

G.D. dr. A. FABBRO

R.G. 1/2015

commissario giudiziale

dott. Gianni Dall'Agata

esperti stimatori

geom. Gianni Caldato - geom. Egidio Bernardi

TRIBUNALE DI TREVISO

sezione fallimentare

concordato preventivo ex art. 163 l.F

VALUTAZIONE SINTETICA DI CONGRUITÀ

Condominio "Corte Agordino" in Agordo (BL) via Insurrezione

Agordo Iniziative s.r.l. - p.I. 09927960154

Indice

1.	Incarico	Pag.	1
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	2
3.	Assunti del procedimento di stima	Pag.	3
4.	Metodo di valutazione	Pag.	3
5.	Valori complessivi di stima sintetica	Pag.	3
6.	Valutazione degli immobili	Pag.	4
7.	Valutazione dei singoli cespiti	Pag.	successive

1.

Incarico

Gli scriventi: geom. Gianni Caldato, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso con il n° 1854, con studio in Carbonera (TV) in via Donatori del Sangue n° 13, gianni.caldato@geopec.it - geom. Egidio Bernardi, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso con il n° 1486, con studio in Pieve di Soligo (TV) in via Mira n° 20/3, egidio.bernardi@geopec.it, sono stati nominati esperti stimatori ai sensi dell'art. 172 - 2° c L. F. nella procedura indicata in epigrafe, con provvedimento del 29.07.2015 del G. E. dott. A. Fabbro del Tribunale di Treviso "per dare corso all'attività estimativa di espressione di un parere di congruità del valore dei beni immobili e mobili facenti parte del compendio

aziendale, nonché degli altri beni indicati nel ricorso, per la collaborazione nella stesura dell'inventario e per gli adempimenti connessi alla trascrizione del provvedimento di ammissione alla Procedura di Concordato presso i Pubblici Registri"

Collegialmente hanno provveduto ad eseguire la stima sintetica dei beni al fine di valutarne sommariamente la capienza e le congruità dei valori espressi nelle perizie di stima prodotte dal commissario giudiziale dott. Gianni dall'Agata, con i limiti indicati nel successivo capitolo.

2.

Svolgimento oc. pp.

Previo accesso agli immobili, sono state eseguite tutte le verifiche relative alle caratteristiche qualitative e di carattere architettonico e dello stato di manutenzione,

sono state assunte informazioni:

- in loco, riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione, ai fini della valutazione dei singoli cespiti eseguiti,
- a terminale, relativamente alle destinazioni urbanistiche delle aree,

non sono state eseguite verifiche relative a:

- atti di provenienza,
- servitù attive e passive
- visure ipo-catastali,
- corrispondenza urbanistica,
- autorizzazioni edilizie, abitabilità degli edifici, sanabilità di eventuali abusi ed oneri di adeguamento,
- disponibilità degli immobili conseguente ad eventuali contratti di locazione o di comodato d'uso quali "dante causa".
- classe energetica,

assumendo in merito, le informazioni contenute negli elaborati peritali forniti

dal commissario giudiziale.

3.

Aspetti del procedimento di stima

- Massimo contenimento dei costi tecnici per la determinazione sintetica dei valori di stima dei beni oggetto di pignoramento;
- Determinazione della consistenza degli immobili eseguita con i soli dati messi a disposizione dalle visure catastali prodotte, mentre il calcolo delle superfici commerciali è stato dedotto da misura grafica CAD dalle planimetrie prodotte, pur comunque operando delle verifiche incrociate di attendibilità dei valori indicati;
- Allo scopo di contenere i costi è stato eseguito il sopralluogo dei beni verificando la congruità con le planimetrie catastali;
- I calcoli delle vetustà sono presunti, correlandoli logicamente con la documentazione prodotta.

4.

Metodo di valutazione

Il metodo di valutazione, sintetico, è stato formulato attraverso l'uso di coefficienti di merito da applicarsi ai singoli parametri dell'immobile per stimare ogni apprezzabile aspetto.

5.

Valori complessivi di stima sintetica

- Tenuto conto delle quotazioni medie alle quali ci si è riferiti a titolo di confronto e di quelle rilevate direttamente in loco, della particolare perdurante stasi del mercato immobiliare;
- valutato il limite funzionale degli immobili analizzati e la situazione di degrado e vetustà;
- tenuto conto delle pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote delle parti comini ai sensi dei titoli di provenienza e dell'art. 1117 del c.c.

> tenuto conto di un possibile esito reiteratamente negativo in sede di vendita forzata che renderebbe poco significativo il valore di cessione finale dei beni;

tutto ciò premesso, tenuto conto dello scopo preliminare della stima, ovvero per avere a disposizione un apprezzamento quanto più attendibile, si è proceduto a stimare ogni subalterno singolarmente vendibile, determinando i relativi valori per la quota disponibile, come di seguito indicato in allegato.

6.

Valutazione degli immobili

Gli immobili sono stati stimati per mezzo di procedimenti di natura sommaria, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite di beni analoghi.

L'attribuzione del valore di mercato è, in sintesi, il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di appartenenza e la zona in cui essi si trovano.

I valori degli immobili oggetto della presente valutazione sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui ai capitoli precedenti, riferite alle superfici "lorde", con unità di riferimento il "metro quadrato commerciale" e come tipologia edilizia il valore di "fabbricati in buono stato".

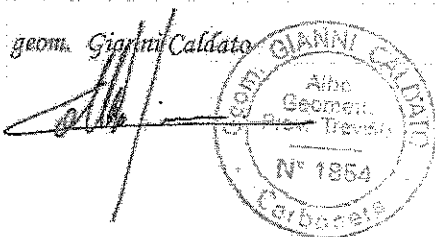
Pertanto, tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione rinvenuto, dell'ubicazione, della presunta classe energetica d'appartenenza, nonché dello stato di conservazione dei beni e delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, gli scriventi attribuiscono i seguenti valori ai singoli elementi così come riportati negli allegati (doc. scheda generale, doc. schede di valutazione).

Treviso 28.07.2015

I' E. S.

geom. *Gianni Caldato*

geom. *Egidio Bernardi*



29/07/2015

Valutazione di congruità

DATI PROPRIETA'			
Proprietà	EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)		
	Con sede in Trento via del Brennero 316 - P.I. 09927960154		
Tipologia	ABITAZIONI + GARAGE		
Quota proprietà	1,00	1/1	LOTTO UNICO, unica proprietà
Comune	Agordo (BL)		
Indirizzo	Via Insurrezione		
Zona	Centrale		
N.C.T.	Fg. 27	mapp.	270
N.C.E.U.	Fg. 27	mapp.	270 Sub. 16, 18, 19, 40, 42, 44, 49, 92, 114, 116, 131, 133, 145, 150, 158.
Classamento	A/2 - C/6		

IDENTIFICAZIONE AEREA

Agordo (BL) Via Insurrezione

FOTO IMMOBILE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE				
Comune Agordo (BL)				
N.C.T. Fog. 27 m.n. 270				
	MERCATO	REALIZZO	STIMA 2015 Studio Tre	Mq comm.
Sub. 16	€ 179.000	€ 154.000	€ 231.000	96,87
Sub. 18	€ 186.000	€ 160.000	€ 242.000	100,43
Sub. 19	€ 161.000	€ 139.000	€ 246.000	87,15
Sub. 40	€ 180.000	€ 155.000	€ 230.000	97,30
Sub. 42	€ 159.000	€ 137.000	€ 230.000	86,20
Sub. 44	€ 178.000	€ 153.000	€ 225.000	96,95
Sub. 49	€ 163.000	€ 140.000	€ 205.000	97,25
Sub. 92	€ 14.000	€ 12.000	€ 16.300	9,50
Sub. 114	€ 15.000	€ 13.000	€ 17.300	10,00
Sub. 116	€ 15.000	€ 13.000	€ 17.600	10,00
Sub. 131	€ 20.000	€ 17.000	€ 29.000	13,50
Sub. 133	€ 17.000	€ 15.000	€ 19.600	11,50
Sub. 145	€ 14.000	€ 12.000	€ 16.700	9,50
Sub. 150	€ 30.000	€ 26.000	€ 31.600	20,50
Sub. 158	€ 18.000	€ 16.000	€ 16.800	12,50
TOTALE	€ 1.349.000	€ 1.162.000	€ 1.773.900	758,55
	€ 2.150	€ 1.850	€ 2.350	Mq comm.

TIPOLOGIA FABBRICATO		Indipendente		0	SI = 1	Sub. 16
		Condominiale		1	NO = 0	
Piano Primo Mapp. 270 Sub. 16		2,55 H netta		Coeff. per le Sup. effettive		Sup. Commerciale mq. 96,87
	mq	Descrizione catastale	Att. Intestatario			
1.	Appartamento	Sup Lorda 87,00	mapp. 270 sub. 16 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	100%	87,00
2.	Terrazzi	Sup Lorda 9,00	mapp. 270 sub. 16 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	35%	3,15
3.	Cantina	Sup Lorda 6,00	mapp. 270 sub. 16 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	50%	3,00
S.sc.	Giardino uso esclusivo	Sup Lorda 86,00	mapp. 270 sub. 16 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	10%	3,72
						10% Fino a 25 mq, oltre si considera il 2%

TIPOLOGIA FABBRICATO		Indipendente		0	SI = 1	Sub. 18
		Condominiale		1	NO = 0	
Piano Primo Mapp. 270 Sub. 18		2,55 H netta		Coeff. per le Sup. effettive		Sup. Commerciale mq. 100,43
	mq	Descrizione catastale	Att. Intestatario			
1.	Appartamento	Sup Lorda 91,00	mapp. 270 sub. 18 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	100%	91,00
2.	Terrazzi	Sup Lorda 9,00	mapp. 270 sub. 18 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	35%	3,15
3.	Cantina	Sup Lorda 5,00	mapp. 270 sub. 18 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	50%	2,50
S.sc.	Giardino uso esclusivo	Sup Lorda 89,00	mapp. 270 sub. 18 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	10%	3,78
						10% Fino a 25 mq, oltre si considera il 2%

TIPOLOGIA FABBRICATO		Indipendente		0	SI = 1	Sub. 19
		Condominiale		1	NO = 0	
Piano Primo Mapp. 270 Sub. 19		2,55 H netta		Coeff. per le Sup. effettive		Sup. Commerciale mq. 87,15
	mq	Descrizione catastale	Att. Intestatario			
1.	Appartamento	Sup Lorda 75,00	mapp. 270 sub. 19 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	100%	75,00
2.	Terrazzi	Sup Lorda 17,00	mapp. 270 sub. 19 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	35%	5,95
3.	Cantina	Sup Lorda 5,00	mapp. 270 sub. 19 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	50%	2,50
S.sc.	Giardino uso esclusivo	Sup Lorda 85,00	mapp. 270 sub. 19 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	10%	3,70
						10% Fino a 25 mq, oltre si considera il 2%

TIPOLOGIA FABBRICATO		Indipendente		0	SI = 1	Sub. 40
		Condominiale		1	NO = 0	
Piano Secondo Mapp. 270 Sub. 40		2,55 H netta		Coeff. per le Sup. effettive		Sup. Commerciale mq. 97,30
	mq	Descrizione catastale	Att. Intestatario			
1.	Appartamento	Sup Lorda 92,00	mapp. 270 sub. 40 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	100%	92,00
2.	Terrazzi	Sup Lorda 8,00	mapp. 270 sub. 40 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	35%	2,80
3.	Cantina	Sup Lorda 5,00	mapp. 270 sub. 40 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	50%	2,50
S.sc.	Giardino uso esclusivo	Sup Lorda 0,00	mapp. 270 sub. 40 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	10%	0,00
						10% Fino a 25 mq, oltre si considera il 2%

TIPOLOGIA FABBRICATO		Indipendente		0	SI = 1	Sub. 42
		Condominiale		1	NO = 0	
Piano Terzo Mapp. 270 Sub. 42		Mansardato		Coeff. per le Sup. effettive		Sup. Commerciale mq. 86,20
	mq	Descrizione catastale	Att. Intestatario			
1.	Appartamento	Sup Lorda 71,00	mapp. 270 sub. 42 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	100%	71,00
2.	Terrazzi	Sup Lorda 32,00	mapp. 270 sub. 42 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	35%	11,20
3.	Cantina	Sup Lorda 8,00	mapp. 270 sub. 42 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	50%	4,00
S.sc.	Giardino uso esclusivo	Sup Lorda 0,00	mapp. 270 sub. 42 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	10%	0,00
						10% Fino a 25 mq, oltre si considera il 2%

TIPOLOGIA FABBRICATO		Indipendente		0	SI = 1	Sub. 44
		Condominiale		1	NO = 0	
Piano Terzo Mapp. 270 Sub. 44		Mansardato		Coeff. per le Sup. effettive		Sup. Commerciale mq. 96,35
	mq	Descrizione catastale	Att. Intestatario			
1.	Appartamento	Sup Lorda 84,00	mapp. 270 sub. 44 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	100%	84,00
2.	Terrazzi	Sup Lorda 21,00	mapp. 270 sub. 44 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	35%	7,35
3.	Cantina	Sup Lorda 10,00	mapp. 270 sub. 44 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	50%	5,00
S.sc.	Giardino uso esclusivo	Sup Lorda 0,00	mapp. 270 sub. 44 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	10%	0,00
						10% Fino a 25 mq, oltre si considera il 2%

29/07/2015

Valutazione di congruità

TIPOLOGIA FABBRICATO		Indipendente		0	SI = 1	Sub. 145
		Condominiale		1	NO = 0	
P. Sottostrada 2,70 netta						Sup. Commerciale
Mapp. 270 Sub. 145		mq	Descrizione catastale	Att. Intestatarario	Coeff. per le Sup. effettive	mq. 9,50
1.	Appartamento	Sup Lorda 0,00	mapp. 270 sub. 145 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	100%	0,00
2.	Terrazzi	Sup Lorda 0,00	mapp. 270 sub. 145 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	35%	0,00
3.	Garage	Sup Lorda 19,00	mapp. 270 sub. 145 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	50%	9,50
S.sc.	Giardino uso esclusivo	Sup Lorda 0,00	mapp. 270 sub. 145 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	10%	0,00
						10% Fino a 25 mq, oltre si considera il 25%

TIPOLOGIA FABBRICATO		Indipendente		0	SI = 1	Sub. 150
		Condominiale		1	NO = 0	
P. Sottostrada 2,90 netta						Sup. Commerciale
Mapp. 270 Sub. 150		mq	Descrizione catastale	Att. Intestatarario	Coeff. per le Sup. effettive	mq. 20,50
1.	Appartamento	Sup Lorda 0,00	mapp. 270 sub. 150 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	100%	0,00
2.	Terrazzi	Sup Lorda 0,00	mapp. 270 sub. 150 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	35%	0,00
3.	Garage	Sup Lorda 41,00	mapp. 270 sub. 150 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	50%	20,50
S.sc.	Giardino uso esclusivo	Sup Lorda 0,00	mapp. 270 sub. 150 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	10%	0,00
						10% Fino a 25 mq, oltre si considera il 25%

TIPOLOGIA FABBRICATO		Indipendente		0	SI = 1	Sub. 158
		Condominiale		1	NO = 0	
P. Sottostrada 2,90 netta						Sup. Commerciale
Mapp. 270 Sub. 158		mq	Descrizione catastale	Att. Intestatarario	Coeff. per le Sup. effettive	mq. 12,50
1.	Appartamento	Sup Lorda 0,00	mapp. 270 sub. 158 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	100%	0,00
2.	Terrazzi	Sup Lorda 0,00	mapp. 270 sub. 158 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	35%	0,00
3.	Garage + Cantina	Sup Lorda 25,00	mapp. 270 sub. 158 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	50%	12,50
S.sc.	Giardino uso esclusivo	Sup Lorda 0,00	mapp. 270 sub. 158 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	10%	0,00
						10% Fino a 25 mq, oltre si considera il 25%

29/07/2015

Valutazione di congruità

TIPOLOGIA FABBRICATO		Indipendente		0	SI = 1	Sub. 49
		Condominiale		1	NO = 0	
Piano Terzo mansardato						Sup. Commerciale
Mapp. 270 Sub. 49		mq	Descrizione catastale	Att. Intestatarario	Coeff. per le Sup. effettive	mq. 97,25
1.	Appartamento Sup. Lorda	84,00	mapp. 270 sub. 49 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	100%	84,00
2.	Terrazzi Sup. Lorda	25,00	mapp. 270 sub. 49 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	35%	8,75
3.	Cantina Sup. Lorda	9,00	mapp. 270 sub. 49 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	50%	4,50
S.sc.	Giardino uso esclusivo Sup. Lorda	0,00	mapp. 270 sub. 49 A/2	EDILBETON INIZIATIVE SRL	10%	0,00
						10% Fino a 25 mq, oltre si considera il 2%

