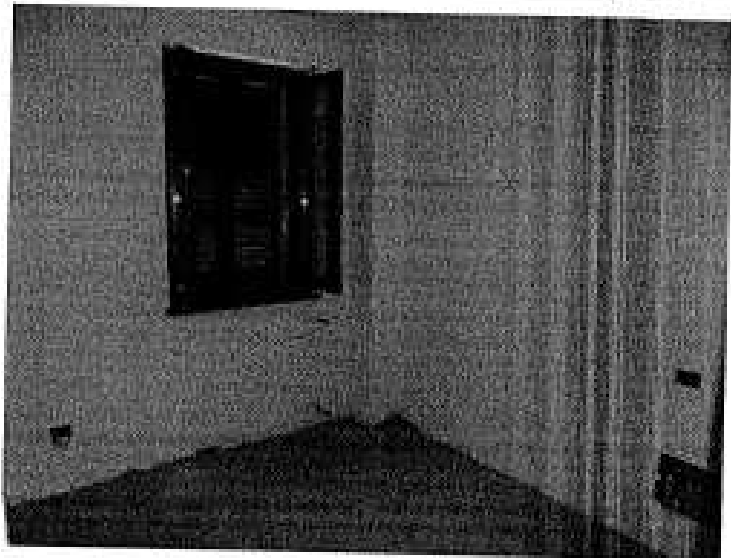


Foto 74 - Blocco -d-: Bagno Villetta P.t:

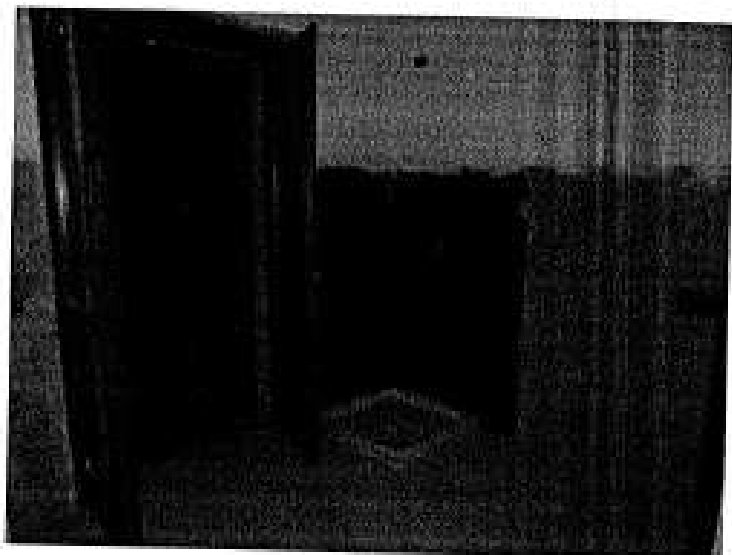
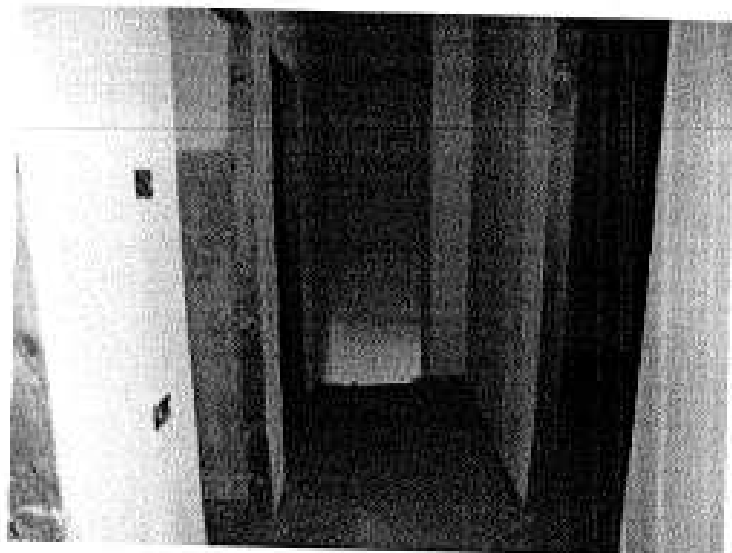


Foto 75 - Blocco -d-: Disimpegno Villetta P.1:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 76 - Blocco -d-: Camera Villetta P.1:

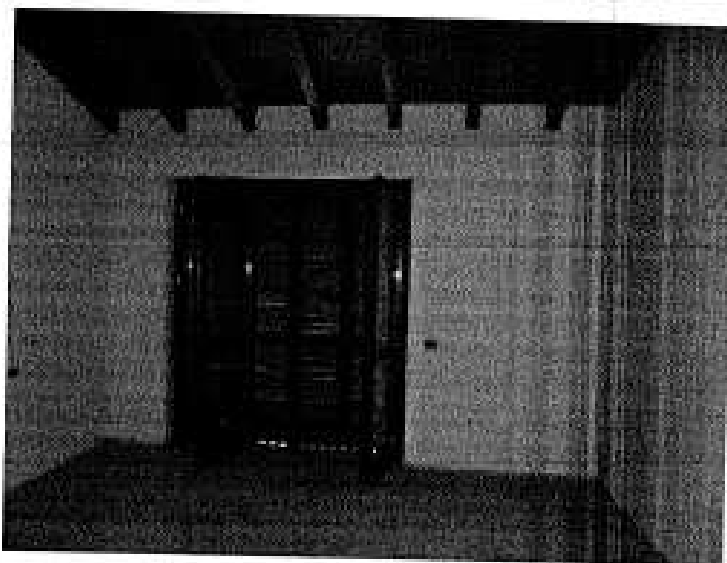


Foto 77 - Blocco -d-: Bagno Villetta P.1:

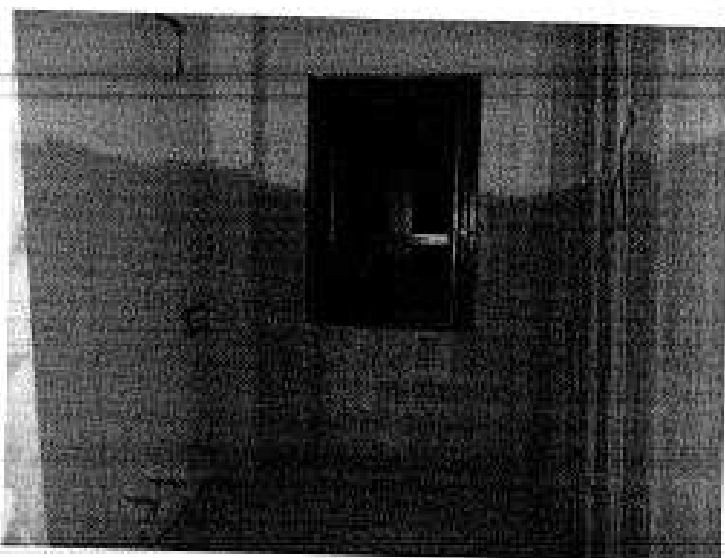
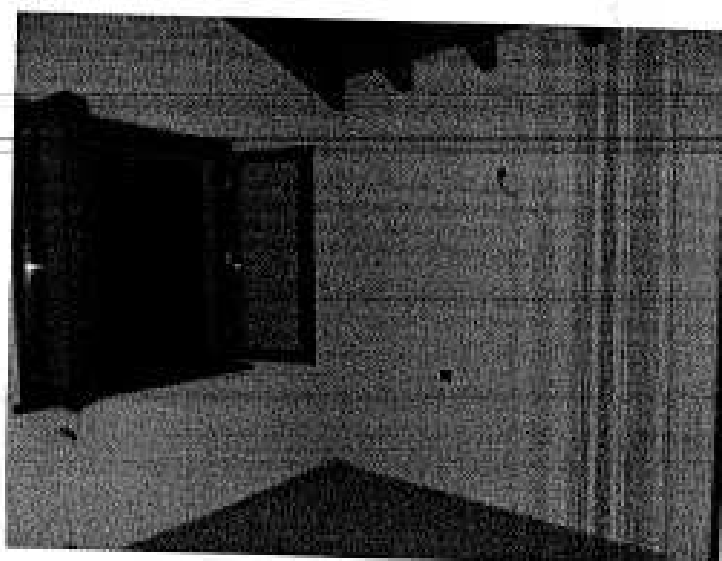