TIPOLOGIA FABBRICATO		Indipendente		0	SI = 1	Sub. 92
		Condominiale		1	NO = 0	
P. Sottostrada mansardato						Sup. Commerciale
Mapp. 270 Sub. 92		mq	Descrizione catastale	Att. Intestatarario	Coeff. per le Sup. effettive	mq. 9,50
1.	Appartamento Sup. Lorda	0,00	mapp. 270 sub. 92 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	100%	0,00
2.	Terrazzi Sup. Lorda	0,00	mapp. 270 sub. 92 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	35%	0,00
3.	Garage Sup. Lorda	19,00	mapp. 270 sub. 92 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	50%	9,50
S.sc.	Giardino uso esclusivo Sup. Lorda	0,00	mapp. 270 sub. 92 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	10%	0,00
						10% Fino a 25 mq, oltre si considera il 2%

TIPOLOGIA FABBRICATO		Indipendente		0	SI = 1	Sub. 114
		Condominiale		1	NO = 0	
P. Sottostrada 2,70 netta						Sup. Commerciale
Mapp. 270 Sub. 114		mq	Descrizione catastale	Att. Intestatarario	Coeff. per le Sup. effettive	mq. 10,00
1.	Appartamento Sup. Lorda	0,00	mapp. 270 sub. 114 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	100%	0,00
2.	Terrazzi Sup. Lorda	0,00	mapp. 270 sub. 114 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	35%	0,00
3.	Garage Sup. Lorda	20,00	mapp. 270 sub. 114 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	50%	10,00
S.sc.	Giardino uso esclusivo Sup. Lorda	0,00	mapp. 270 sub. 114 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	10%	0,00
						10% Fino a 25 mq, oltre si considera il 2%

TIPOLOGIA FABBRICATO		Indipendente		0	SI = 1	Sub. 116
		Condominiale		1	NO = 0	
P. Sottostrada 2,70 netta						Sup. Commerciale
Mapp. 270 Sub. 116		mq	Descrizione catastale	Att. Intestatarario	Coeff. per le Sup. effettive	mq. 10,00
1.	Appartamento Sup. Lorda	0,00	mapp. 270 sub. 116 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	100%	0,00
2.	Terrazzi Sup. Lorda	0,00	mapp. 270 sub. 116 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	35%	0,00
3.	Garage Sup. Lorda	20,00	mapp. 270 sub. 116 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	50%	10,00
S.sc.	Giardino uso esclusivo Sup. Lorda	0,00	mapp. 270 sub. 116 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	10%	0,00
						10% Fino a 25 mq, oltre si considera il 2%

TIPOLOGIA FABBRICATO		Indipendente		0	SI = 1	Sub. 131
		Condominiale		1	NO = 0	
P. Sottostrada 2,70 netta						Sup. Commerciale
Mapp. 270 Sub. 131		mq	Descrizione catastale	Att. Intestatarario	Coeff. per le Sup. effettive	mq. 13,50
1.	Appartamento Sup. Lorda	0,00	mapp. 270 sub. 131 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	100%	0,00
2.	Terrazzi Sup. Lorda	0,00	mapp. 270 sub. 131 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	35%	0,00
3.	Garage Sup. Lorda	27,00	mapp. 270 sub. 131 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	50%	13,50
S.sc.	Giardino uso esclusivo Sup. Lorda	0,00	mapp. 270 sub. 131 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	10%	0,00
						10% Fino a 25 mq, oltre si considera il 2%

TIPOLOGIA FABBRICATO		Indipendente		0	SI = 1	Sub. 133
		Condominiale		1	NO = 0	
P. Sottostrada 2,70 netta						Sup. Commerciale
Mapp. 270 Sub. 133		mq	Descrizione catastale	Att. Intestatarario	Coeff. per le Sup. effettive	mq. 11,50
1.	Appartamento Sup. Lorda	0,00	mapp. 270 sub. 133 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	100%	0,00
2.	Terrazzi Sup. Lorda	0,00	mapp. 270 sub. 133 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	35%	0,00
3.	Garage Sup. Lorda	23,00	mapp. 270 sub. 133 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	50%	11,50
S.sc.	Giardino uso esclusivo Sup. Lorda	0,00	mapp. 270 sub. 133 C/6	EDILBETON INIZIATIVE SRL	10%	0,00
						10% Fino a 25 mq, oltre si considera il 2%

Piano Primo

29/07/2015

Valutazione di congruità

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI MERITO

1 TIPOLOGIA IMMOBILE	b) A/2 Abitazioni di tipo civile	1,00	16 SERRAMENTI ESTERNI	b) Doppie vetri in buono stato	1,00
2 PIANO C/ Senza ascensore	m) E. A. primo piano	1,00	17 STATO DELLA COPERTURA	b) In buono stato	1,00
3 ORIENTAMENTO	a) Sud/Pst. Est. Sud	1,05	18 SPAZI DI GODIMENTO COMUNI	b) Cortile, Corte	1,03
4 AFFACCIO	l) Su due lati	1,00	19 CONDIZIONI d'uso per la vetustà di anni	g) Normale	1,00
5 BALCONI e TERRAZZE	c) abitazione con due balconi	1,05	20 GARAGE o PARCHEGGI AD USO PROPRIO	b) Garage o posto auto ad uso proprio	1,00
6 SERVIZI ABITAZIONE	b) Con due bagni	1,05	21 VICINANZA TRASPORTI PUBBLICI	a) Mezzi pubblici vicini	1,03
7 IMPIANT. TERMO-IDRAULICA	a) Riscaldamento autonomo	1,05	22 STATO LOCATIVO IMMOBILE	e) Nessun contratto (libero)	1,00
8 CONDIZIONAMENTO	c) Assente	0,98	23 ZONA DI EDIFICAZIONE	b) Centrale	1,15
9 IMPIANTISTICA ELETTRICA	b) Completati a norma, fessure normali	1,00	24 CONDIZIONE PROPRIETA' QUOTE	a) Proprietà per l'intero	1,00
10 EFFICIENZA ENERGETICA	g) Classe >= G	0,85	25 CONDIZIONE LEGALE	i) Conchi per un decennio, Situazione mercato transato	0,70
11 GRANDEZZA SUP. EDIFICIO	b) Superficie da mq 70 - 150	1,00	Coefficiente Correttivo Totale	$1 \times 2 \times \dots \times 24 \times 25 = K_{tot}$	0,860
12 AMBIENTE EDIFICIO	b) In zona residenziale	1,00	Totale coefficienti ANALIZZATI: 111		
13 ANNO EDIFICAZIONE	2007 di anni 8	0,947			
14 PAVIMENTI EDIFICIO	e) In stato normale per la vetustà	1,00			
15 INFISSI ESTERNI	a) Balconi e scuri in buono stato	1,05			

riepilogo **Sub. 16** stima al: 29/07/2015

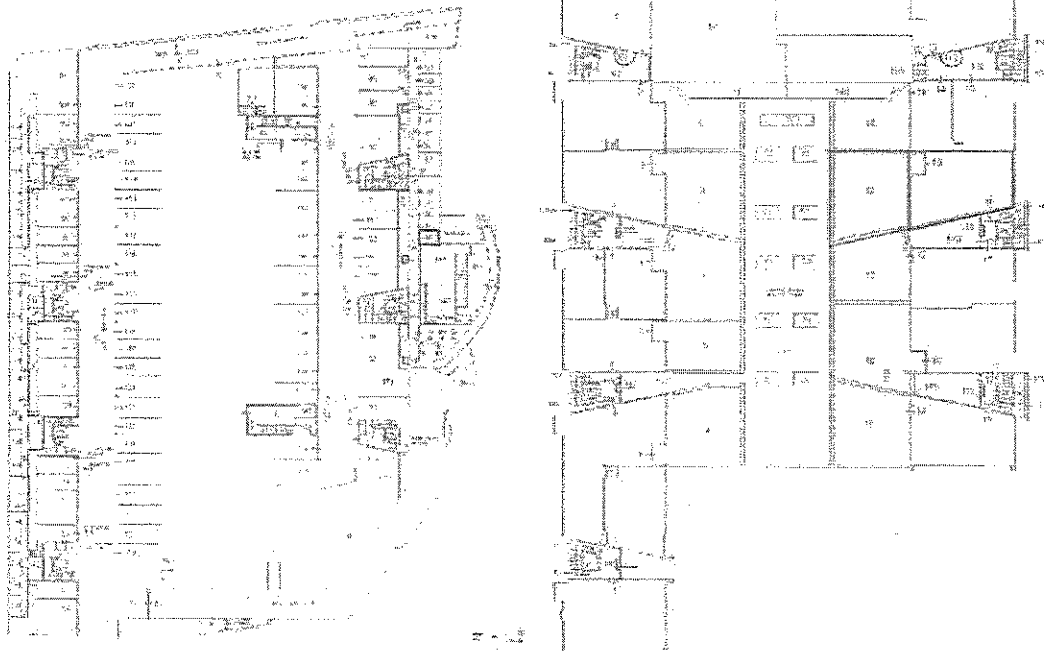
Cubatura esistente mc. 0,00			Cubatura residua edificabile mc. 0,00			Valore/mc. Cubatura € 130			Proprietà attuale: EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)									
Tipologia: Abitaz. + giard. uso esclusivo			A/2			per l'intera quota: 1/1												
Ubicazione: Agordo (BL)			Via Insurrezione															
Catasto: N.C.T. Fg. 27 m.p. 270			N.C.B.G. Fg. 27 m.p. 270			Sub. 16												
Valore (medi) €/mq a nuovo	D	Coef. Correttivo Ktot, Analisi Parametrica	E	Superficie Commerciale Mtg.	F	Danni Inve-nuti Complessivi	G	Valore Differ-mitt Urbanistico, Spese divisionali	H	Debiti Residui documentati event. non trascr.	I	Val. Cubatura resid. edificabile	L	Stima immob. M per l'intero	M	1/1 N	N	Valore di mercato arrotondato, per la quota.
Mercato € 2.150		0,860	96,87	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 179.113	€ 179.113	1,00	M x N	€ 179.113	€ 179.000		
Realismo € 1.850											€ 154.120	€ 154.120		M x N	€ 154.120	€ 154.000		
		Sub. 16 "C"	Sub. 16 "B"								€ 130 €/mc	€ 1.591 €/mq realismo		QUOTA DI PROPRIETA'				centocinquantaquattromila / 00

PIANO PRIMO

PIANO SOTTOSTRADA 1°

PIANO PRIMO, H.2.55

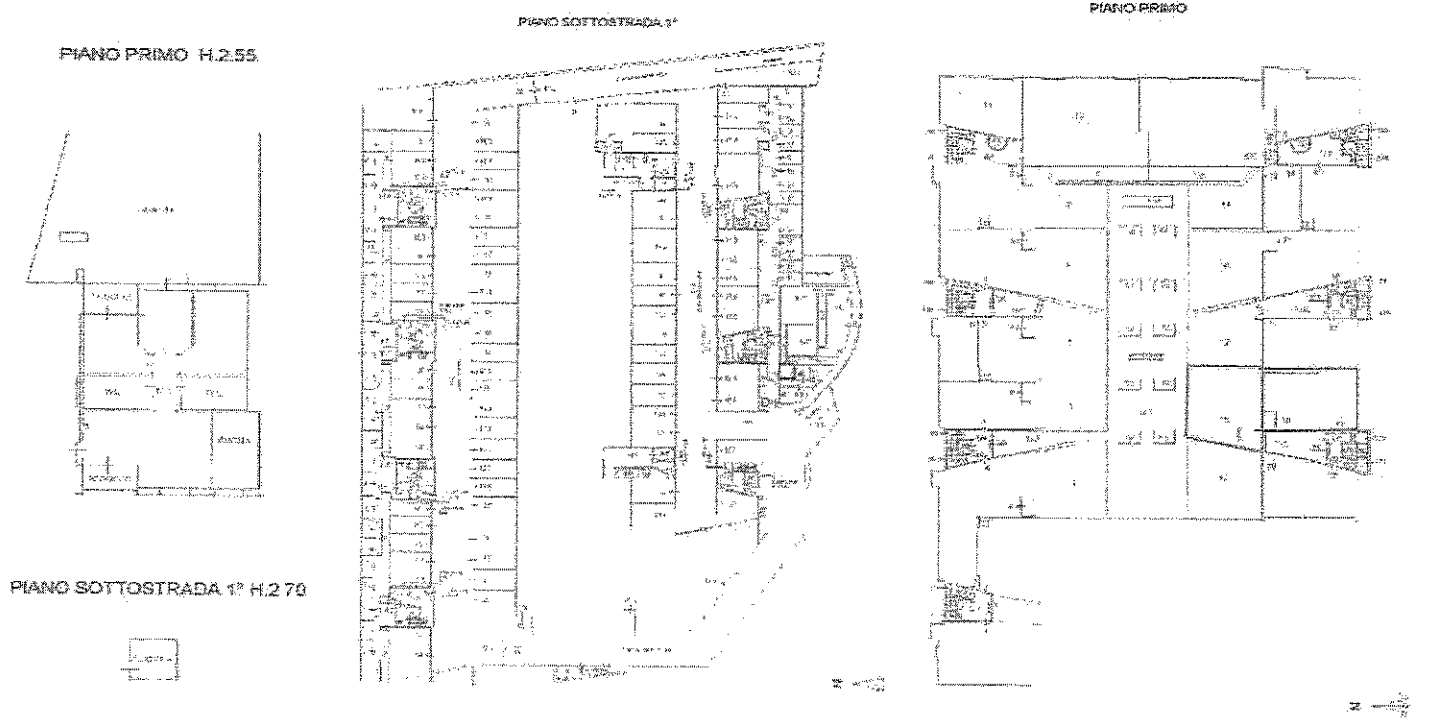
PIANO SOTTOSTRADA 1°



COEFFICIENTI CORRETTIVI DI MERITO

1 TIPOLOGIA IMMOBILE	b) A/2, Abitazioni di tipo civile	1,00	16 SERRAMENTI ESTERNI	b) Doppio vetro in buono stato	1,00
2 PIANO C/Senza ascensore	m) C.A. primo piano	1,00	17 STATO DELLA COPERTURA	a) in buono stato	1,00
3 ORIENTAMENTO	n) Sud/Est, Est, Sud	1,05	18 SPAZI DI GODIMENTO COMUNI	b) Centrale, Corte	1,03
4 AFFACCIO	j) Su due lati	1,00	19 CONDIZIONI d'uso per la vetustà di anni	8 d) Normale	1,00
5 BALCONI e TERRAZZE	c) abitazione con due balconi	1,05	20 GARAGE e PARCHEGGI AD USO PROPRIO	b) Carage o posto auto ad uso proprio	1,00
6 SERVIZI ABITAZIONE	b) Con due bagni	1,05	21 VICINANZA TRASPORTI PUBBLICI	d) Mezzi pubblici vicini	1,03
7 IMPIANTI TERMO-IDRAULICA	a) Riscaldamento autonomo	1,05	22 STATO LOCATIVO IMMOBILE	d) Nessun contratto (libero)	1,00
8 CONDIZIONAMENTO	c) Assente	0,98	23 ZONA DI EDIFICAZIONE	b) Centrale	1,15
9 IMPIANTISTICA ELETTRICA	b) Completata norma, finiture normali	1,00	24 CONDIZIONE PROPRIETA' QUOTE	a) Intera per l'intero	1,00
10 EFFICACIA ENERGETICA	g) Classe 3-5	0,85	25 CONDIZIONE LEGALE	c) Carichi proporzionabili, situazione normale stagionale	0,70
11 GRANDEZZA SUP. EDIFICIO	b) Superficie da mq 70 - 150	1,00	Coefficiente Correttivo Totale		1 x 2 x x 24 x 25 = Ktot
12 AMBIENTE EDIFICIO	a) In zona residenziale	1,00			0,860
13 ANNO EDIFICAZIONE	2007 di anni 8	0,947	Totale coefficienti ANALIZZATI: 111		
14 PAVIMENTI EDIFICIO	c) In stato normale per la vetustà	1,00			
15 INFISSI ESTERNI	a) Balconi e scuri in buono stato	1,05			