Foto 78 - Blocco -d-: Camera Villetta P.1:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 79 - Blocco -d-: Ripostiglio Villetta P.1:

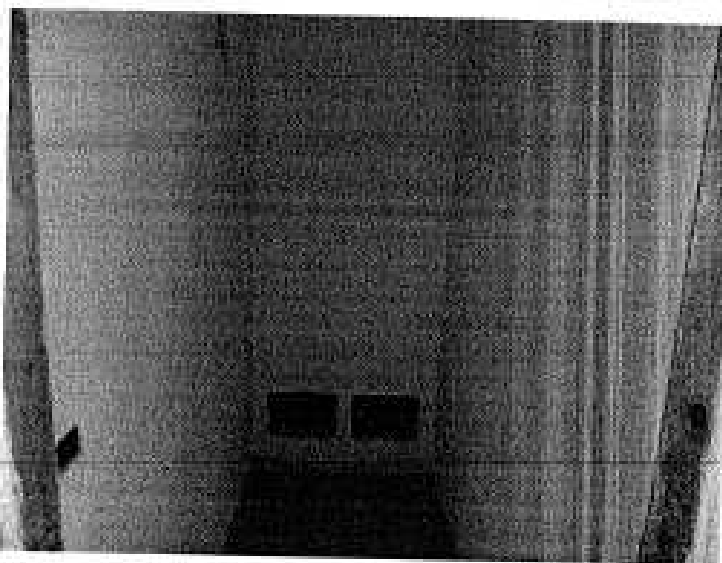


Foto 80 - Blocco -d-: Camera Villetta P.1:

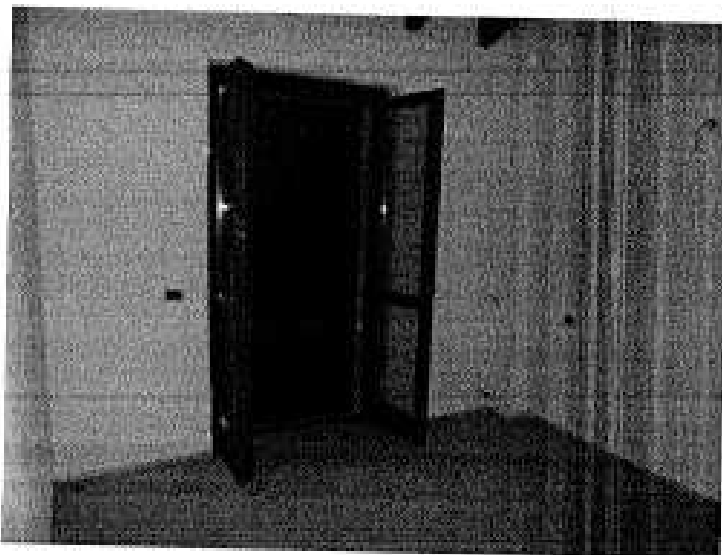
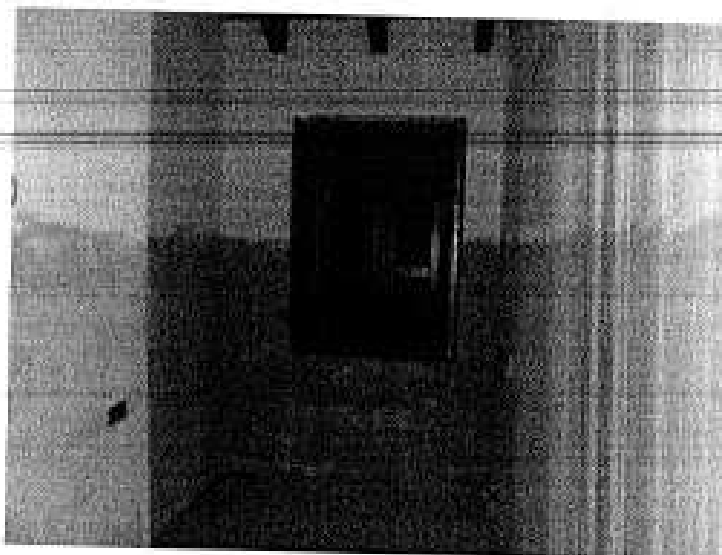


Foto 81 - Blocco -d-: Bagno Villetta P.1:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 82 - Accesso Al P. Interrato:

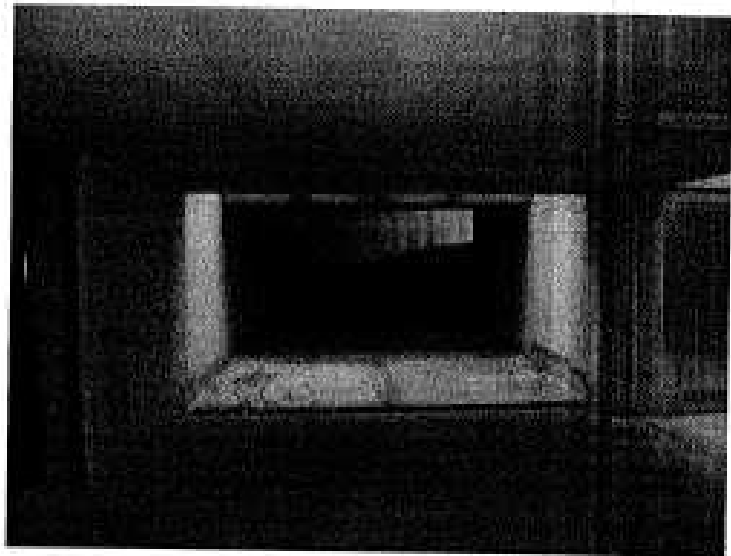


Foto 83 - Piastra P. Interrato:

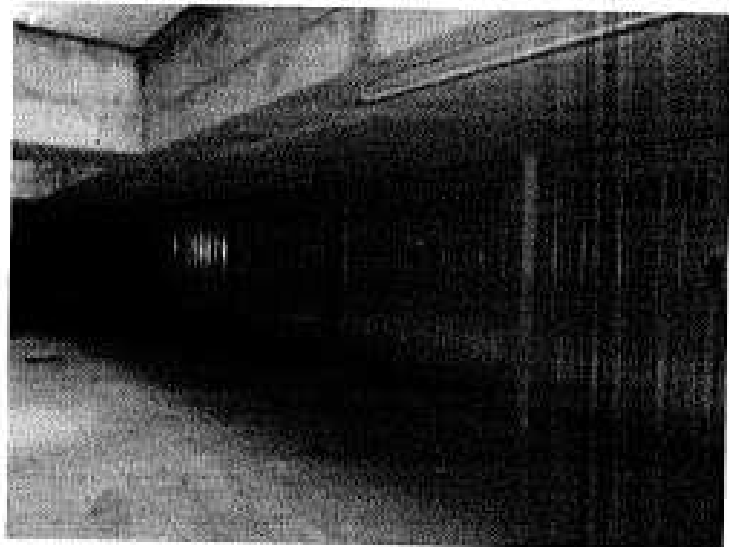
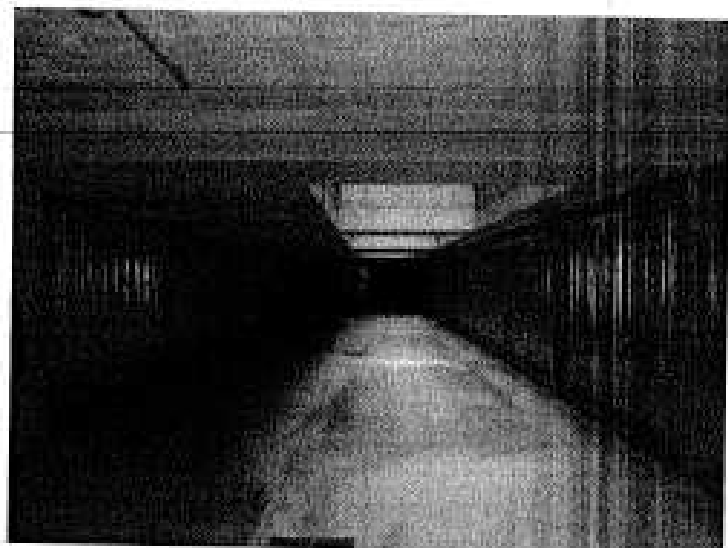