<p>riepilogo Sub. 18 stima al 29/07/2015</p>			
<p>Cubatura Esistente mc. 0,00 Cubatura Residua Edificabile mc. 0,00 Valore/mc. Cubatura € 150</p>			
<p>Proprietà attuale: EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)</p>			
<p>Tipologia: Abitaz. + giard. uso esclusiva A/2 per l'intera quota 1/1</p>			
<p>Ubicazione: Agordo (BL) Via Insurrezione</p>			
<p>Catasto: N.C.T. Fg. 27 m.n. 270</p>			
<p>N.C.E.U. Fg. 27 m.n. 270 Sub. 18</p>			
Valori medi €/mq a nuovo	Coef. Correttivo Ktot, Analisi Parametrica	Superficie Commerciale mq.	<p>Valore Differ. Unità Urbanistica, Spese divisionali</p> <p>Debiti Residuali documentati event. con trasc.</p> <p>Val. Cubatura resid. edificabile</p> <p>Stima immobiliare per l'intero</p>
<p>Merato € 2.150</p> <p>Realizzo € 1.850</p>	0,860	100,43	<p>€ 0</p> <p>€ 0</p> <p>€ 0</p> <p>€ 0</p> <p>€ 185.695</p> <p>€ 159.784</p> <p>1,00</p>
<p>Scheda "C"</p>		<p>Scheda "B"</p>	<p>Lavori da farsi per la messa in pratica</p> <p>Lavori per sistemazione conformità</p> <p>Ulteriori Rendimenti Obbligate Perenziosi</p> <p>€ 150 €/mq</p> <p>€ 1.591 €/mq realizzo</p> <p>QUOTA DI PROPRIETA'</p>
<p>Valore di MERCATO arrotondato, per la quota: € 186.000</p> <p>Valore di REALIZZO arrotondato, per la quota: € 160.000</p> <p>centosessantamila / 00</p>			

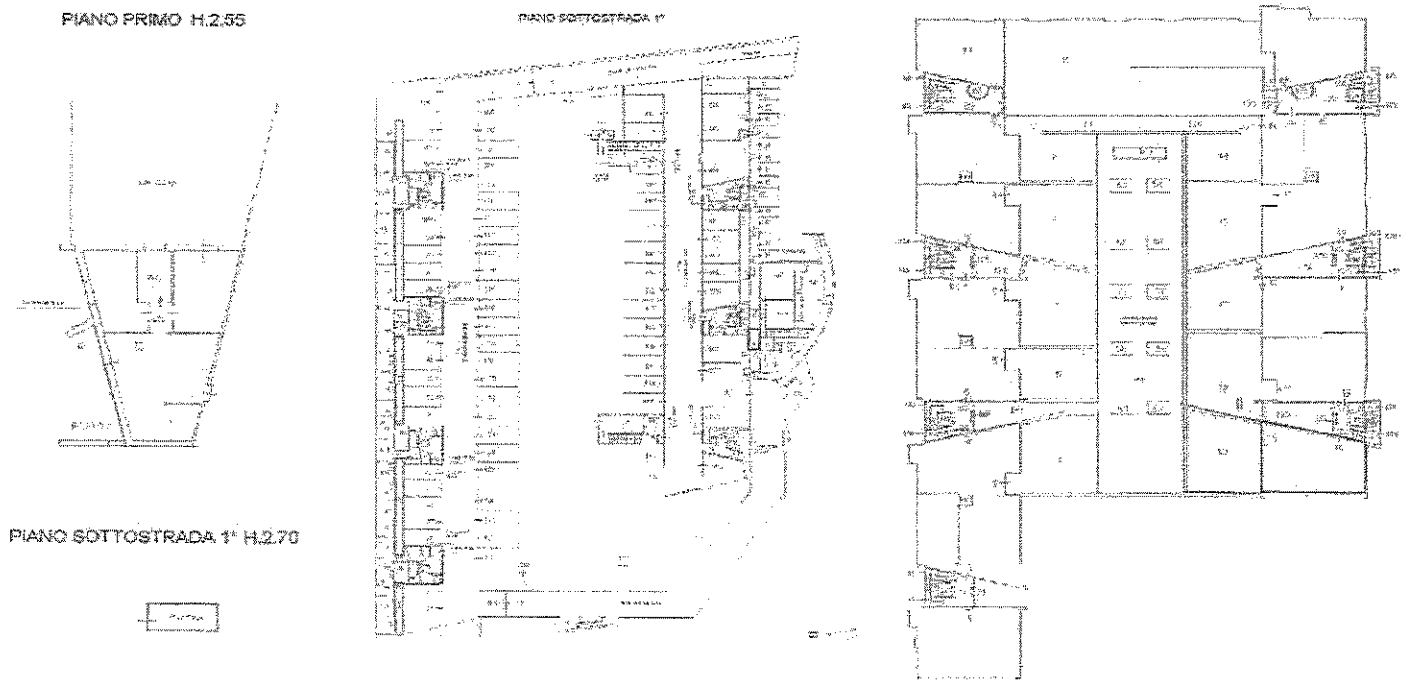


COEFFICIENTI CORRETTIVI DI MERITO

1 TIPOLOGIA IMMOBILE	b) A/2 Abitazioni di tipo civile	1,00	16 SERRAMENTI ESTERNI	b) Doppi vetri in buono stato	1,00
2 PIANO C/ Senza ascensore	m) C.A. primo piano	1,00	17 STATO DELLA COPERTURA	a) in buono stato	1,00
3 ORIENTAMENTO	a) Sud/Est, Est, Sud	1,05	18 SPAZI DI GODIMENTO COMUNI	b) Cortile, Cortina	1,03
4 AFFACCIO	j) Su due lati	1,00	19 CONDIZIONI d'uso per la vetustà di anni	d) Anni 0	1,00
5 BALCONI e TERRAZZE	d) abitazione con due balconi	1,05	20 GARAGE o PARCHEGGI AD USO PROPRIO	b) Garage o posto auto ad uso proprio	1,00
6 SERVIZI ABITAZIONE	b) Con due bagni	1,05	21 VICINANZA TRASPORTI PUBBLICI	a) Metri pubblici vicini	1,05
7 IMPIANTI TERMO-IDRAULICA	a) Riscaldamento autonomo	1,05	22 STATO LOCATIVO IMMOBILE	d) Nessuno contratto (Libero)	1,00
8 CONDIZIONAMENTO	c) Assente	0,98	23 ZONA di EDIFICAZIONE	b) Centrale	1,15
9 IMPIANTISTICA ELETTRICA	a) Completati a norma, finiture normali	1,00	24 CONDIZIONE PROPRIETA' QUOTE	a) Proprieta' per l'intero	1,00
10 EFFICIENZA ENERGETICA	b) Classe G	0,85	25 CONDIZIONE LEGALE	d) Carichi pregiudicabili, situazione mercato/capacità	0,70
11 GRANDEZZA SUP. EDIFICIO	b) Superficie da mq 70 - 150	1,00	Coefficiente Correttivo Totale	$1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,98 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,15 \times 1,00 \times 0,70$	0,860
12 AMBIENTE EDIFICIO	b) In zona residenziale	1,00	Totale coefficienti ANALIZZATI: 111		
13 ANNO EDIFICAZIONE	2007 di anni 8	0,947			
14 PAVIMENTI EDIFICIO	c) In stato normale per la vetustà	1,00			
15 INFISSI ESTERNI	a) Balconi o scuri in buono stato	1,05			

riepilogo Sub. 19				data di: 29/07/2015						
Cubatura Esistente mc. A	Cubatura Residua Edificabile mc. B	Valore/mc. Cubatura C	Proprietà attuale: EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)							
0,00	0,00	€ 130	Tipologia: Abitaz. + giard. uso esclusivo A/2 per l'intera quota: 1/1							
Ubicazione: Agordo (BL) Via Insurrezione			Catasto: N.C.T. Fg. 27 m.n. 270							
N.C.E.U. Fg. 27 m.n. 276 Sub. 19										
Valori medi €/mq a nuovo D	Coeff. Correttivo Wolf, Analisi Parametrica E	Superficie Commerciale Mtg. F	Danni Strutturali Complessivi G	Valore Differenziale Urbanistica, Spese di Visionari H	Debiti Residuali documentati event. non trasc. I	Val. Cubatura resid. edificabile L	Stima Minoriob. per l'intero M	1/1 N	Valore di MERCATO arrotondato, per la quota.	
Mercato € 2.150	0,860	87,15	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 161.140	1,00	M x N	€ 161.000
Reale € 1.850						€ 130 €/mc	€ 1.591 €/mq realizzo	QUOTA DI PROPRIETA'	M' x N'	€ 139.000
- Scheda "C"		Scheda "B"	Lavori da farsi per la messa in possesso.	Lavori per adeguamento conformità	Utilizzati Posizioni Esistenti-Pendenti					Valore di REALIZZO arrotondato, per la quota.
centotrentanove mila / 00										

PIANO PRIMO



Sub. 40

Abitazione + Cantina
Agordo (BL)

A/2

Via Insurrezione

EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)
Con sede in Trento via del Brennero 316 - P.I. 09927960154

Piano Secondo

29/07/2015

Valutazione di congruità

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI MERITO

1 TIPOLOGIA (IMMOBILE)	b) A/2 Abitazioni di tipo civile	1,00
2 PIANO C/Senza ascensore	n) C.A. secondo piano	1,00
3 ORIENTAMENTO	a) Sud/Est, Est, Sud	1,05
4 AFFACCIO	j) Su due lati	1,00
5 BALCONI e TERRAZZE	c) abitazione con due balconi	1,05
6 SERVIZI ABITAZIONE	b) Con due bagni	1,05
7 IMPIANTI TERMO-IDRAULICA	a) Riscaldamento autonomo	1,05
8 CONDIZIONAMENTO	c) Assente	0,95
9 IMPIANTISTICA ELETTRICA	b) Complet. a norma, finiture normali	1,00
10 EFFICIENZA ENERGETICA	g) Classe < C	0,85
11 GRANDEZZA SUP. EDIFICIO	b) Superficie da mq 70 - 150	1,00
12 AMBIENTE EDIFICIO	b) In zona residenziale	1,00
13 ANNO EDIFICAZIONE	2007 di anni 8	0,947
14 PAVIMENTI EDIFICIO	c) In stato normale per la vetustà	1,00
15 INFISSI ESTERNI	a) Balconi e scuri in buono stato	1,05

16 SERRAMENTI ESTERNI	b) Doppio vetri in buono stato	1,00
17 STATO DELLA COPERTURA	a) In buono stato	1,00
18 SPAZI DI GODIMENTO COMUNI	b) Cortile, corte	1,03
19 CONDIZIONI d'uso per la vetustà di anni	S. d) Normali	1,00
20 GARAGE o PARCHeggi AD USO PROPRIO	b) Garage e posto auto ad uso proprio	1,00
21 VICINANZA TRASPORTI PUBBLICI	a) Mezzi pubblici vicini	1,03
22 STATO LOCATIVO IMMOBILE	d) Nessun contratto (libero)	1,00
23 ZONA di EDIFICAZIONE	b) Centrale	1,15
24 CONDIZIONE PROPRIETA' QUOTE	a) Proprietà per l'intero	1,00
25 CONDIZIONE LEGALE	c) Contatti originari, vel. situazione mercato stagnante	0,70
Coefficiente Correttivo Totale		1 x 2 x x 24 x 25 = Ktot
		0,860

Totale coefficienti ANALIZZATI: 111

riepilogo **Sub. 40**

stima al: 29/07/2015

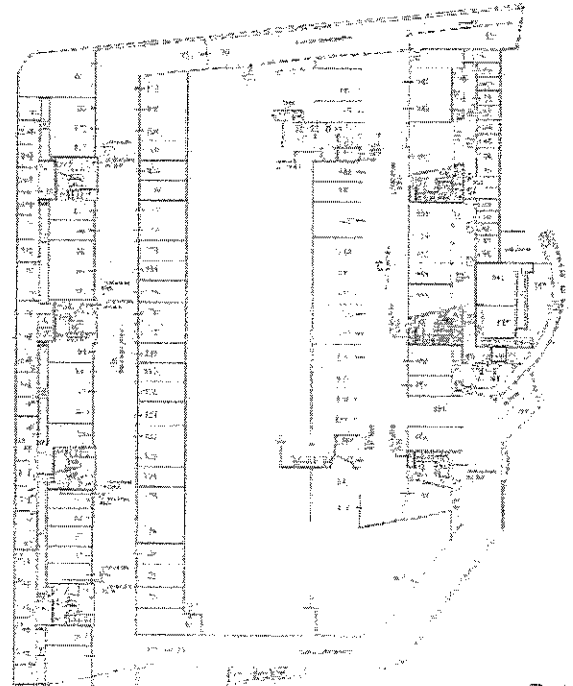
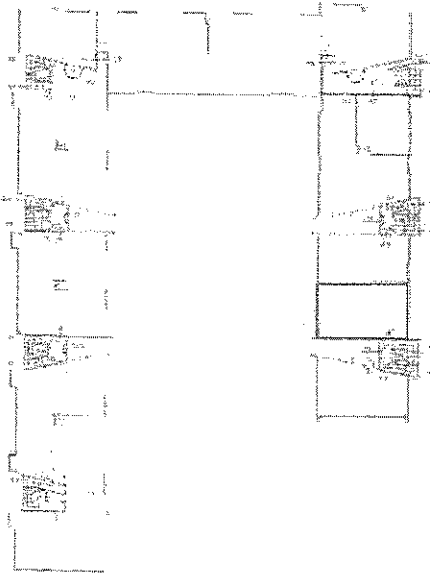
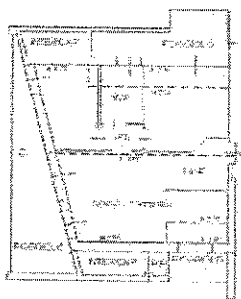
Cubatura Esistente mc.	A	Cubatura Residua Edificabile mc.	B	Valore/mc. Cubatura	C	Proprietà attuale: EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)											
0,00		0,00		€ 130		Tipologia: Abitaz. + giard. uso esclusivo A/2			per l'intera quota: 1/1								
Nota: la cubatura residua ed edificabile, rappresenta l'espansione.						Ubicazione: Agordo (BL)			Via Insurrezione								
						Catasto: N.C.T. Fg. 27 m.n. 270											
						N.C.E.U. Fg. 27 m.n. 270 Sub. 40											
Valori medi €/mq a nuova	D	Coeff. Correttivo Ktot, Analisi Parametrica	E	Superficie Commerciale Mg.	F	Danni Rinvoluti Complessivi	G	Valore Differenziale Urbanistico, Spese divisionali	H	Debiti Residui documentati event. non trascr.	I	Val. Cubatura resid. edificabile	L	Stato Immob. per l'intero	M	1/1 N	
Mercato € 2.150		0,860		97,30		€ 0		€ 0		€ 0		€ 0	(B x E) x G x H x I	1,00			Valore di MERCATO arrotondato, per la quota.
Realizzo € 1.850												€ 130	€ 179.908	1,00	M x N		€ 178.806
		Scheda "C"	Scheda "B"		Lavori da farsi per la nuova abitazione	Lavori per occasione: rifiniture	Ulteriori Possibili Destinazione Positivi	€ 130 €/mq				€ 1.591 €/mq realizzo	QUOTA DI PROPRIETA'		M x N		€ 155.000
Valore di REALIZZO arrotondato, per la quota.																	

centocinquantacinquemila / 00

PIANO TERZO

PIANO LAGGIORATO

PIANO SOTTOSTRADA 1°



PIANO SOTTOSTRADA 1° H. 2,70

Sub. 42

Abitazione + Cambio
Agordo (BL)

A/2
Via Insurrezione

EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)
Con sede in Trento via del Brennero 316 - P.I. 09927960154

Piano Terzo

29/07/2015

Valutazione di congruità

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI MERITO

1	TIPOLOGIA IMMOBILE	b) A/2 Abitazioni di tipo civile	1,00
2	PIANO C/ Senza ascensore	c) C.A. terzo piano	1,00
3	ORIENTAMENTO	a) Sud/Est. Est. Sud	1,05
4	AFFACCIO	j) Su due lati	1,00
5	BALCONI e TERRAZZE	e) abitazione con due balconi	1,05
6	SERVIZI ABITAZIONE	b) Con due bagni	1,05
7	IMPIANT. TERMO-IDRAULICA	a) Riscaldamento autonomo	1,05
8	CONDIZIONAMENTO	c) Assente	0,98
9	IMPIANTISTICA ELETTRICA	b) Completata a norma, finiture normali	1,00
10	EFFICIENZA ENERGETICA	g) Classe ++G	0,85
11	GRANDEZZA SUP. EDIFICIO	b) Superficie da mq 70 - 150	1,00
12	AMBIENTE EDIFICIO	b) in zona residenziale	1,00
13	ANNO EDIFICAZIONE	2007 di anni 8	0,947
14	PAVIMENTI EDIFICIO	c) in stato normale per la vetustà	1,00
15	INFISSI ESTERNI	a) Balconi o scuri in buono stato	1,05

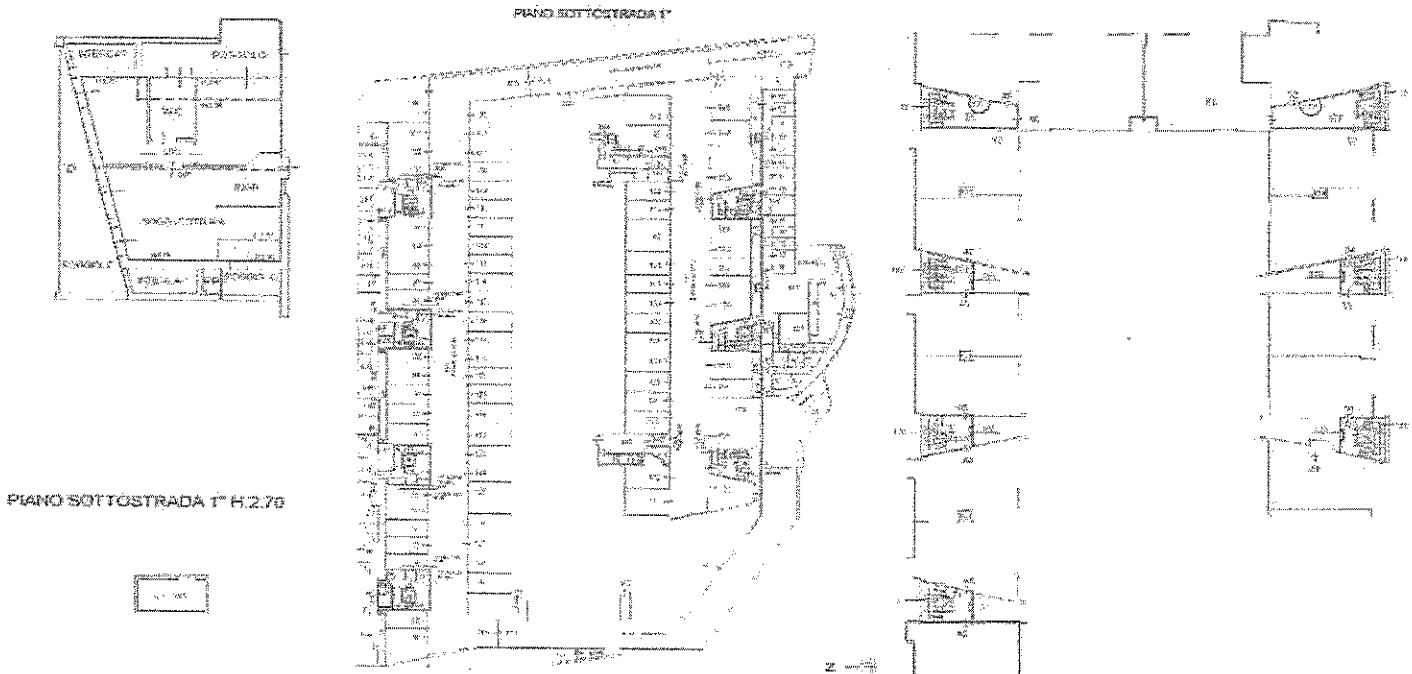
16	SERRAMENTI ESTERNI	b) Doppie vetri in buono stato	1,00	
17	STATO DELLA COPERTURA	a) In buono stato	1,00	
18	SPAZI DI GODIMENTO COMUNI	b) Cortile, Corti	1,03	
19	CONDIZIONI d'uso per la vetustà di anni	g) Normali	1,00	
20	GARAGE o PARCHEGGIO AD USO PROPRIO	b) Garage o posto auto ad uso proprio	1,00	
21	VICINANZA TRASPORTI PUBBLICI	a) Mezzi pubblici vicini	1,03	
22	STATO LOCATIVO IMMOBILE	d) Nessun contratto (libero)	1,00	
23	ZONA di EDIFICAZIONE	b) Centrale	1,15	
24	CONDIZIONE PROPRIETA' QUOTE	a) Proprietà per l'intero	1,00	
25	CONDIZIONE LEGALE	c) Carichi pregiudiziali, situazione normale di piano	0,70	
Coefficiente Correttivo Totale			1 x 2 x ... x 24 x 25 = Ktot	0,860

Totale coefficienti ANALIZZATI: 111

<p>Repilogo Sub. 42 data al: 29/07/2015</p>			
<p>Cubatura esistente mc. 0,00</p>		<p>Cubatura Residua Edificabile mc. 0,00</p>	
<p>Valore mc. Cubatura € 130</p>		<p>Proprietà attuale: EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)</p>	
<p>Non vi è cubatura residua edificabile, singolarmente disponibile.</p>		<p>Tipologia: Abitaz. + giard. uso esclusivo A/2 per l'intera quota: 1/1</p>	
<p>Ubicazione: Agordo (BL) Via Insurrezione</p>		<p>Catasto: N.C.T. Fg. 27 m.n. 270</p>	
<p>N.C.E.U. Fg. 27 m.n. 270 Sub. 42</p>		<p>Valori medi €/mq s nuovo € 2.150</p>	
<p>Coef. Correttivo Ktot, Analisi Parametrica 0,860</p>		<p>Superficie Commerciale Mt. 96,20</p>	
<p>Danni Rincorsi Complessivi € 0</p>		<p>Valore Differenziale Urbanistica, Spese divisionali € 0</p>	
<p>Debiti Residui documentati event. non trasc. € 0</p>		<p>Val. Cubatura resid. edificabile € 0</p>	
<p>Stima Immo. par l'intero € 159.384</p>		<p>Stima Immo. par l'intero € 137.144</p>	
<p>Valore di mercato € 159.000</p>		<p>Valore di realizzo € 137.000</p>	
<p>Valore di realizzo antecedente, per la quota centotrentasettemila/00</p>		<p>QUOTA DI PROPRIETA' 1,00</p>	

PIANO TERZO

PIANO TERZO



PIANO SOTTOSTADA 1° H.2.70

Piano Terzo

29/07/2015

Valutazione di congruità

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI MERITO

1	TIPOLOGIA IMMOBILE	b) A/2 Abitazioni di tipo civile	1,00
2	PIANO C/ Senza ascensore	c) C.A. terzo piano	1,00
3	ORIENTAMENTO	a) Sud/Est, Est, Sud	1,05
4	AFFACCIO	h) Su due lati	1,00
5	BALCONI e TERRAZZE	c) Abitazione con due balconi	1,05
6	SERVIZI ABITAZIONE	h) Con due bagni	1,05
7	IMPIANTI TERMO-IDRAULICA	a) Riscaldamento autonomo	1,05
8	CONDIZIONAMENTO	c) Assente	0,98
9	IMPIANTISTICA ELETTRICA	b) Completata a norma, Inalterata, Normale	1,00
10	EFFICIENZA ENERGETICA	g) Classe ++E	0,85
11	GRANDEZZA SUP. EDIFICIO	b) Superficie da mq 70 - 150	1,00
12	AMBIENTE EDIFICIO	b) In zona residenziale	1,00
13	ANNO EDIFICAZIONE	2007 di anni 8	0,947
14	PAVIMENTI EDIFICIO	c) In stato normale per la vetustà	1,00
15	INFISSI ESTERNI	a) Balconi e scuri in buono stato	1,05

16	SERRAMENTI ESTERNI	b) Doppie vetri in buono stato	1,00
17	STATO DELLA COPERTURA	a) in buono stato	1,00
18	SPAZI DI GODIMENTO COMUNI	b) Cortile, Corte	1,03
19	CONDIZIONI d'uso per la vetustà di anni	d) Normali	1,00
20	GARAGE e PARCHEGGI AD USO PROPRIO	b) Garage o posto auto ad uso proprio	1,00
21	VICINANZA TRASPORTI PUBBLICI	a) Mezzi pubblici vicini	1,03
22	STATO LOCATIVO IMMOBILE	d) Nessun contratto (libero)	1,00
23	ZONA di EDIFICAZIONE	b) Centrale	1,15
24	CONDIZIONE PROPRIETA' QUOTE	a) Proprietà per l'intero	1,00
25	CONDIZIONE LEGALE	c) Carichi pregiudizievole, Scurezza, mercato stagnante	0,70
Coefficiente Correttivo Totale			1 x 2 x ... x 24 x 25 = Kcot 0,860

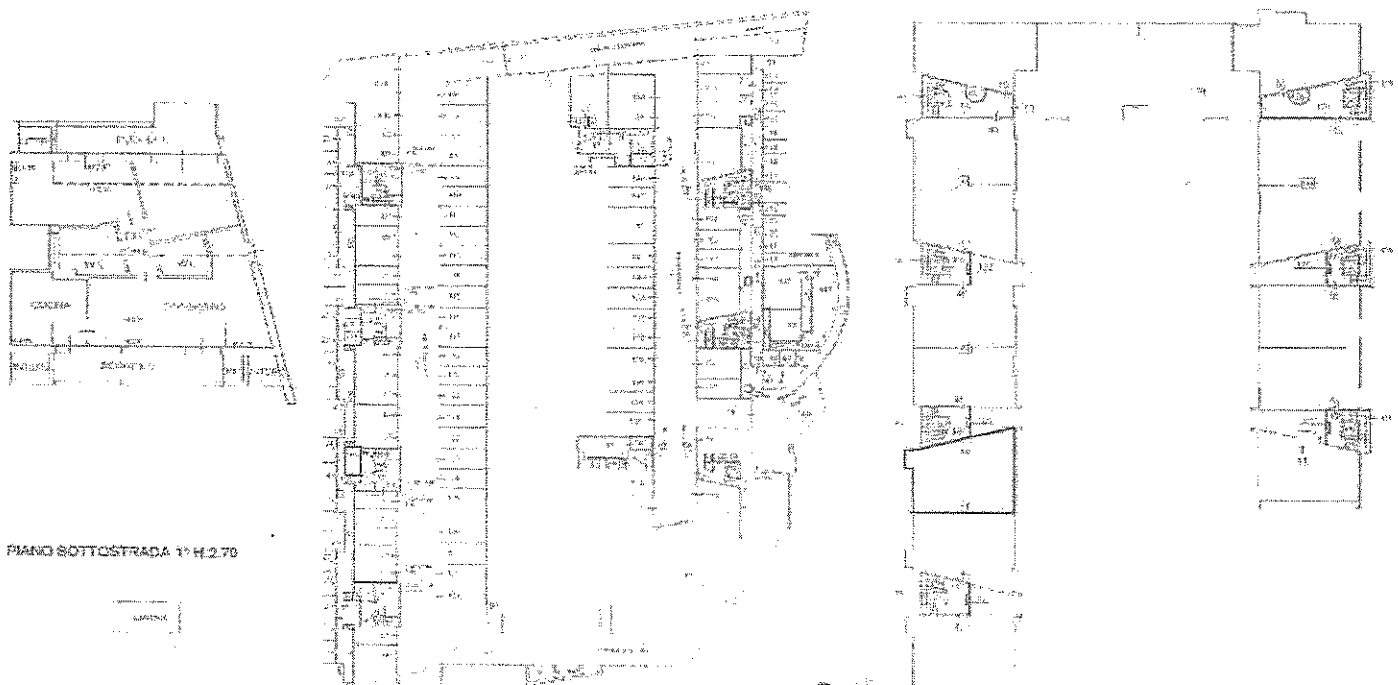
Totale coefficienti ANALIZZATI: 111

riepilogo Sub. 44			stima al: 29/07/2015						
Cubatura esistente mc. A	Cubatura residua edificabile mc. B	Valore/mc. Cubatura C	Proprietà attuale: EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)						
0,00	0,00	€ 130	Tipologia: Abitez. + giard., uso esclusivo A/2 per l'intero quote: 1/1						
Avete a cubatura residua artificiale, singolarmente disponibile.			Ubicazione: Agordo (BL) Via Insurrezione						
			Catasto: N.C.T. Fg. 27 m.n. 270						
			N.C.E.U. Fg. 27 m.n. 270 Sub. 44						
Valori medi €/mq a nuovo D	Coeff. Correttivo Ktot. Analisi Parametrica E	Superficie Commerciale Mc. F	Danni Rinnov. Complessivi G	Valore Offerta Urb. (Spese divisionali) H	Debiti Residui documentati (event. non trasc.) I	Val. Cubatura resid. edificabile J	Stima/Immob. per l'intero K	1/1 N	Valore di mercato ipotizzato, per la quota.
Mercato € 2.150	0,860	96,35	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	10 x € 178.151	1,00	M x N € 178.151
Realizzo € 1.850						€ 130	€ 1.591		M x N € 153.000
Scheda "C"		Scheda "B"	Importo vers. per la messa in pratica	Importo onerosità conformata	Importo P.I.C. (semi) (sezione Pendente)	€ 130 €/mc	€ 1.591 €/mq realizzo	QUOTA DI PROPRIETA'	Valore di mercato ipotizzato, per la quota. centocinquattatremila / 00

PIANO TERZO

PIANO TERZO

PIANO SOTTOSTRADA 1*



PIANO SOTTOSTRADA 1* H.2.70

Sub. 49

Abitazione - Cantina
Agordo (BL)

A/2
Via Insurrezione

EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)
Con sede in Trento via del Brennero 316 - P.I. 09927960154

Piano Terzo

29/07/2015

Valutazione di congruità

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI MERITO

1	TIPOLOGIA IMMOBILE	b) A/2 Abitazioni di tipo civile	1,00
2	PIANO C/Senza ascensore	a) C.A. terzo piano	1,00
3	ORIENTAMENTO	c) Nord/Est	0,95
4	AFFACCIO	f) Su due lati	1,00
5	BALCONI e TERRAZZE	c) abitazione con due balconi	1,05
6	SERVIZI ABITAZIONE	b) Con due bagni	1,05
7	IMPIANTI TERMO-IDRAULICA	a) Riscaldamento autonomo	1,05
8	CONDIZIONAMENTO	c) Assente	0,98
9	IMPIANTISTICA ELETTRICA	b) Completata e propria, impianti normali	1,00
10	EFFICIENZA ENERGETICA	a) Classe >C	0,85
11	GRANDEZZA SUP. EDIFICIO	b) Superficie da mq 70 - 150	1,00
12	AMBIENTE EDIFICIO	b) In zona residenziale	1,00
13	ANNO EDIFICAZIONE	2007 di anni 8	0,947
14	PAVIMENTI EDIFICIO	c) In stato normale per la vetustà	1,00
15	INFISSI ESTERNI	a) Balconi o scuri in buono stato	1,05