Foto 84 - Piastra P. Interrato:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 85 - Piastra P. Interrato:

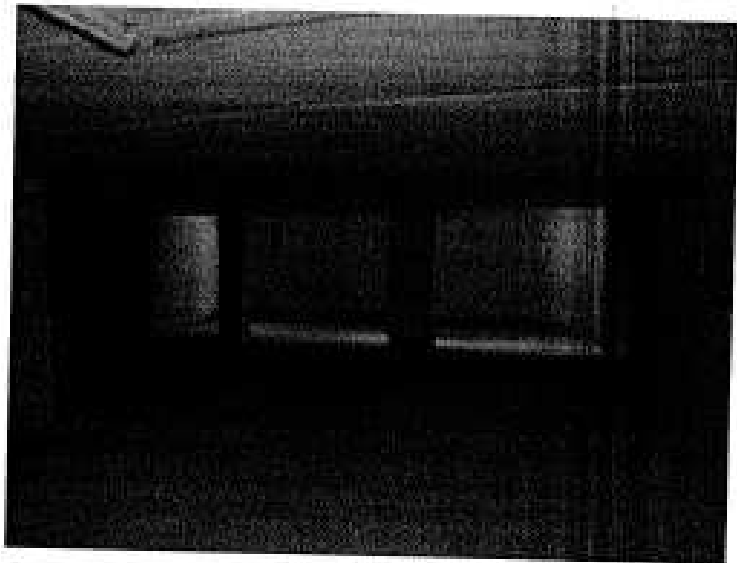


Foto 86 - Piastra P. Interrato:

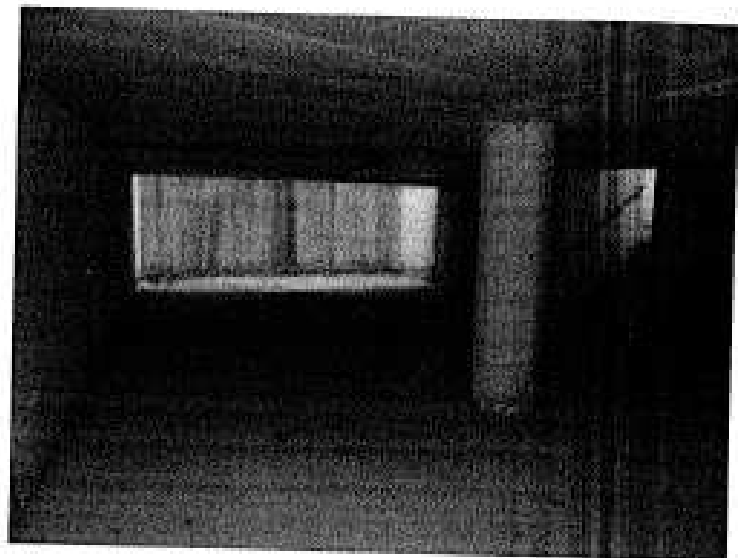
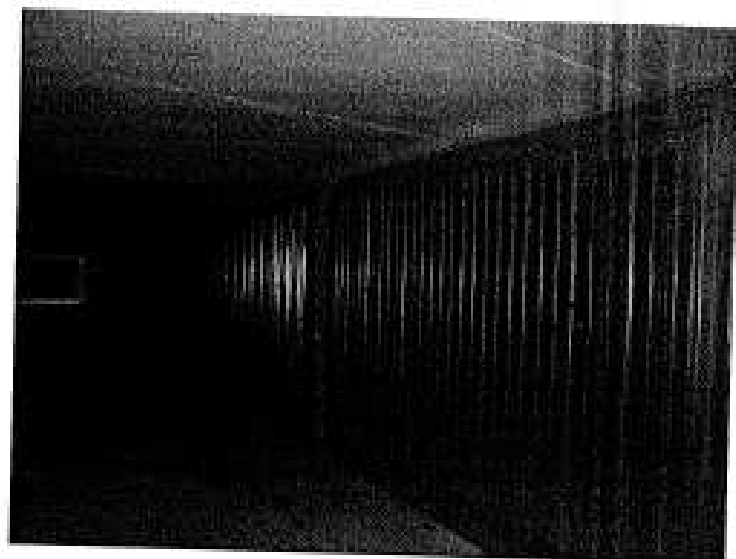


Foto 87 - Piastra P. Interrato:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 88 - Piastra P. Interrato:

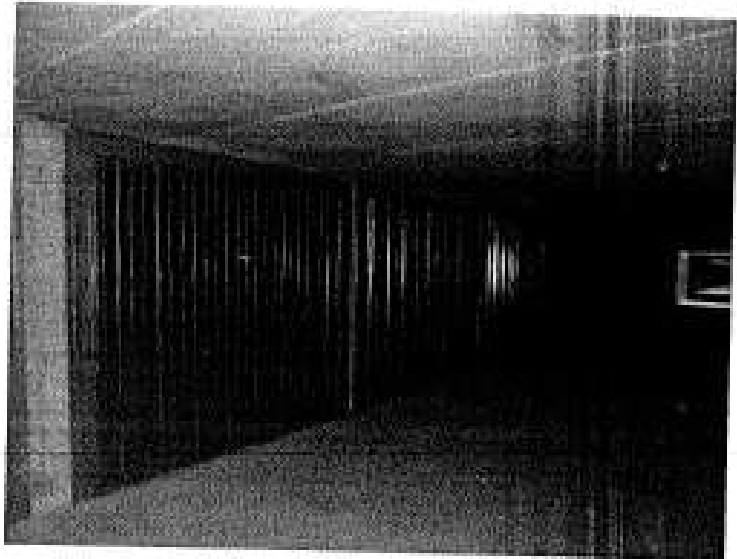


Foto 89 - Piastra P. Interrato:

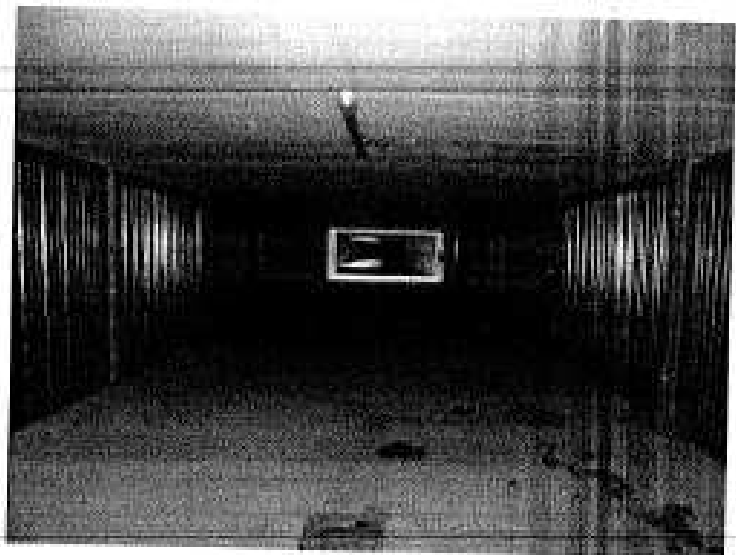
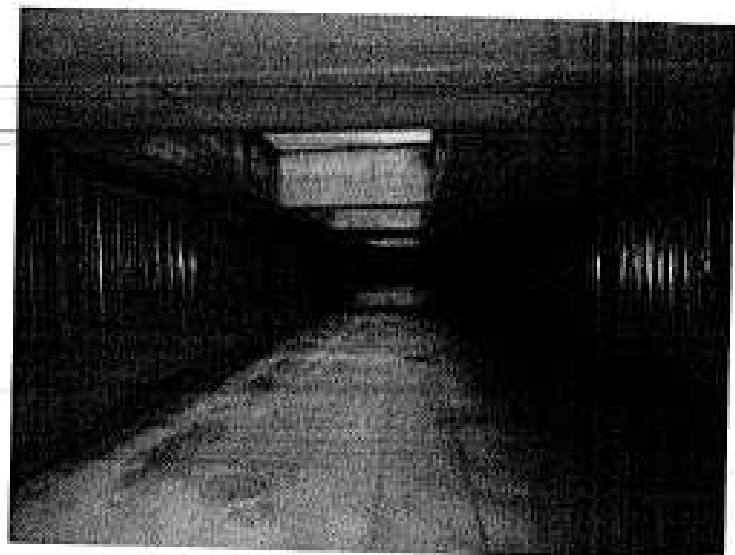