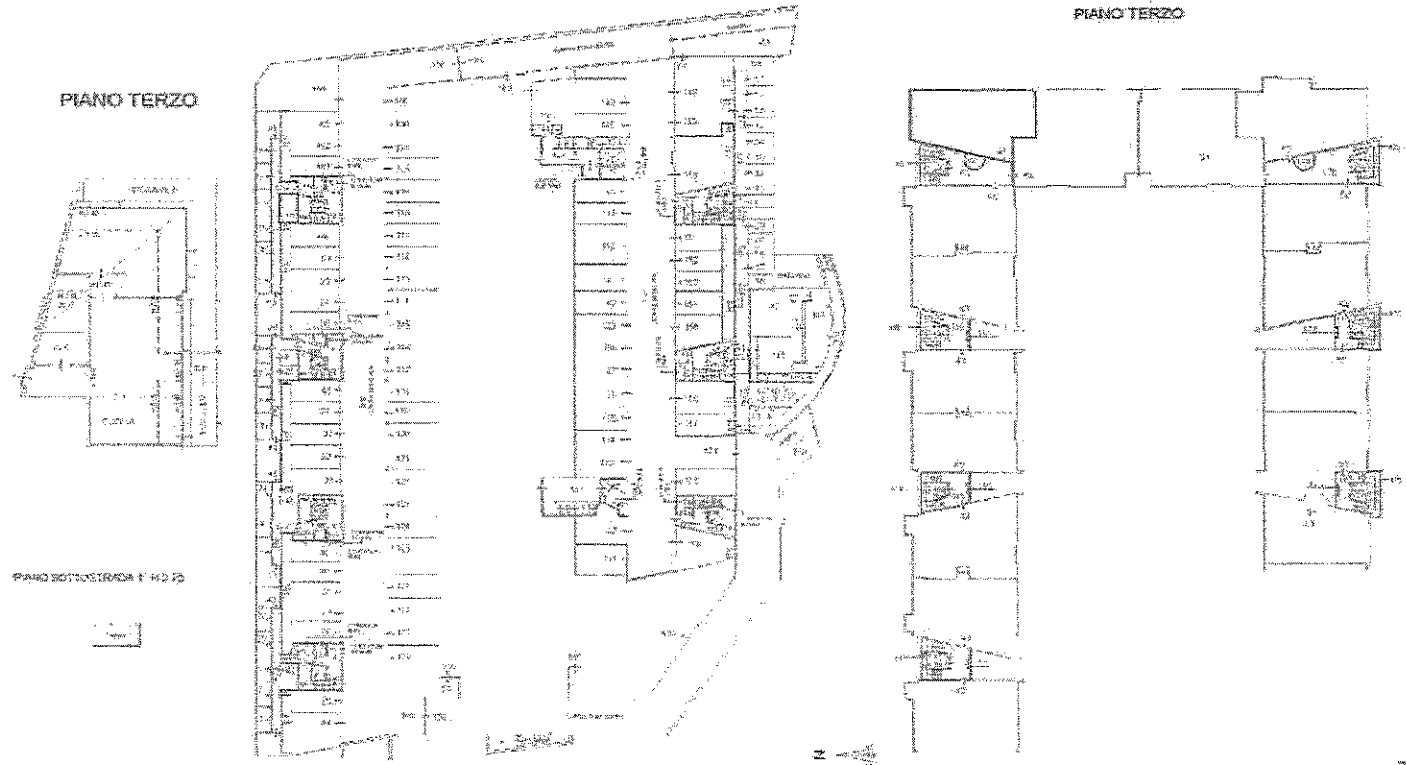
16	SERRAMENTI ESTERNI	b) Doppi vetri in buono stato	1,00	
17	STATO DELLA COPERTURA	a) In buono stato	1,00	
18	SPAZI DI GODIMENTO COMUNI	b) Cortile, Corte	1,03	
19	CONDIZIONI d'uso per la vetustà di anni	b d) Normali	1,00	
20	GARAGE o PARCHEGGI AD USO PROPRIO	b) Garage a posto auto ad uso proprio	1,00	
21	VICINANZA TRASPORTI PUBBLICI	a) Mezzi pubblici vicini	1,03	
22	STATO LOCATIVO IMMOBILE	d) Nessun contratto (libero)	1,00	
23	ZONA DI EDIFICAZIONE	b) Centrale	1,15	
24	CONDIZIONE PROPRIETA' DEBITE	a) Proprietà per l'intero	1,00	
25	CONDIZIONE LEGALE	c) Carichi pregiudiziali, situazione mercato stagnante	0,70	
Coefficiente Correttivo Totale			1 x 2 x ... x 24 x 25 = Ktot	0,778

Totale coefficienti ANALIZZATI: 111

riepilogo Sub. 49				stima al: 29/07/2015			
Cubatura Esistente mc.		A Cubatura Residua Edificabile mc.		B Valore/mc. Cubatura		C	
0,00		0,00		€ 130		Proprietà attuale: EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)	
Tipologia: Abitazione a giard. uso esclusivo				A/2		per l'intera quota: 1/1	
Ubicazione: Agordo (BL)				Via Insurrezione			
Catasto: N.C.T. Fg. 27 m.n. 270				Sub. 49			
N.C.E.U. Fg. 27 m.n. 270				Sub. 49			
Valori medi €/mq a nuovo		D Coeff. Correttivo Ktot, Analisi Parametrica		E Superficie Commerciale Mc.		F Piani Rinnovati Complessivi	
Mercato € 2.150		0,778		97,25		€ 0	
Realizzo € 1.850						G Valore Differenziale Urbanistico, Spese divisionali	
						€ 0	
						H Debiti Passivi documentati event. non trasc.	
						€ 0	
						I Val. Cubatura resid. edificabile	
						B x C	
						€ 0	
						L Stima immob. per l'intero	
						(D x E x F) x G x H x I	
						€ 162.670	
						M Quota di Proprietà	
						1/1	
						N	
						€ 162.670	
						O Valore di REALIZZO arrotondato, per la quota.	
						€ 140.000	
						P Valore di REALIZZO arrotondato, per la quota.	
						centoquarantamila / 00	
						QUOTA DI PROPRIETA'	
						€ 1.439 €/mq realizzo	
						€ 130 €/mc	
						Scheda "C"	
						Scheda "B"	
						Lavori fatti per la stessa in primo	
						Lavori arretramente	
						Libertà Posizioni Debiti Pendenti	

PIANO SOTTOSTRADA 1°

PIANO TERZO



COEFFICIENTI CORRETTIVI DI MERITO

1. TIPOLOGIA IMMOBILE	b) A/2 Abitazioni di tipo civile	1,00
2. PIANO C/Senza ascensore	a) S.A. piano seminterrato	0,80
3. ORIENTAMENTO	a) Sud/Est, Est, Sud	1,05
4. AFFACCIO	b) Su due lati	1,00
5. BALCONI e TERRAZZE	c) abitazione con due balconi	1,05
6. SERVIZI ABITAZIONE	b) Con due bagni	1,05
7. IMPIANTI TERMO-IDRAULICA	a) Riscaldamento autonomo	1,05
8. CONDIZIONAMENTO	c) Assente	0,98
9. IMPIANTISTICA ELETTRICA	b) Completata a norma, finiture normali	1,00
10. EFFICIENZA ENERGETICA	a) Classe >= G	0,85
11. GRANDEZZA SUP. EDIFICIO	b) Superficie da mq 70 - 150	1,00
12. AMBIENTE EDIFICIO	b) In zona residenziale	1,00
13. ANNO EDIFICAZIONE	2007 di anni 8	0,947
14. PAVIMENTI EDIFICIO	c) In stato normale per la vetustà	1,00
15. INFISSI ESTERNI	a) Balconi e scuri in buono stato	1,05

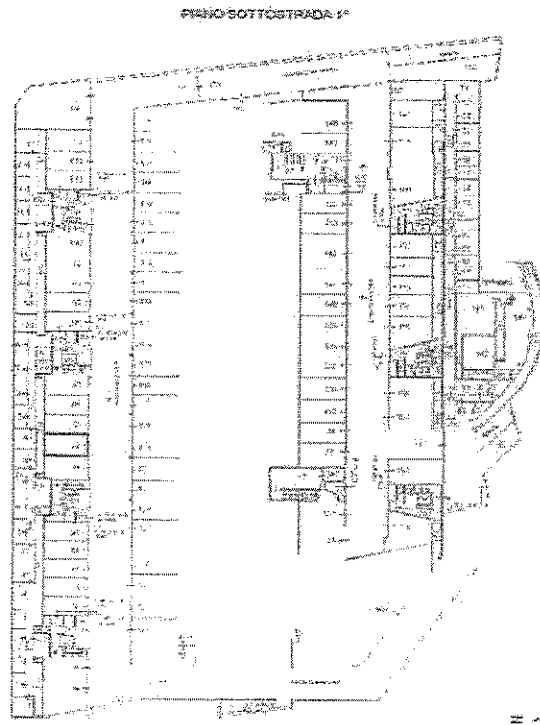
15. SERRAMENTI ESTERNI	b) Doppi vetri in buono stato	1,00	
17. STATO DELLA COPERTURA	a) In buono stato	1,00	
18. SPAZI DI GODIMENTO COMUNI	b) Cortile, Corti	1,05	
19. CONDIZIONI d'uso per la vetustà di anni	e) d) Normali	1,00	
20. GARAGE o PARCHeggi AD USO PROPRIO	b) Garage o posto auto ad uso proprio	1,00	
21. VICINANZA TRASPORTI PUBBLICI	a) Mezzi pubblici vicini	1,03	
22. STATO LOCATIVO IMMOBILE	d) Nessun contratto (libero)	1,00	
23. ZONA di EDIFICAZIONE	b) Centrale	1,15	
24. CONDIZIONE PROPRIETA' QUOTE	a) Proprietà per l'intero	1,00	
25. CONDIZIONE LEGALE	d) Carichi pregiudizievole, situazione mercato stagnante	0,70	
Coefficiente Correttivo Totale		1,27 x 0,85 x 0,947 x 0,80 = Ktot	0,688

Totale coefficienti ANALIZZATI: 111

I COEFFICIENTI DI MERITO PRINCIPALI SONO EREDITATI DAL CORRISPONDENTE APPARTAMENTO

Tipologia Sub. 92				Data di: 29/07/2015							
Cubatura Esistente mc. A				Cubatura residua edificabile mc. B				Valore/mc. Cubatura C			
0,00				0,00				€ 130			
Proprietà attuale: EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)											
Tipologia: Garage				C/6				per l'intera quota: 1/1			
Ubicazione: Agordo (BL)						Via Insurrezione					
Catasto: N.C.T. Fog. 27				m.s. 270				Sub. 92			
N.C.E.U. Fog. 27				m.s. 270				Sub. 92			
Valori medi €/mq a nuovo D	Coeff. Correttivo Ktot. Analisi Parametrica E	Superficie Commerciale Mtq. F	Danni Rimanenti Complessivi G	Valore Differenziale Urbanistica, Spese divisionali H	Debiti residui documentati event. non trattati I	Val. Cubatura resid. edificabile J	Stato Immob. per l'intero M	1/1 N	Valore di MERCATO arrotondato, per la quota		
Proiezione € 2.150	0,688	9,50	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 14.052	1,00	M x N	€ 14.000	
Realizzo € 1.850						€ 130 €/mc	€ 12.092 €/mq realizzo	QUOTA DI PROPRIETA'	M x N	€ 12.000	
Schema "C"		Schema "B"		Lavori da farsi per la messa in pristino		Lavori per ottenimento conformità		Ulteriori Posizioni debitore/creditori		Valore di REALIZZO arrotondato, per la quota, dodicesima / 00	

PIANO SOTTOSTRADA 1° H.2.90



Sub. 114

Garage
Agordo (BL)

C/6
Via Insurrezione

EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)
Con sede in Trento via del Brennero 315 - P.I. 09927960154

P. Sottostrada

29/07/2015

Valutazione di congruità

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI MERITO

1	TIPOLOGIA IMMOBILE	b) A/2 Abitazioni di tipo civile	1,00
2	PIANO C/Senza ascensore	a) 5.A. piano seminterrato	0,80
3	ORIENTAMENTO	a) Sud/Est, Est, Sud	1,05
4	AFFACCIO	h) Su due lati	1,00
5	BALCONI e TERRAZZE	c) abitazione con due balconi	1,05
6	SERVIZI ABITAZIONE	b) Con due bagni	1,05
7	IMPIANTI TERMO-IDRAULICA	a) Riscaldamento autonomo	1,05
8	CONDIZIONAMENTO	c) Assente	0,98
9	IMPIANTISTICA ELETTRICA	b) Completata norma, finiture normali	1,00
10	EFFICIENZA ENERGETICA	b) Classe "B"	0,85
11	GRANDEZZA SUP. EDIFICIO	b) Superficie da mq 70 - 150	1,00
12	AMBIENTE EDIFICIO	b) in zona residenziale	1,00
13	ANNO EDIFICAZIONE	2007 di anni 8	0,947
14	PAVIMENTI EDIFICIO	c) in stato normale per la vetustà	1,00
15	INRESSI ESTERNI	a) Balconi e cortili in buono stato	1,05

16	SERRAMENTI ESTERNI	b) Doppio vetro in buono stato	1,00	
17	STATO DELLA COPERTURA	a) In buono stato	1,00	
18	SPAZI DI GODIMENTO COMUNI	b) Cortile, Corte	1,03	
19	CONDIZIONI d'uso per la vetustà di anni	B c) Normali	1,00	
20	GARAGE o PARCHEGGI AD USO PROPRIO	b) Garage a posto auto ad uso proprio	1,00	
21	VICINANZA TRASPORTI PUBBLICI	a) Mezzi pubblici vicini	1,03	
22	STATO LOCATIVO IMMOBILE	d) Nessun contratto (Libero)	1,00	
23	ZONA di EDIFICAZIONE	b) Centrale	1,15	
24	CONDIZIONE PROPRIETA' QUOTE	a) Proprietà per l'intero	1,00	
25	CONDIZIONE LEGALE	c) Conchi pregiudizievole, situazione mercato stagnante	0,70	
Coefficiente Correttivo Totale			1 x 2 x ... x 24 x 25 = Ktot	0,688

Totale coefficienti ANALIZZATI: 111

I COEFFICIENTI DI MERITO PRINCIPALI SONO FREQUENTATI DAL CORRISPONDENTE APPARTAMENTO

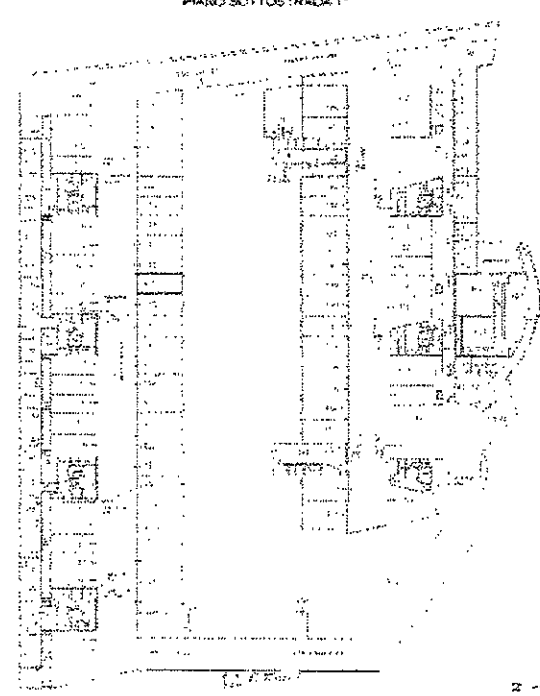
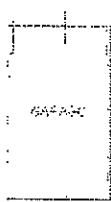
riepilogo **Sub. 114**

stima di: 29/07/2015

Cubatura Esistente mc.	A	Cubatura Residua Edificabile mc.	B	Valore/mc. Cubatura	C	Proprietà attuale: EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)											
0,00		0,00		€ 130		Tipologia: Garage C/6		per l'intero quota: 1/1									
Ubicazione: Agordo (BL) Via Insurrezione																	
Catasto: M.C.T. Fg. 27 n.n. 270																	
N.C.E.U. Fg. 27 n.n. 270 Sub. 114																	
Valori medi €/mq a nuovo	D	Coef. Correttivo Ktot, Analisi Parametrica	E	Superficie Commerciale Mg.	F	Danni Rinvetriimenti Complessivi	G	Valore Differenziale Urbanistica, Spese divisionali	H	Debiti Residui documentati event. non trasor.	I	Val. Cubatura resid. edificabile	L	Stima Immob. per l'intero	M	1/1 N	Valore di mercato arrotondato, per la quota.
Mercato € 2.150		0,688		10,00	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 14.792	1,00	M x N		€ 15.000	
Realizzo € 1.850											€ 130 €/mc	€ 1.273 €/mq realizzo	QUOTA DI PROPRIETA'	M' x N		€ 13.000	
Schema "C"		Schema "B"		Lavori da farsi per la messa in profumo		Lavori per adeguamento conformità		Ulteriori Rappresentazioni Prolongate				QUOTA DI PROPRIETA'		Valore di realizzo arrotondato, per la quota, tredicesima / 00			

PIANO SOTTOSTRADA 1° H.2.70

PIANO SOTTOSTRADA 1°



Sub. 116Garage
Agordo (BL)C/S
Via InsurrezioneEDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)
Con sede in Trento via del Brennero 316 - P.I. 09927960154

P. Sottostrada

29/07/2015

Valutazione di congruità

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI MERITO

1	TIPOLOGIA IMMOBILE	b) A/2 Abitazioni di tipo civile	1,00
2	PIANO C/ Senza ascensore	a) S.A. piano seminterrato	0,80
3	ORIENTAMENTO	a) Sud/Est, Est, Sud	1,05
4	AFFACCIO	j) Su due lati	1,00
5	BALCONI e TERRAZZE	c) abitazione con due balconi	1,05
6	SERVIZI ABITAZIONE	b) Con due bagni	1,05
7	IMPIANTI, TERMO-IDRAULICA	a) Riscaldamento autonomo	1,05
8	CONDIZIONAMENTO	c) Assente	0,98
9	IMPIANTISTICA ELETTRICA	b) Compiuti a norma, finiture normali	1,00
10	EFFICIENZA ENERGETICA	a) Classe >=E	0,85
11	GRANDEZZA SUP. EDIFICIO	b) Superficie da mq 70 - 150	1,00
12	AMBIENTE EDIFICIO	b) in zone residenziali	1,00
13	ANNO EDIFICAZIONE	2007 di anni 8	0,947
14	PAVIMENTI EDIFICIO	c) in stato normale per la vetustà	1,00
15	INFISSI ESTERNI	a) Balconi e cornici in buono stato	1,05

16	SERRAMENTI ESTERNI	b) Doppie vetri in buono stato	1,00	
17	STATO DELLA COPERTURA	a) in buono stato	1,00	
18	SPAZI DI GODIMENTO COMUNI	b) Cortile, Corte	1,03	
19	CONDIZIONI d'uso per la vetustà di anni	1-3) Normali	1,00	
20	GARAGE o PARCHEGGI AD USO PROPRIO	b) Garage o posto auto ad uso proprio	1,00	
21	VICINANZA TRASPORTI PUBBLICI	a) Mezzi pubblici vicini	1,03	
22	STATO LOCATIVO IMMOBILE	d) Nessun contratto (libero)	1,00	
23	ZONA di EDIFICAZIONE	b) Centrale	1,15	
24	CONDIZIONE PROPRIETA' QUOTE	a) Proprietà per l'intero	1,00	
25	CONDIZIONE LEGALE	c) Carichi pregiudizievole, situazione mercato stagnante	0,70	
Coefficiente Correttivo Totale			1 x 2 x ... x 24 x 25 = Ktot	0,688

Totale coefficienti ANALIZZATI: 111

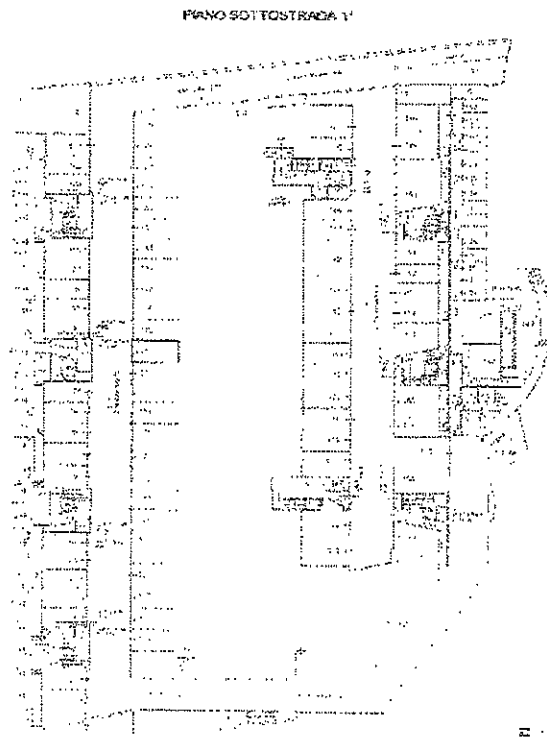
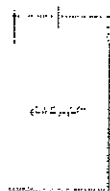
I COEFFICIENTI DI MERITO PRINCIPALI SONO EREDITATI DAL CORRISPONDENTE APPARTAMENTO

riepilogo **Sub. 116**

stima al: 29/07/2015

Cobertura Esistente mc. A	Cobertura Residua Edificabile mc. B	Valore/mc. Cobertura C	Proprietà attuale: EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)						
0,00	0,00	€ 130	Tipologia: Garage C/S per l'intera quota: 1/1						
Vedi in 2° cartina zona e dati metri, ingombri, abitudini, ecc.			Ubicazione: Agordo (BL) Via Insurrezione						
			Catasto: N.C.T. Fg. 27 m.n. 270						
			N.C.E.U. Fg. 27 m.n. 270 Sub. 116						
Valori medi €/mq o nuovo D	Coeff. Correttivi Ktot, Analisi Parametrica E	Superficie Commerciale mq. F	Danni Erosioni Complessivi G	Valore Differenza Urbanistica, Spese divisionali H	Debiti residui documentati event. non trasc. I	Val. Cobertura resid. edificabile L	Stima immob. per l'intero M	1/1 N	Valore di MERCATO arrotondato, per la quota.
Merito € 2.150	0,688	10,00	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 14.792	M x N	€ 15.000
Realizzo € 1.850							€ 12.728	M' x N	€ 13.600
Scheda "C"		Scheda "B"	Quota di metri per la metà in anello	Lavori per opere nuove conformi	Obblighi Pecunia Destinatari	€ 130 €/mq	€ 1.273 €/mq realizzo	QUOTA DI PROPRIETA'	Valore di REALIZZO arrotondato, per la quota, tredicimila / 00

PIANO SOTTOSTRADA 1° H.2.70



Sub. 131Garage
Agordo (BL)C/6
Via InsurrezioneEDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)
Con sede in Trento via del Brennero 316 - P.I. 09927960154

P. Sottostrada

29/07/2015

Valutazione di congruità

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI MERITO

1	TIPOLOGIA IMMOBILE	b) A/2 Abitazioni di tipo civile	1,00
2	PIANO C/Senza ascensore	a) S.A. piano seminterrato	0,80
3	ORIENTAMENTO	a) Sud/Est, Est, Sud	1,05
4	AFFACCIO	j) Su due lati	1,00
5	BALCONI e TERRAZZE	c) abitazione con due balconi	1,05
6	SERVIZI ABITAZIONE	b) Con due bagni	1,05
7	IMPIANT. TERMO-IDRAULICA	a) Riscaldamento autonomo	1,05
8	CONDIZIONAMENTO	c) Assente	0,98
9	IMPIANTISTICA ELETTRICA	b) Completata a norma, finiture normali	1,00
10	EFFICIENZA ENERGETICA	g) Classe D	0,85
11	GRANDEZZA SUP. EDIFICIO	b) Superficie da mq 70 - 150	1,00
12	AMBIENTE EDIFICIO	b) In zona residenziale	1,00
13	ANNO EDIFICAZIONE	2007 di anni 8	0,947
14	PAVIMENTI EDIFICIO	c) in stato normale per la vetustà	1,00
15	INFISSI ESTERNI	a) Balconi o scuri in buono stato	1,05

16	SERRAMENTI ESTERNI	b) Doppi vetri in buono stato	1,00	
17	STATO DELLA COPERTURA	a) in buono stato	1,00	
18	SPAZI DI GODIMENTO COMUNI	b) Cortile, Corte	1,03	
19	CONDIZIONI d'uso per la vetustà di anni	a d) Normali	1,00	
20	GARAGE o PARCHEGGI AD USO PROPRIO	b) Garage o posto auto ad uso proprio	1,00	
21	VICINANZA TRASPORTI PUBBLICI	a) Mezzi pubblici vicini	1,03	
22	STATO LOCATIVO IMMOBILE	d) Nessun contratto (libero)	1,00	
23	ZONA DI EDIFICAZIONE	b) Centrale	1,15	
24	CONDIZIONE PROPRIETA' QUOTE	a) Proprietà per l'intero	1,00	
25	CONDIZIONE LEGALE	c) Carichi pregiudicabili, situazione contratto stagnante	0,70	
Coefficiente Correttivo Totale			$1 \times 2 \times \dots \times 24 \times 25 = \text{Tot}$	0,688

Totale coefficienti ANALIZZATI: 111

I COEFFICIENTI DI MERITO PRINCIPALI SONO EREDITATI DAL CORRISPONDENTE APPARTAMENTO

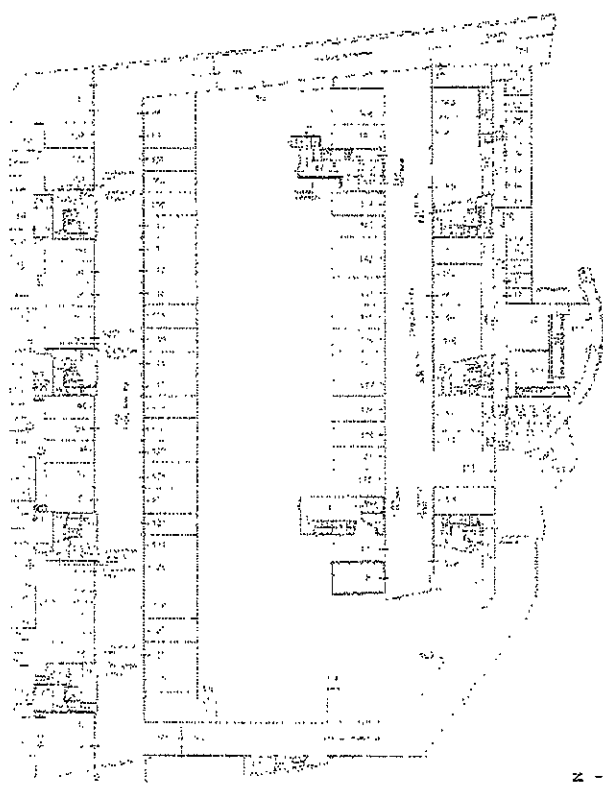
riepilogo **Sub. 131**

stima al: 29/07/2015

Cubatura Esistente mc.	A	Cubatura Residua Edificabile mc.	B	Valore/mc. Cubatura	C	Proprietà attuale: EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)													
0,00		0,00		€ 130		Tipologia: Garage		C/6	per l'intera quota: 1/1										
Non ed. cubatura a norma, se del caso, angolo morto o sporcizia						Ubicazione: Agordo (BL) Via Insurrezione													
						Catasto: N.C.T.		Fg. 27	m.n. 270										
						N.C.E.U.		Fg. 27	m.n. 270		Sub. 112								
Valori medi €/mq a nuovo	D	Coeff. Correttivo Val. Analisi Parametrica	E	Superficie Commerciale Mg.	F	Danni Rivestimenti Complessivi	G	Valore Differenziale Urbanistica, Spese divisionali	H	Debiti Residui documentati event. non trascr.	I	Val. Cubatura resid. edificabile	L	Stima Immob. per l'intero	M	1/1	N		
Mercato € 2.150		0,688		13,50		€ 0		€ 0		€ 0		€ 0	€ 19.969		1,00				Valore di MERCATO arrotondato, per la quota.
Realizzo € 1.850												€ 17.183	€ 1.273	€ 17.000					Valore di REALIZZO arrotondato, per la quota.
		Scheda "C"	Scheda "B"	Lavori da farsi per la messa in pratica	Lavori per ottenimento conformità	Urbanizzazioni Disobbligate Pendenti	€ 130 €/mc	5/mq. locativo	QUOTA DI PROPRIETA'										

PIANO SOTTOSTRADA 1°

PIANO SOTTOSTRADA 1° H.2.70



Sub. 133

Garage C/6
Agordo (BL) Via Insurrezione

EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)
Con sede in Trento via del Brennero 316 - P.I. 09927960154

P. Sottostrada

29/07/2015

Valutazione di congruità

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI MERITO

1	TIPOLOGIA IMMOBILE	b) A/2 Abitazioni di tipo civile	1,00
2	PIANO C/ Senza ascensore	a) S.A. piano seminterrato	0,80
3	ORIENTAMENTO	a) Sud/Est, Est, Sud	1,05
4	AFFACCIO	b) Su due lati	1,00
5	BALCONI e TERRAZZE	c) abitazione con due balconi	1,05
6	SERVIZI ABITAZIONE	b) Con due bagni	1,05
7	IMPIANTI TERMO-IDRAULICA	a) Riscaldamento autonomo	1,05
8	CONDIZIONAMENTO	a) Assente	0,98
9	IMPIANTISTICA ELETTRICA	b) Completata a norma, finiture normali	1,00
10	EFFICIENZA ENERGETICA	b) Classe >= C	0,85
11	GRANDEZZA SUP. EDIFICIO	b) Superficie da mq 70 - 150	1,00
12	AMBIENTE EDIFICIO	b) In zona residenziale	1,00
13	ANNO EDIFICAZIONE	2007 di anni 8	0,947
14	PAVIMENTI EDIFICIO	c) In stato normale per la vetustà	1,00
15	INFISSI ESTERNI	A) Balconi e scuri in buono stato	1,05

16	SERRAMENTI ESTERNI	b) Doppio vetro in buono stato	1,00	
17	STATO DELLA COPERTURA	a) in buone state	1,00	
18	SPAZI DI GODIMENTO COMUNI	b) Cortile, Corte	1,03	
19	CONDIZIONI d'uso per la vetustà di anal	s) c) Normali	1,00	
20	GARAGE o PARCHEGGI AD USO PROPRIO	b) Garage o posto auto ad uso proprio	1,00	
21	VICINANZA TRASPORTI PUBBLICI	a) Mezzi pubblici vicini	1,03	
22	STATO LOCATIVO IMMOBILE	d) Nessun contratto (libero)	1,00	
23	ZONA di EDIFICAZIONE	b) Centrale	1,15	
24	CONDIZIONE PROPRIETA' QUOTE	a) Proprietà per l'intera	1,00	
25	CONDIZIONE LEGALE	c) Carichi pregiudizievole, Situazione approvata ritagante	0,70	
Coefficiente Correttivo Totale			1 x 2 x ... x 24 x 25 = Ktot	0,688

Totale coefficienti ANALIZZATI: 111

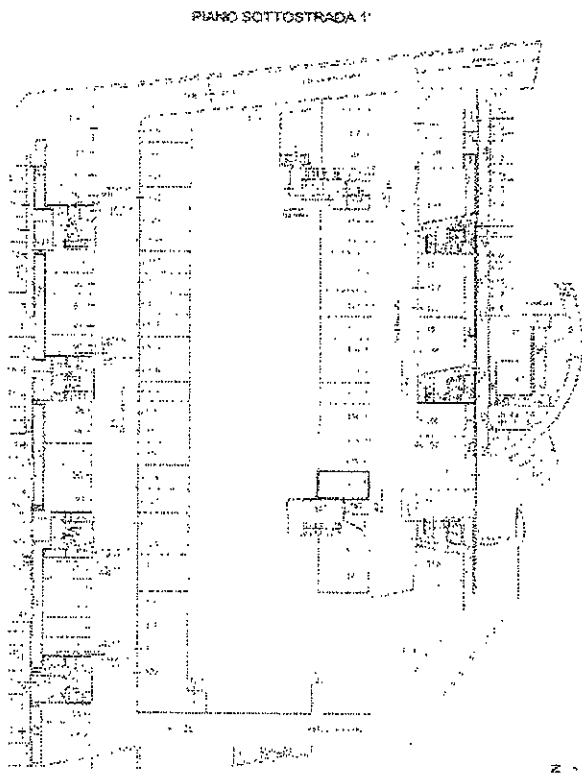
I COEFFICIENTI DI MERITO PRINCIPALI SONO ESISTITI DAL CORRISPONDENTE APPARTAMENTO

riepilogo Sub. 133

stima al: 29/07/2015

Cubatura Coef. mc. A		Cubatura Residua Edificabile mc. B		Valore/mc. Cubature C		Proprietà attuale: EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)									
0,00		0,60		€ 130		Tipologia: Garage C/6 per l'intera quota: 1/1									
Ubicazione: Agordo (BL) Via Insurrezione						Catasto: N.C.T. Fg. 27 m.n. 370									
N.C.E.U. Fg. 27 m.n. 370 Sub. 133						Valori medi €/mq a nuovo									
Coeff. Correttivo Ktot. Analisi Parametrica		Superficie Commerciale Mq.		Danni Rilevanti Complessivi		Valore Differenziale Urbanistica, Spese divisionali		Debiti Residui documentati event. non trascr.		Vol. Cubatura resid. edificabile b x c		Stima Immob. M per l'intero 1/1 N		Valore di MERCATO arrotondato, per la quota.	
0,688		11,50		€ 0		€ 0		€ 0		€ 17.011		M x N		€ 17.000	
Mercato € 2.150										€ 14.637		M x N		€ 15.000	
Realizzo € 1.550		Schema "c"		Schema "b"		Lavoro da farsi per la messa in posto		Lavori per ottenimento congruità		Mancanza possesso/Obbligo pendenti		€ 130 €/mc		€ 1.273 €/mq realizzo	
												QUOTA DI PROPRIETA'		Valore di REALIZZO arrotondato, per la quota. quindicimila / 80	

PIANO SOTTOSTRADA 1° H.2.70



Sub. 145

Garage
Agordo (BL)
Via Insurrezione

EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corta Agordino)
Con sede in Trento via del Brennero 316 - P.I. 09927960154