Foto 90 - Piastra P. Interrato:





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 91 - Piastra P. Interrato:

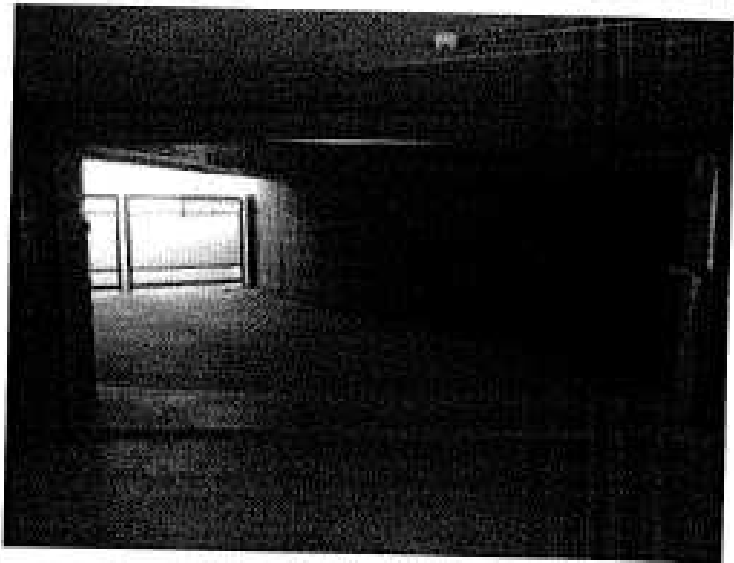


Foto 92 - Piastra P. Interrato:

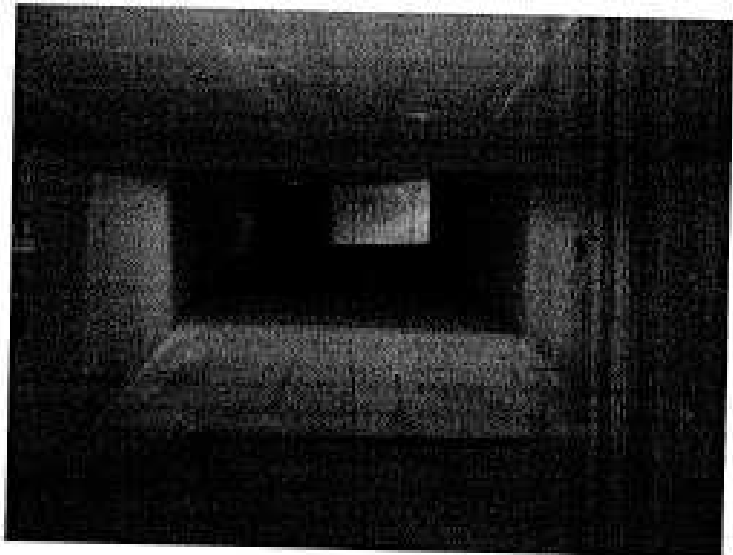
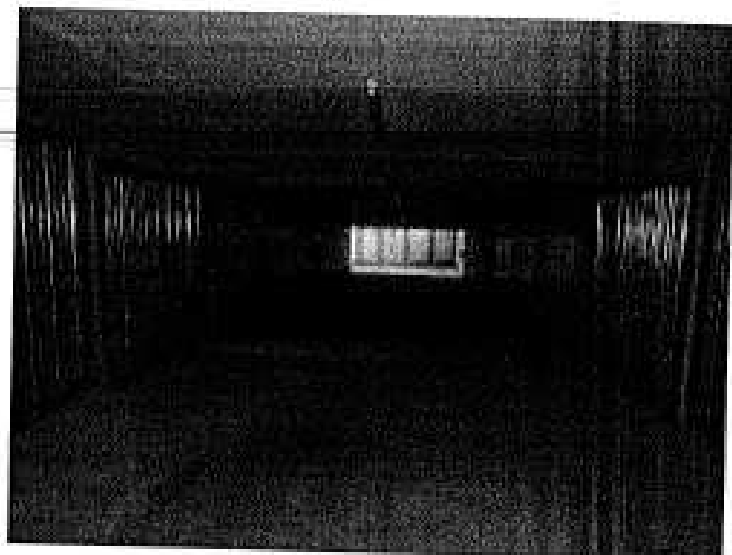


Foto 93 - Piastra P. Interrato:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 94 - Piastra P. Interrato:

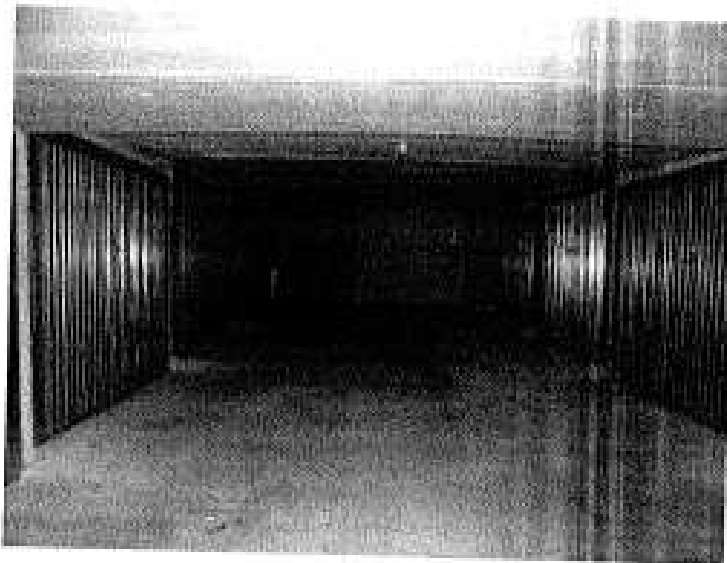


Foto 95 - Piastra P. Interrato:

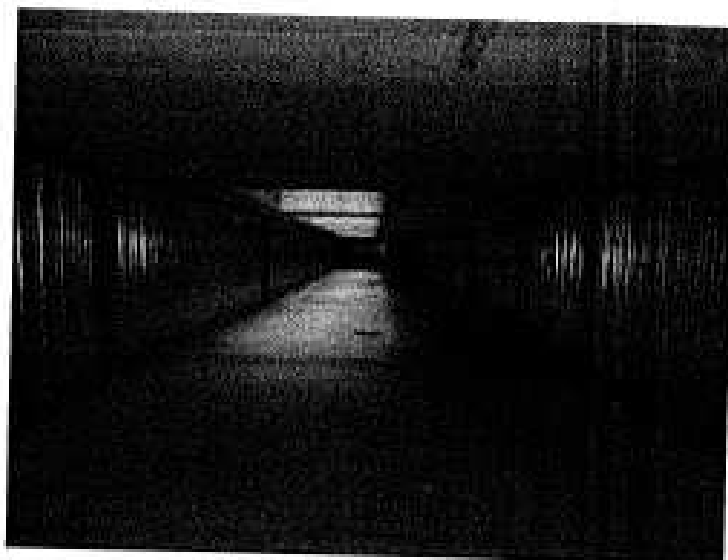
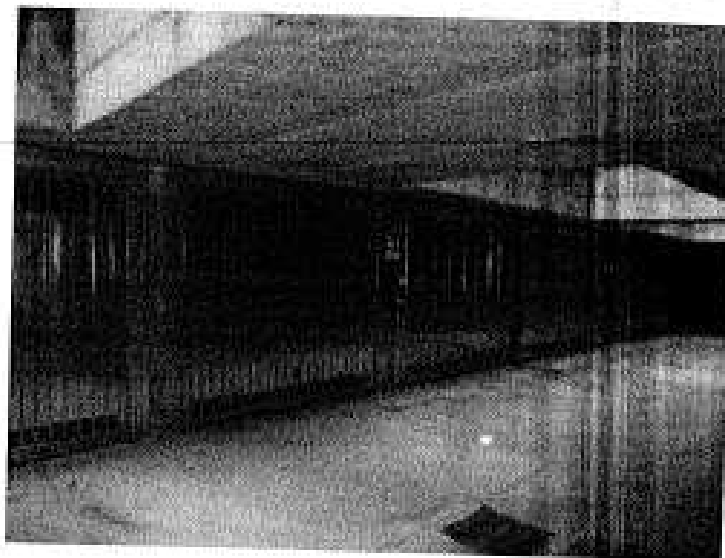


Foto 96 - Piastra P. Interrato:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 97 - Piazza:

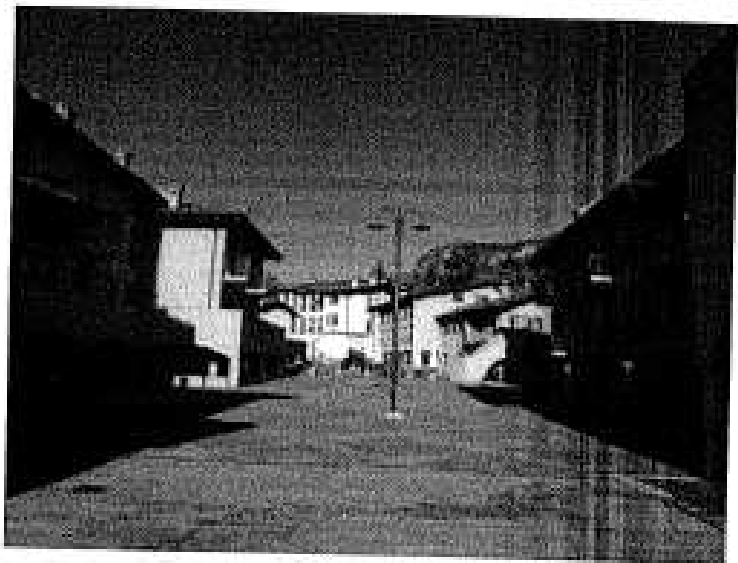


Foto 98 - Strada Di Lottizzazione:

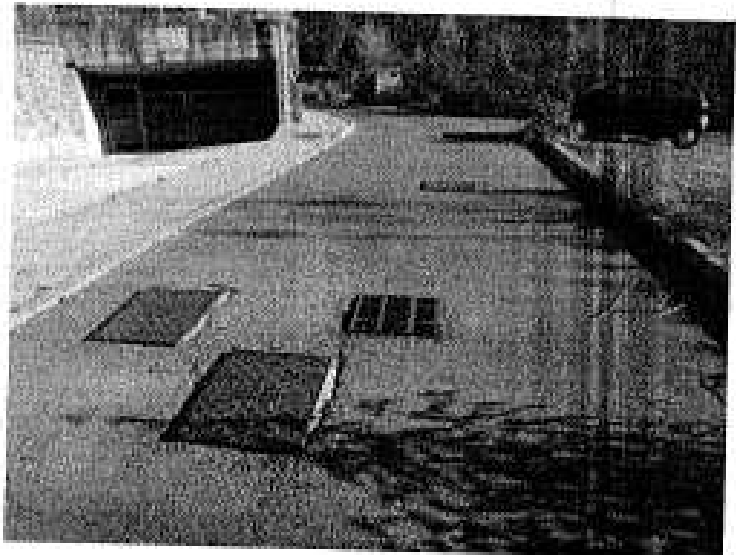
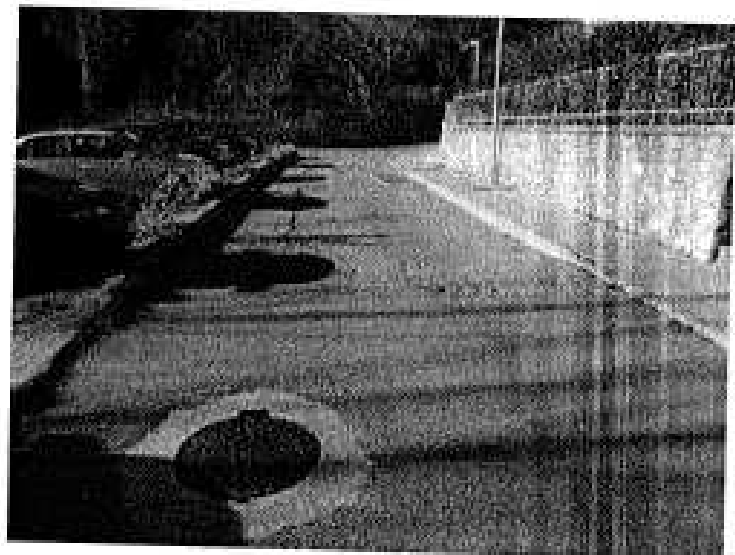


Foto 99 - Strada Di Lottizzazione:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

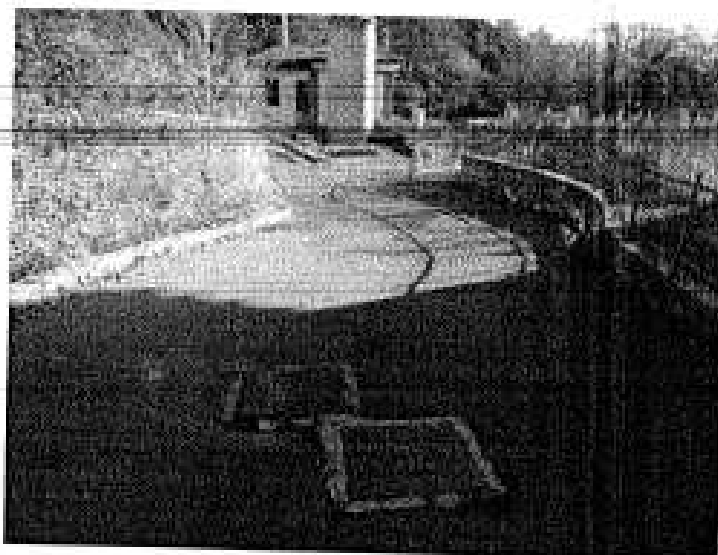
Foto 100 - Strada Di Lottizzazione:



Foto 101 - Strada Di Lottizzazione:



Foto 102 - Strada Di Lottizzazione:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 103 - Strada Di Lottizzazione:

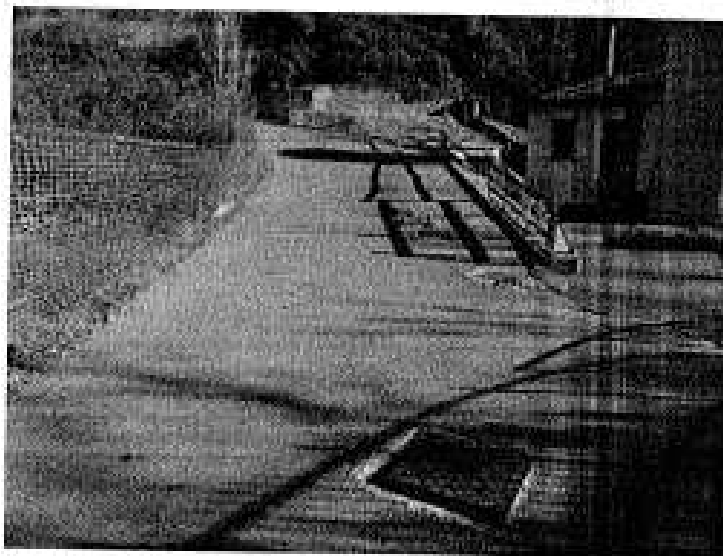


Foto 104 - Parcheggio:

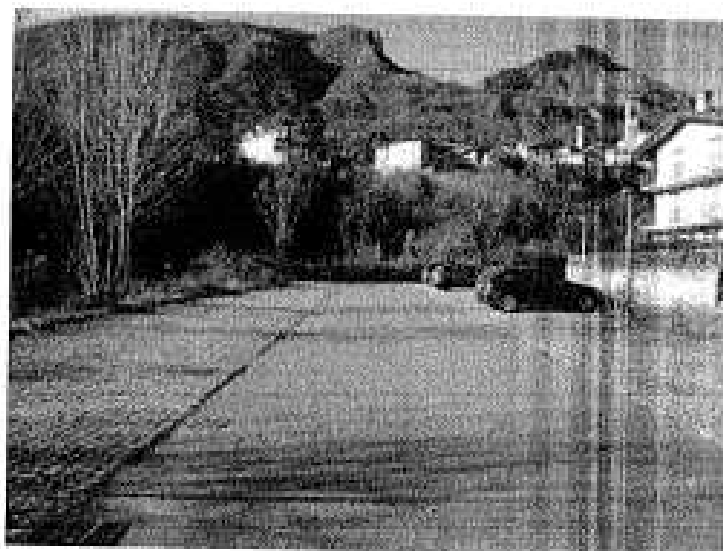


Foto 105 - Parcheggio:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 106 - Piscina:

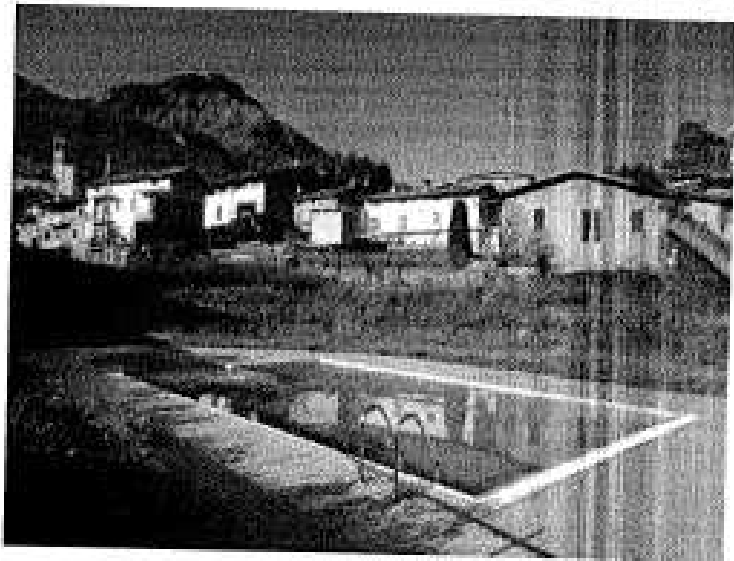


Foto 107 - Zona Futuro Parco:

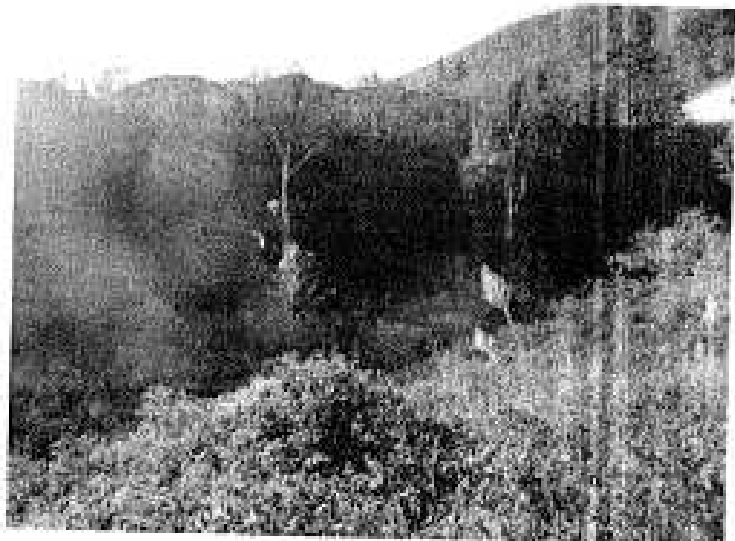


Foto 108 - Zona Futuro Parco:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 109 - Particolare Impianti/finiture:

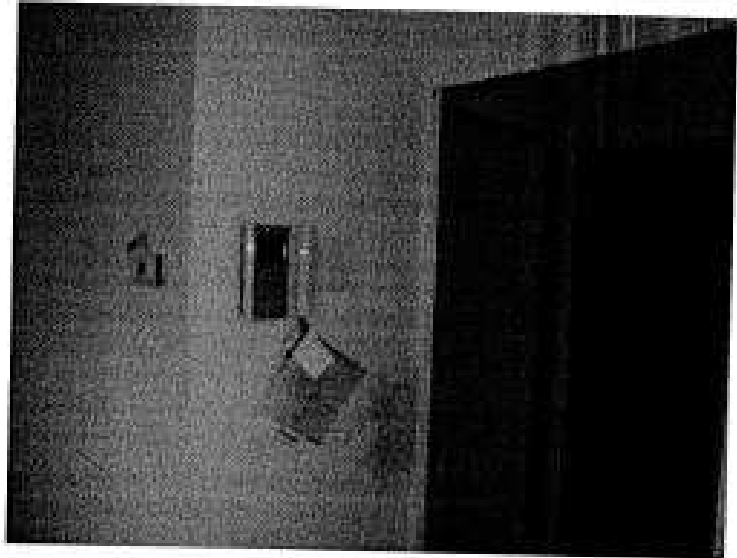


Foto 110 - Particolare Impianti/finiture:

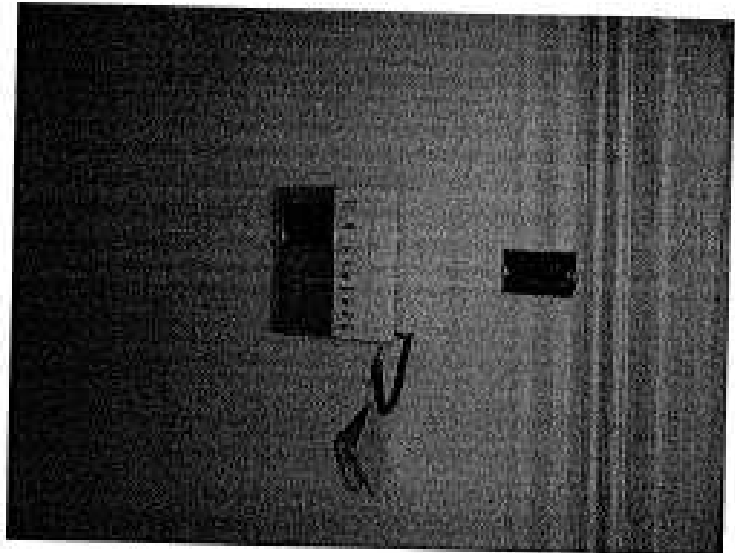
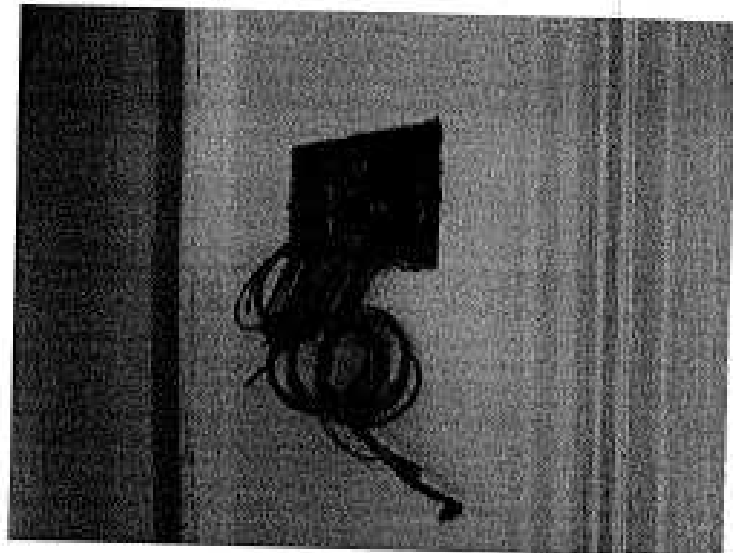


Foto 111 - Particolare Impianti/finiture:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 112 - Particolare Impianti/finiture:

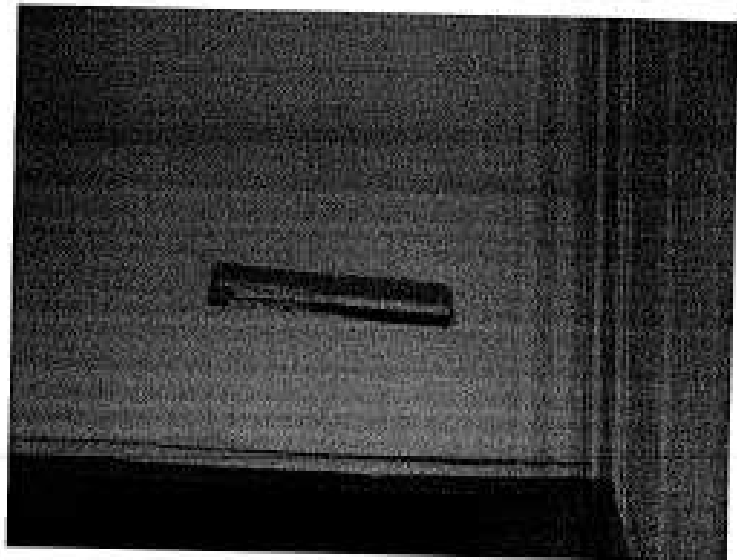


Foto 113 - Particolare Impianti/finiture:

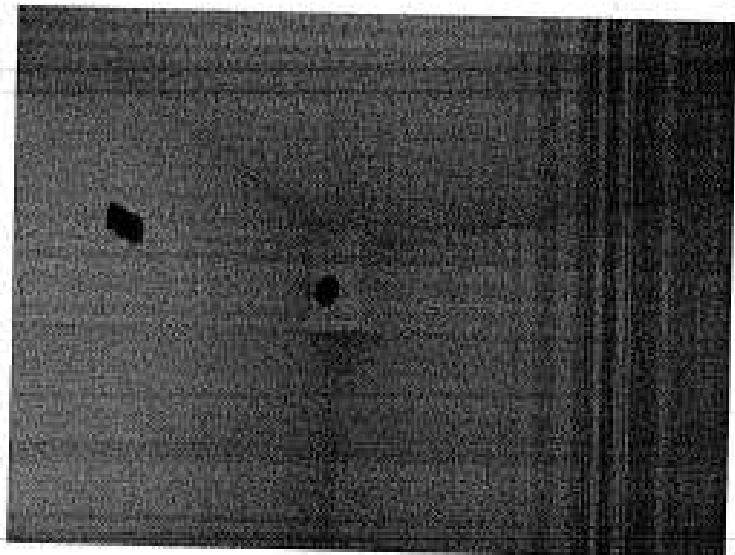
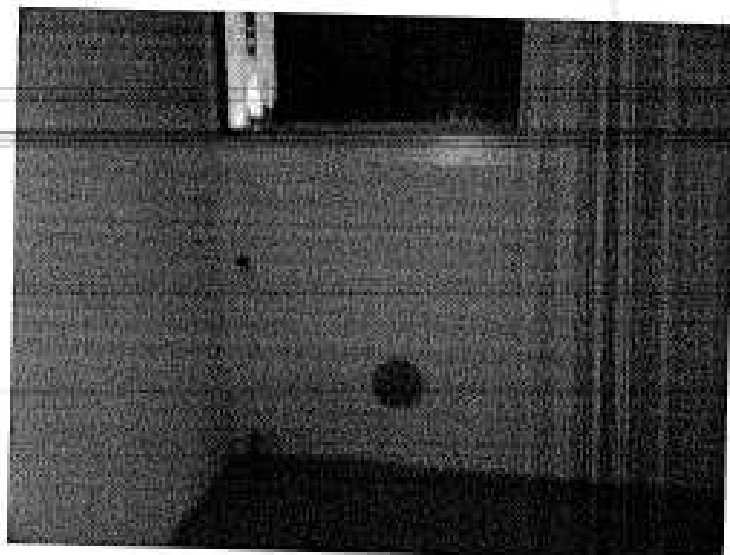


Foto 114 - Particolare Impianti/finiture:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 115 - Particolare Impianti/finiture:

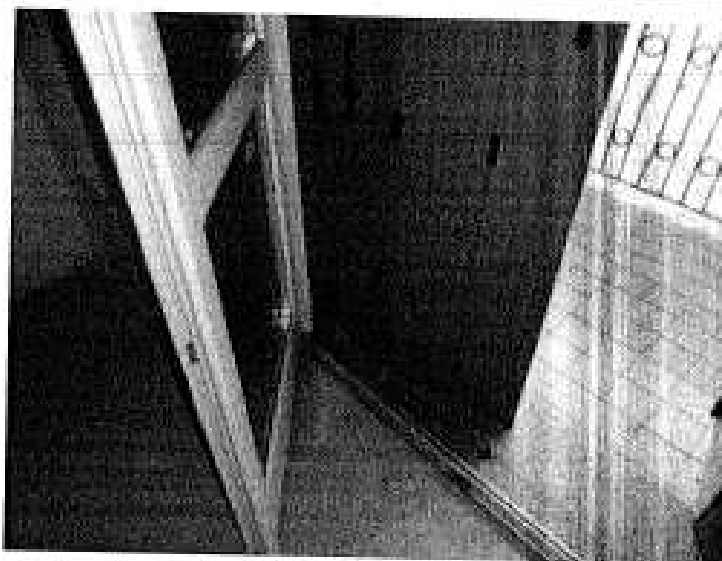


Foto 116 - Particolare Impianti/finiture:

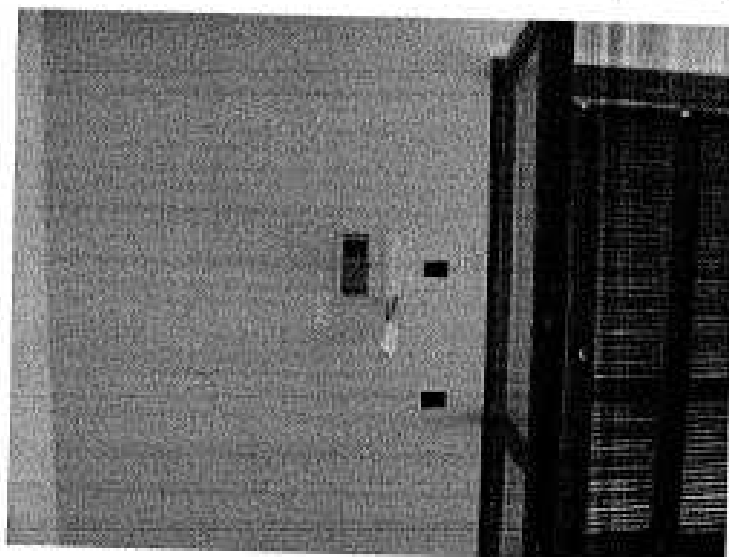
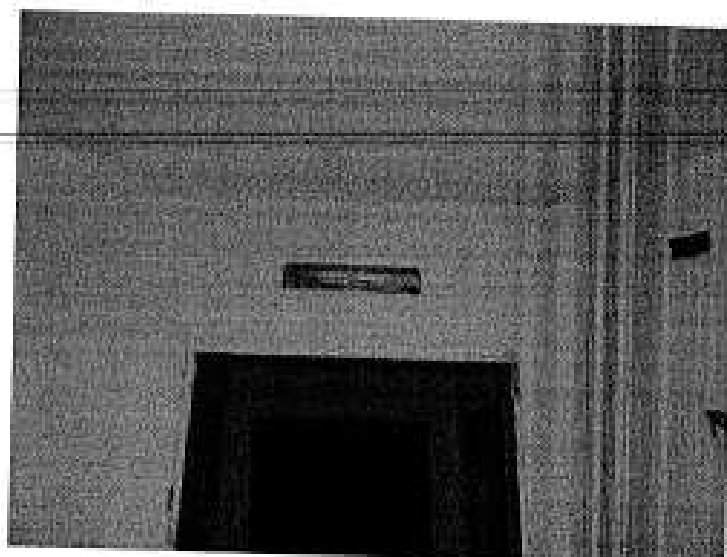