P. Sottostrada

29/07/2015

Valutazione di congruità

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI MERITO

1	TIPOLOGIA IMMOBILE	b) A/2 Abitazioni di tipo civile	1,00
2	PIANO C/SENZA ascensore	a) S.A. piano seminterrato	0,80
3	ORIENTAMENTO	a) Sud/Est, Est, Sud	1,05
4	AFFACCIO	i) Su due lati	1,00
5	BALCONI e TERRAZZE	c) abitazione con due balconi	1,05
6	SERVIZI ABITAZIONE	b) Con due bagni	1,05
7	IMPIANT. TERMICO-IDRAULICA	a) Riscaldamento autonomo	1,05
8	CONDIZIONAMENTO	c) Assente	0,98
9	IMPIANTISTICA ELETTRICA	b) Completata a norma, finiture normali	1,00
10	EFFICIENZA ENERGETICA	g) Classe B+C	0,85
11	GRANDEZZA SUP. EDIFICIO	b) Superficie da mq 70 - 150	1,00
12	AMBIENTE EDIFICIO	b) In zona residenziale	1,00
13	ANNO EDIFICAZIONE	2007 di anni 8	0,947
14	PAVIMENTI EDIFICIO	b) In stato normale per la vecchiaia	1,00
15	INFISSI ESTERNI	a) Balconi e scuri in buono stato	1,05

16	SERRAMENTI ESTERNI	b) Doppi vetri in buono stato	1,00	
17	STATO DELLA COPERTURA	a) In buono stato	1,00	
18	SPAZI DI GODIMENTO COMUNI	b) Cortile, Corte	1,03	
19	CONDIZIONI d'uso per la vetustà di anni	8 c) Normali	1,00	
20	GARAGE o PARCHEGGI AD USO PROPRIO	b) Garage o posto auto ad uso proprio	1,00	
21	VICINANZA TRASPORTI PUBBLICI	a) Mezzi pubblici vicini	1,03	
22	STATO LOCATIVO IMMOBILE	d) Nessun contratto (Libero)	1,00	
23	ZONA di EDIFICAZIONE	b) Centrale	1,15	
24	CONDIZIONE PROPRIETA' QUOTE	a) Proprietà per l'intero	1,00	
25	CONDIZIONE LEGALE	c) Carichi pregiudizievoli, situazione mercato congruità	0,70	
Coefficiente Correttivo Totale			$1 \times 2 \times \dots \times 24 \times 25 = K_{tot}$	0,688

Totale coefficienti ANALIZZATI: 111

I COEFFICIENTI DI MERITO PRINCIPALI SONO EREDITATI DAL CORRISPONDENTE APPARTAMENTO

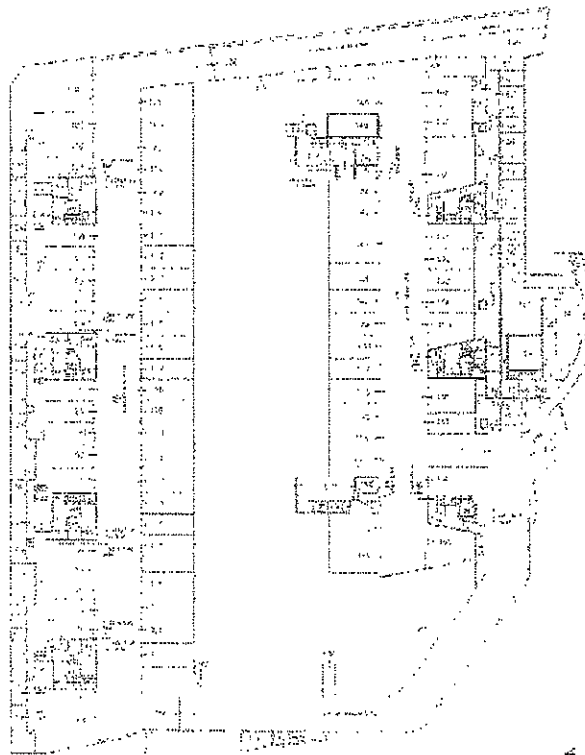
riepilogo Sub. 145

stima al: 29/07/2015

Cubatura Esistente mc.	A	Cubatura Residua Edificabile mc.	B	Valore/mc. Cubatura	C	Proprietà attuale: EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corta Agordino)											
0,00		0,00		€ 130		Tipologia: Garage C/E		per l'intera quota: 1/1									
Ubicazione: Agordo (BL) Via Insurrezione																	
Catasto: N.C.T. Fg. 27 m.n. 270																	
N.C.E.U. Fg. 27 m.n. 270 Sub. 145																	
Valori medi €/mq a nuovo	D	Coeff. Correttivo K _{tot} , Analisi Parametrica	E	Superficie Commerciale MQ.	F	Quota Rivalori Complessivi	G	Valore Differenziale Urbanistica, Spese divisionali	H	Debiti Residui documentati event. non trascr.	I	Val. Cubatura resid. edificabile € x C	L	Stima Immob. per l'intero (D x E x F) - (G + H + I)	M	1/1 N	Valore di MERCATO arrotondato, per la quota.
Mercato € 1.150		0,688		9,50	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 14.052	1,00	€ 12.092	1,00	M x N	€ 14.000	
Realizzo € 1.850											€ 130	€ 1.273	QUOTA DI PROPRIETA'	M x N		€ 12.000	
Schema "C"		Schema "B"		Covoni di Stato per la messa in servizio		Leoni per eccedenza contornata		Lubrificazione, Dipendenti, Personale		€ 130 €/mc		€ 1.273 €/mq realizzo		QUOTA DI PROPRIETA'		Valore di MERCATO arrotondato, per la quota. dodicimila / 00	

PIANO SOTTOSTRADA 1°

PIANO SOTTOSTRADA 1° H. 2.70



Sub. 150

Garage
Agordo (BL)

C/6
Via Insurrezione

EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)
Con sede in Trento via del Brennero 315 - P.I. 09927960154

P. Sottosstrada

29/07/2015

Valutazione di congruità

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI MERITO

1	TIPOLOGIA IMMOBILE	b) 2/2 Abitazioni di tipo civile	1,00
2	PIANO C/senza ascensore	a) 3.A. piano seminterrato	0,80
3	ORIENTAMENTO	a) Sud/Est, Est, Sud	1,05
4	AFFACCIO	i) Su due lati	1,00
5	BALCONI e TERRAZZE	c) abitazione con due balconi	1,05
6	SERVIZI ABITAZIONE	b) Con due bagni	1,05
7	IMPIANTI, TERMO-IDRAULICA	a) Riscaldamento autonomo	1,05
8	CONDIZIONAMENTO	c) Assente	0,98
9	IMPIANTISTICA ELETTRICA	b) Completamente normale, finiture normali	1,00
10	EFFICIENZA ENERGETICA	a) Classe >=B	0,85
11	GRANDEZZA SUP. EDIFICIO	b) Superficie da mq 70 - 150	1,00
12	AMBIENTE EDIFICIO	b) In zona residenziale	1,00
13	ANNO EDIFICAZIONE	2007 di anni 8	0,947
14	PAVIMENTI EDIFICIO	c) In stato normale per la vastità	1,00
15	INFISSI ESTERNI	a) Balconi e scuri in buono stato	1,05

16	SERRAMENTI ESTERNI	b) Doppie vetri in buono stato	1,00	
17	STATO DELLA COPERTURA	a) In buono stato	1,00	
18	SPAZI DI GODIMENTO COMUNI	b) Cortile, Cortin	1,03	
19	CONDIZIONI d'uso per la vastità di anni	b) d) Normali	1,00	
20	GARAGE o PARCHEGGI AD USO PROPRIO	b) Garage o posto auto ad uso privato	1,00	
21	VICINANZA TRASPORTI PUBBLICI	a) Mezzi pubblici vicini	1,03	
22	STATO LOCATIVO IMMOBILE	e) Nessun contratto (libero)	1,00	
23	ZONA di EDIFICAZIONE	b) Centrale	1,15	
24	CONDIZIONE PROPRIETA' QUOTE	a) Proprietà per l'intero	1,00	
25	CONDIZIONE LEGALE	c) Carichi pregiudicabili, situazione mercato stagnante	0,70	
Coefficiente Correttivo Totale			1 x 2 x 1,05 x 24 x 25 = Ktot	0,688

Totale coefficienti ANALIZZATI: 111

I COEFFICIENTI DI MERITO PRINCIPALI SONO EREDITATI DAL CORRISPONDENTE APPARTAMENTO

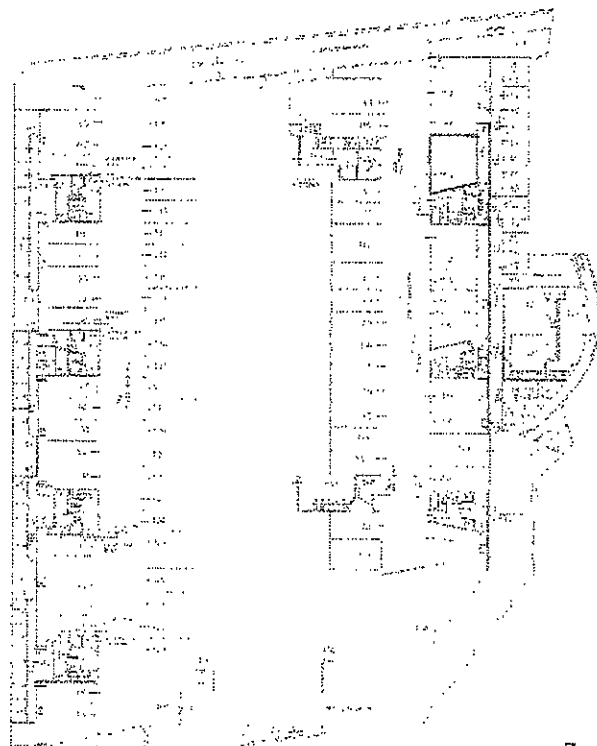
riepilogo Sub. 150

stima al: 29/07/2015

Cubatura Esistente mc. 0,00	A	Cubatura Residua Edificabile mc. 0,00	B	Valore mc. Cubatura € 130	C	Proprietà attuale: EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)											
Tipologia: Garage C/6 per l'intero quota: 1/1																	
Ubicazione: Agordo (BL) Via Insurrezione																	
Catasto: N.C.T. Fg. 27 m.m. 276																	
N.C.E.U. Fg. 27 m.m. 276 Sub. 150																	
Valori Medi €/mq a nuovo	D	Coeff. Correttivo Ktot, Analisi Parametrica	E	Superficie Commerciale Mtq.	F	Oneri Rinv. nuli Complessivi	G	Valore Differ. nità Urbanistica, Spese divisionali	H	Debiti Residui documentati event. non trascr.	I	Val. Cubatura resid. edificabile R x C	J	Stima Immob. per l'intero (D x E x F) - G - H - I	M	1/1 N	Valore di MERCATO arrotondato, per la quota.
Mercato € 2.150		0,688		26,50	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 30.324	1,00	M x N	€ 30.000			
Realizzo € 1.850											€ 26.092		M' x N	€ 26.000			
Schema "C"		Schema "B"		Liquidi furti per la quota in priorità		Lavori per avvenimento uniforme		Liquidi Posizione Divisione Persone		€ 130 C/mc		€ 1.273 €/mq realizzo		QUOTA DI PROPRIETA'		Valore di REALIZZO arrotondato, per la quota. ventiseimila / 00	

PIANO SOTTOSTRADA 1°

PIANO SOTTOSTRADA 1° H.2.90



Sub. 158

Garage + Cantina
Agordo (BL)

C/6
Via Insurrezione

EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)
Con sede in Trento via del Brennero 316 - P.I. 09927960154

P. Sottostrada

29/07/2015

Valutazione di congruità

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI MERITO

1	TIPOLOGIA IMMOBILE	b) A/2 Abitazioni di tipo civile	1,00
2	PIANO C/ Senza ascensore	a) S.A. piano seminterrato	0,80
3	ORIENTAMENTO	a) Sud/Est, Est, Sud	1,05
4	AFFACCIO	b) Su due lati	1,00
5	BALCONI e TERRAZZE	c) abitazione con due balconi	1,05
6	SERVIZI ABITAZIONE	b) Con due bagni	1,05
7	IMPIANT. TERMO-IDRAULICA	a) Riscaldamento autonomo	1,05
8	CONDIZIONAMENTO	c) Assente	0,98
9	IMPIANTISTICA ELETTRICA	b) Completata a norma, strutture normali	1,00
10	EFFICIENZA ENERGETICA	a) Classe >= G	0,85
11	GRANDEZZA SUP. EDIFICIO	b) Superficie da mq 70 - 150	1,00
12	AMBIENTE EDIFICIO	b) In zona residenziale	1,00
13	ANNO EDIFICAZIONE	2007 di anni 8	0,947
14	PAVIMENTI EDIFICIO	c) In stato normale per la vetustà	1,00
15	INFISSI ESTERNI	a) Balconi e stufi in buono stato	1,05

16	SERRAMENTI ESTERNI	b) Doppie vetri in buono stato	1,00	
17	STATO DELLA COPERTURA	a) in buono stato	1,00	
18	SPAZI DI GODIMENTO COMUNI	b) Cortile, Corte	1,03	
19	CONDIZIONI d'uso per la vetustà di anni	a) d) Normali	1,00	
20	GARAGE o PARCHEGGI AD USO PROPRIO	b) Garage o posto auto ad uso proprio	1,00	
21	VICINANZA TRASPORTI PUBBLICI	a) Mezzi pubblici vicini	1,03	
22	STATO LOCATIVO IMMOBILE	c) Nessun contratto (libero)	1,00	
23	ZONA di EDIFICAZIONE	b) Centrale	1,15	
24	CONDIZIONE PROPRIETA' QUOTE	a) Proprietà per l'intero	1,00	
25	CONDIZIONE LEGALE	c) Carichi pregiudizievole, Stanza uso mercato agricolo	0,70	
Coefficiente Correttivo Totale			1 x 2 x ... x 24 x 25 = Ktot	0,688

Totale coefficienti ANALIZZATI: 111

I COEFFICIENTI DI MERITO PRINCIPALI SONO EREDITATI DAL CORRISPONDENTE APPARTAMENTO

riepilogo Sub. 158

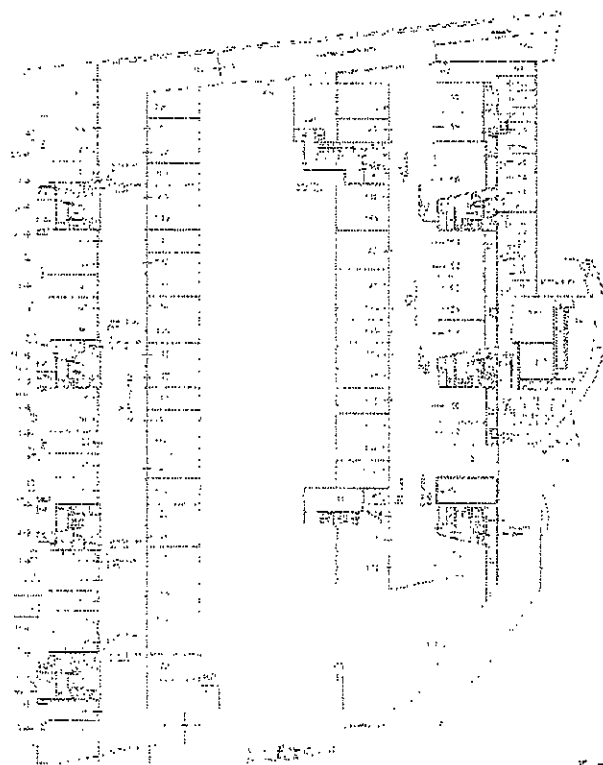
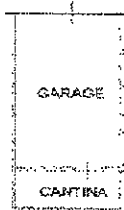
stima al: 29/07/2015

Cubatura Esistente mc.	A	Cubatura Residua Edificabile mc.	B	Valori/mc. Cubatura	C	Proprietà attuale: EDILBETON INIZIATIVE S.R.L. (Condominio Corte Agordino)											
0,00		0,00		€ 130		Tipologia: Garage + Cantina C/6 per l'intera quota 1/1											
Non ubi cubatura nuova ed in fase di regolazione al 01/01/15						Ubicazione: Agordo (BL) Via Insurrezione											
						Catasto: N.C.T. Fg. 27 m.m. 170											
						N.C.E.U. Fg. 27 m.m. 170 Sub. 158											
Valori medi €/mq e nuovo	D	Coeff. Correttivo Ktot, Analisi Parametrica	E	Superficie Costruita Mc.	F	Danni Rinverni Complessivi	G	Valore Differenziale Urbanistica, Spese divisionali	H	Debiti Residui documentati event. non trascr.	I	Val. Cubatura resid. edificabile	L	Stima Immob. per l'intero	M	1/1 N	Valore di MERCATO arrotondato, per la quota.
Mercato € 2.150		0,688		12,50		CD		€ 0		€ 0		€ 0	€ 18.490	1,00	M x N		€ 18.000
Realizzo € 1.850												€ 130 €/mq	€ 1.273 €/mq realizzo	QUOTA DI PROPRIETA'	M' x N'		€ 16.000
Schema "C"		Schema "B"		Lavori da farsi per la messa in pratica		Lavori per ottenimento autoriz. costruttiva		URBONOTI Passivi Debiti da fondiari								Valore di REALIZZO arrotondato, per la quota.	

PIANO SOTTOSTRADA 1°

sedici milia / 00

PIANO SOTTOSTRADA 1° H.2.90



G.D. dr. A. FABBRO

R.G. 1/2015

commissario giudiziale
dott. Gianni Dall'Agata

esperti stimatori
geom. Gianni Caldato - geom. Egidio Bernardi

TRIBUNALE DI TREVISO

sezione fallimentare

concordato preventivo ex art. 163 L.F

VALUTAZIONE SINTETICA DI CONGRUITÀ

Condominio "Corte Agordino" in Agordo (BL) via Insurrezione

Edilbeton Trento s.p.a. - p.i. 09927960154

Indice

1.	Incarico	Pag.	1
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	2
3.	Assunti del procedimento di stima	Pag.	3
4.	Metodo di valutazione	Pag.	3
5.	Valori complessivi di stima sintetica	Pag.	3
6.	Valutazione degli immobili	Pag.	4
7.	Valutazione dei singoli cespiti	Pag.	successive

1.

Incarico

Gli scriventi: geom. Gianni Caldato, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso con il n° 1854, con studio in Carbonera (TV) in via Donatori del Sangue n° 13, gianni.caldato@geopec.it - geom. Egidio Bernardi, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso con il n° 1486, con studio in Pieve di Soligo (TV) in via Mira n° 20/3, egidio.bernardi@geopec.it, sono stati nominati esperti stimatori ai sensi dell'art. 172 - 2° c. L. F. nella procedura indicata in epigrafe, con provvedimento del 29.07.2015 del G. E. dott. A. Fabbro del Tribunale di Treviso "per dare corso all'attività estimativa di espressione di un parere di congruità del valore dei beni immobili e mobili facenti parte del compendio

aziendale, nonché degli altri beni indicati nel ricorso, per la collaborazione nella stesura dell'inventario e per gli adempimenti connessi alla trascrizione del provvedimento di ammissione alla Procedura di Concordato presso i Pubblici Registri"

Collegialmente hanno provveduto ad eseguire la stima sintetica dei beni al fine di valutarne sommariamente la capienza e le congruità dei valori espressi nelle perizie di stima prodotte dal commissario giudiziale dott. Gianni dall'Agata, con i limiti indicati nel successivo capitolo.

2.

Svolgimento oo. pp.

Previo accesso agli immobili, sono state eseguite tutte le verifiche relative alle caratteristiche qualitative e di carattere architettonico e dello stato di manutenzione,

sono state assunte informazioni:

- in loco, riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione, ai fini della valutazione dei singoli cespiti eseguiti,
- a terminale, relativamente alle destinazioni urbanistiche delle aree,

non sono state eseguite verifiche relative a:

- atti di provenienza,
- servitù attive e passive
- visure ipo-catastali,
- corrispondenza urbanistica,
- autorizzazioni edilizie, abitabilità degli edifici, sanabilità di eventuali abusi ed oneri di adeguamento,
- disponibilità degli immobili conseguente ad eventuali contratti di locazione o di comodato d'uso quali "dante causa".
- classe energetica,

assumendo in merito, le informazioni contenute negli elaborati peritali forniti

dal commissario giudiziale.

3.

Assunti del procedimento di stima

- Massimo contenimento dei costi tecnici per la determinazione sintetica dei valori di stima dei beni oggetto di pignoramento;
- Determinazione della consistenza degli immobili eseguita con i soli dati messi a disposizione dalle visure catastali prodotte, mentre il calcolo delle superfici commerciali è stato dedotto da misura grafica CAD dalle planimetrie prodotte, pur comunque operando delle verifiche incrociate di attendibilità dei valori indicati;
- Allo scopo di contenere i costi è stato eseguito il sopralluogo dei beni verificando la congruità con le planimetrie catastali;
- I calcoli delle vetustà sono presunti, correlandoli logicamente con la documentazione prodotta.

4.

Metodo di valutazione

Il metodo di valutazione, sintetico, è stato formulato attraverso l'uso di coefficienti di merito da applicarsi ai singoli parametri dell'immobile per stimare ogni apprezzabile aspetto.

5.

Valori complessivi di stima sintetica

- Tenuto conto delle quotazioni medie alle quali ci si è riferiti a titolo di confronto e di quelle rilevate direttamente in loco, della particolare perdurante stasi del mercato immobiliare;
- valutato il limite funzionale degli immobili analizzati e la situazione di degrado e vetustà;
- tenuto conto delle pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote delle parti comini ai sensi dei titoli di provenienza e dell'art. 1117 del c.c.

➤ tenuto conto di un possibile esito reiteratamente negativo in sede di vendita forzata che renderebbe poco significativo il valore di cessione finale dei beni;

tutto ciò premesso, tenuto conto dello scopo preliminare della stima, ovvero per avere a disposizione un apprezzamento quanto più attendibile, si è proceduto a stimare ogni subalterno singolarmente vendibile, determinando i relativi valori per la quota disponibile, come di seguito indicato in allegato.

6. Valutazione degli immobili

Gli immobili sono stati stimati per mezzo di procedimenti di natura sommaria, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite di beni analoghi.

L'attribuzione del valore di mercato è, in sintesi, il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di appartenenza e la zona in cui essi si trovano.

I valori degli immobili oggetto della presente valutazione sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui ai capitoli precedenti, riferite alle superfici "lorde", con unità di riferimento il "metro quadrato commerciale" e come tipologia edilizia il valore di "fabbricati da ristrutturare".

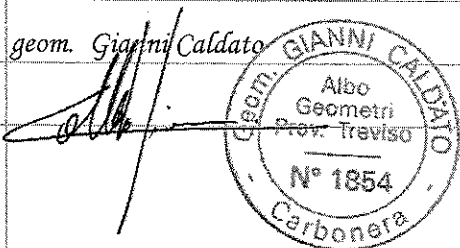
Pertanto, tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione rinvenuto, dell'ubicazione, della presunta classe energetica d'appartenenza, nonché dello stato di conservazione dei beni e delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, gli scriventi attribuiscono i seguenti valori ai singoli elementi così come riportati negli allegati (doc. scheda generale, doc. schede di valutazione).

Treviso 30.07.2015

l' E. S.

geom. Gianni Caldato

geom. Egidio Bernardi



30/07/2015

Valutazione di congruità

DATI PROPRIETA'			
Proprietà	EDILBETON TRENTO S.P.A. (Condominio Corte Agordino)		
	Con sede in Milano (MI), via Camperio Manfredo n. 14 - P.I. 00212210223		
Tipologia	UFFICIO		
Quota proprietà	1,00	1/1	LOTTO UNICO, unica proprietà
Comune	Agordo (BL)		
Indirizzo	Via Insurrezione		
Zona	Centrale		
N.C.T.	Fg. 27	mapp.	270
N.C.E.U.	Fg. 27	mapp.	270 Sub. 10.
Classamento	Locali al grezzo, in costruzione.		

IDENTIFICAZIONE AEREA
 Agordo (BL) Via Insurrezione

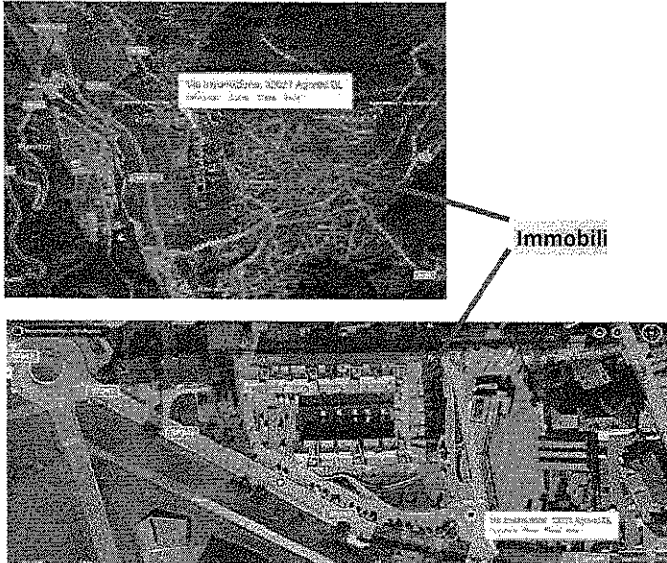
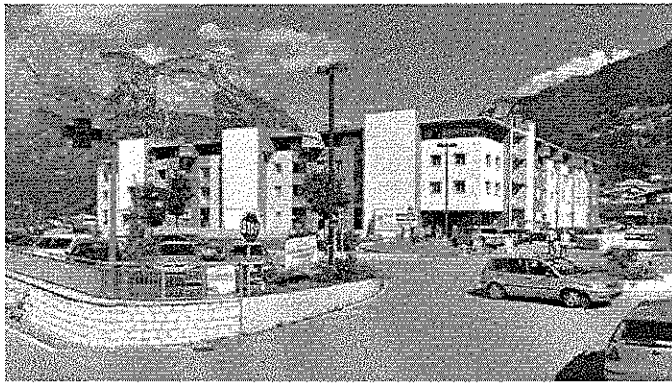
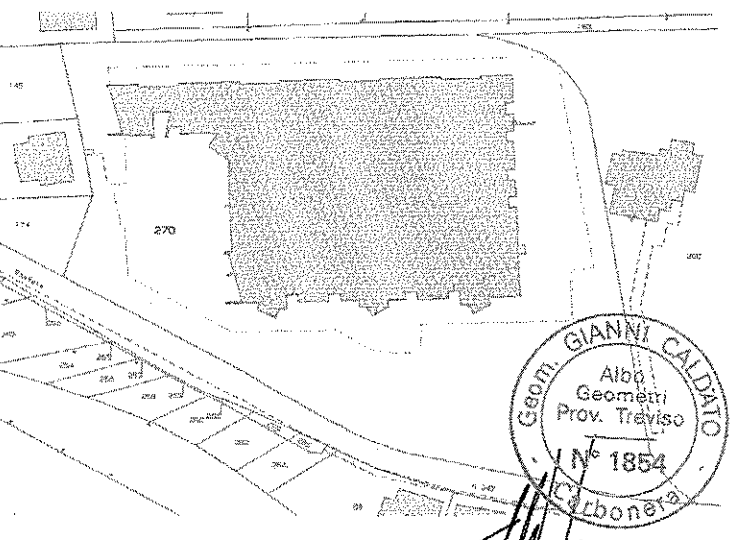


FOTO IMMOBILE



	MERCATO	REALIZZO	STIMA 2015 WertConsult	Mq comm.
Sub. 10	€ 222.000	€ 200.000	€ 222.700	185,95
TOTALE	€ 222.000	€ 200.000	€ 222.700	185,95
€/mq	€ 2.140	€ 1.935	€ 1.200	Mq comm.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE
 Comune Agordo (BL)
 N.C.T. Fog. 27 m.n. 270



30/07/2015

Valutazione di congruità

TIPOLOGIA FABBRICATO		Indipendente		0	SI = 1	Sub. 10
		Condominiale		1	NO = 0	
Piano Primo Mapp. 270 Sub. 10		2,55 H netta				Sup. Commerciale
		mq	Descrizione catastale	Att. Intestatarario	Coeff. per le Sup. effettive	mq. 185,95
1.	Uffici	Sup Lorda 173,00	mapp. 270 sub. 10 in costruzione	EDILBETON TRENTO SPA	100%	173,00
2.	Terrazzi	Sup Lorda 37,00	mapp. 270 sub. 10 in costruzione	EDILBETON TRENTO SPA	35%	12,95
3.	Cantina	Sup Lorda 0,00	mapp. 270 sub. 10 in costruzione	EDILBETON TRENTO SPA	50%	0,00
S.sc.	Giardino uso esclusivo	Sup Lorda 0,00	mapp. 270 sub. 10 in costruzione	EDILBETON TRENTO SPA	10%	0,00
						10% Fino a 25 mq, oltre si considera il 2%

Sub. 10

Abitazione + Cantina
Agordo (BL)

A/2
Via Insurrezione

EDILBETON TRENTO S.P.A. (Condominio Corte Agordino)
Con sede in Milano (MI), via Camperio Manfredo n. 14 - P.I. 00212210223

Piano Primo

30/07/2015

Valutazione di congruità

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI MERITO

1	TIPOLOGIA IMMOBILE	l) C/3, come destinazione futura	1,10
2	PIANO C/Senza ascensore	m) C.A. primo piano	1,00
3	ORIENTAMENTO	a) Sud/Est, Est, Sud	1,05
4	AFFACCIO	j) Su due lati	1,00
5	BALCONI e TERRAZZE	c) abitazione con due balconi	1,05
6	SERVIZI ABITAZIONE	a) Con un solo bagno	1,00
7	IMPIANT. TERMO-IDRAULICA	e) Sprovista di riscaldamento	0,88
8	CONDIZIONAMENTO	c) Assente	0,98
9	IMPIANTISTICA ELETTRICA	c) Non a Norma o estremamente incompleti	0,90
10	EFFICIENZA ENERGETICA	g) Classe >=G	0,85
11	GRANDEZZA SUP. EDIFICIO	a) Superficie oltre 150 mq.	0,95
12	AMBIENTE EDIFICIO	b) in zona residenziale	1,00
13	ANNO EDIFICAZIONE	2007 di anni 8	0,947
14	PAVIMENTI EDIFICIO	e) Da eseguirsi	0,90
15	INFISSI ESTERNI	c) Vetture in stato normale per la vetustà	1,00

16	SERRAMENTI ESTERNI	b) Doppi vetri in buono stato	1,00	
17	STATO DELLA COPERTURA	a) In buono stato	1,00	
18	SPAZI DI GODIMENTO COMUNI	b) Cortile, Corte	1,03	
19	CONDIZIONI d'uso per la vetustà di anni	8 b) Buone	1,06	
20	GARAGE o PARCHEGGI AD USO PROPRIO	a) Nessun garage / posto auto ad uso proprio	0,95	
21	VICINANZA TRASPORTI PUBBLICI	a) Mezzi pubblici vicini	1,03	
22	STATO LOCATIVO IMMOBILE	d) Nessun contratto (Libero)	1,00	
23	ZONA di EDIFICAZIONE	b) Centrale	1,15	
24	CONDIZIONE PROPRIETA' QUOTE	a) Proprietà per l'intero	1,00	
25	CONDIZIONE LEGALE	c) Carichi pregiudizievoli, Situazione mercato stagnante	0,70	
Coefficiente Correttivo Totale			1 x 2 x ... x 24 x 25 = Ktot	0,557

Totale coefficienti ANALIZZATI: 111

riepilogo Sub. 10

stima al: 30/07/2015

Cubatura Esistente mc.	A	Cubatura Residua Edificabile mc.	B	Valore/mc. Cubatura	C	Proprietà attuale: EDILBETON TRENTO S.P.A. (Condominio Corte Agordino)												
0,00		0,00		€ 130		Tipologia:	Ufficio al grezzo (in costruzione)	per l'intera quota:	1/1									
Non vi è cubatura residua edificabile, singolarmente disponibile.						Ubicazione:	Agordo (BL)	Via	Insurrezione									
						Catasto:	N.C.T. Fig. 27 m.n. 270											
						N.C.E.U.	Fig. 27 m.n. 270	Sub. 10										
Valori medi €/mq a nuovo Finiti	D	Coeff. Corret-tivo Ktot, Analisi Parametrica	E	Superficie Commerciale Mq.	F	Danni Rinve-nuti Complessivi	G	Valore Diffor-mità Urbanistica, Spese divisionali	H	Debiti Residui documentati event. non trascr.	I	Val. Cubatura resid. edificabile	L	Stima Immob. M per l'intero	N	1/1	Valore di MERCATO arrotondato, per la quota.	
Mercato € 2.140		0,557		185,95		€ 0		€ 0		€ 0		€ 0		€ 221.649	1,00	M x N	€ 221.649	€ 222.000
Realizzo € 1.935												€ 0		€ 200.390		M' x N	€ 200.390	€ 200.000
		Schema "C"		Schema "B"		Lavori da farsi per la messa in pristino		Lavori per ottenimento conformità		Ulteriori Posizioni Debitorie Pendenti		€ 130 €/mc	€ 1.080 €/mq realizzo	QUOTA DI PROPRIETA'		Valore di REALIZZO arrotondato, per la quota. duecentomila / 00		

PIANO PRIMO