Foto 117 - Particolare Impianti/finiture:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 118 - Particolare Impianti/finiture:

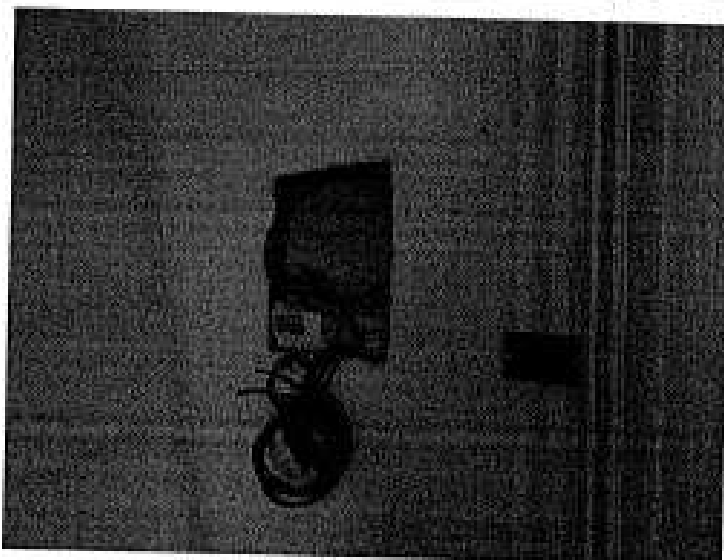


Foto 119 - Particolare Impianto Antincendio:

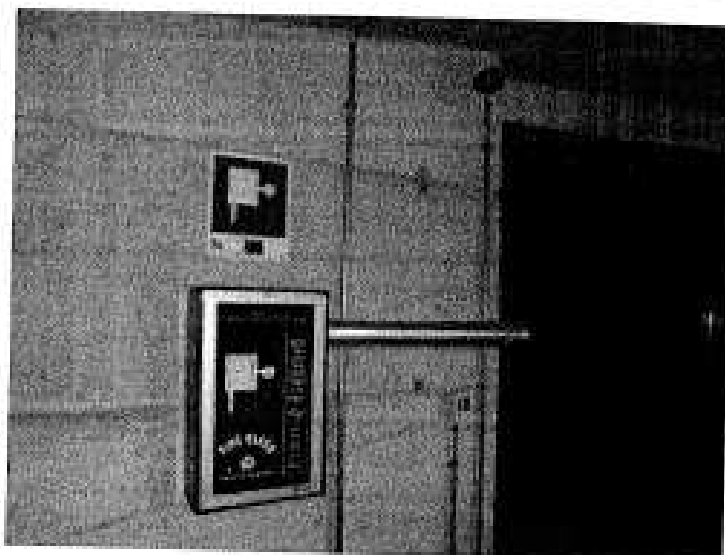
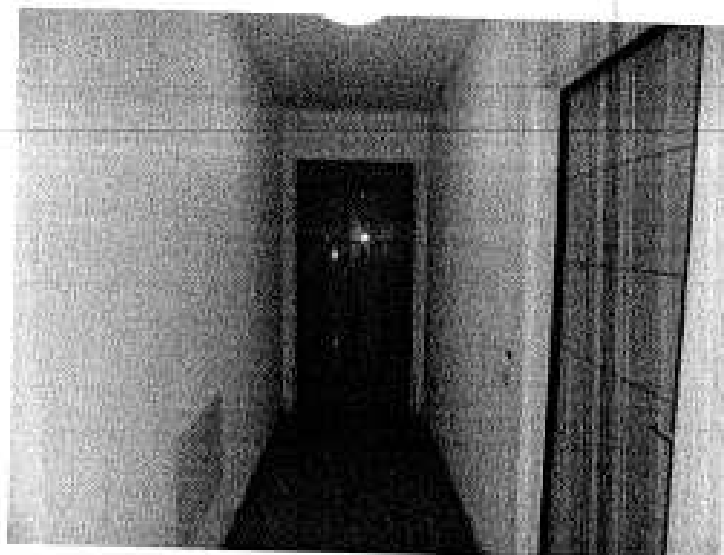


Foto 120 - Particolare Parti Comuni:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 121 - Particolare Parti Comuni:



Foto 122 - Particolare Parti Comuni:

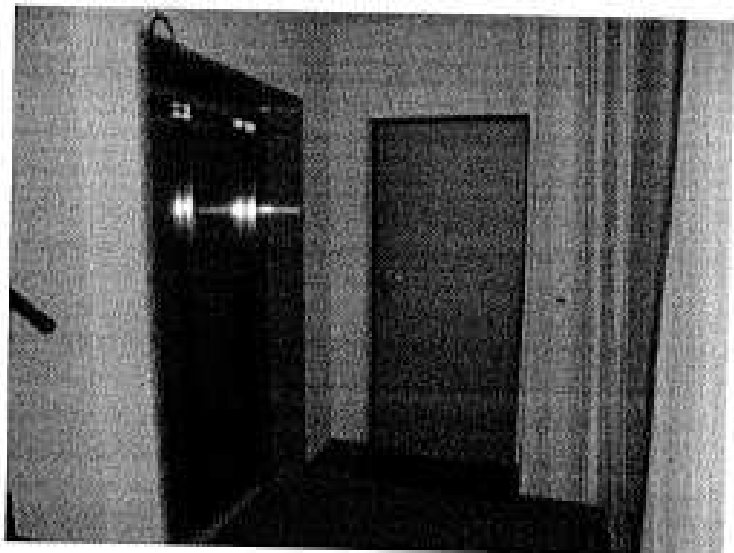


Foto 123 - Particolare Parti Comuni:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appendice 2

Foto 124 - Mappa:

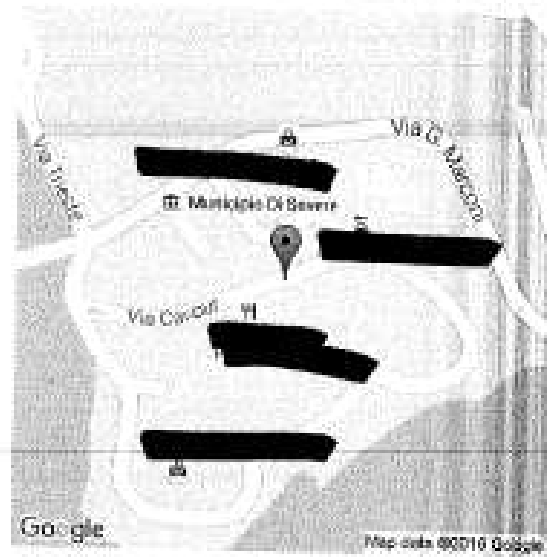


Foto 125 - Mappa Satellite:

