

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **210/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-12-2020 ore 09:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1
Fabbricato, costruito con diritto di superficie,
per l'esercizio sportivo completo di Scoperto

Esperto alla stima: Arch. Elisabetta Fagotto
Codice fiscale: FGTLBT69C53G914L
Studio in: Via del Castello 1 - 30026 PORTOGRUARO
Telefono: 0421 242567
Email: architetto@elisabettafagotto.it
Pec: elisabetta.fagotto@archiworldpec.it
Esperto alla stima: Arch. Elisabetta Fagotto



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale De La Comina n.31/A - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: Immobili ubicati a circa 4,0 Km dal centro storico di Pordenone, lungo una via laterale del Viale della Comina, rispetto alla strada che porta a Montereale Valcellina, posizionata al limite della zona agricolo/industriale e produttiva comunale.

Lotto: 1 - Fabbricato, costruito con diritto di superficie, per l'esercizio sportivo completo di Scoperto

Corpo: A - Fabbricato, costruito con diritto di superficie, per l'esercizio sportivo completo di Scoperto

Categoria: Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

Dati Catastali:

Area di Enti Urbani e promiscui, sezione censuaria Pordenone (PN),

foglio 2, particella 411, qualità Ente Urbano, superficie catastale 5.530,00 mq, - [REDACTED]

foglio 2, particella 411, subalterno 1, indirizzo viale De La Comina n.31, interno A, comune Pordenone (PN), categoria D/6, rendita € 8.010,00 €

2. Possesso

Bene: Viale De La Comina n.31/A - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 1 - Fabbricato, costruito con diritto di superficie, per l'esercizio sportivo completo di Scoperto

Corpo: A - Fabbricato, costruito con diritto di superficie, per l'esercizio sportivo completo di Scoperto

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale De La Comina n.31/A - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 1 - Fabbricato, costruito con diritto di superficie, per l'esercizio sportivo completo di Scoperto

Corpo: A - Fabbricato costruito con diritto di superficie, per l'esercizio sportivo completo di Scoperto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale De La Comina n.31/A - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 1 - Fabbricato, costruito con diritto di superficie, per l'esercizio sportivo completo di



Scoperto

Corpo: A - Fabbricato, costruito con diritto di superficie, per l'esercizio sportivo completo di Scoperto

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Viale De La Comina n.31/A - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 1 - Fabbricato, costruito con diritto di superficie, per l'esercizio sportivo completo di Scoperto

Corpo: A - Fabbricato, costruito con diritto di superficie, per l'esercizio sportivo completo di Scoperto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale De La Comina n.31/A - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 1 - Fabbricato, costruito con diritto di superficie, per l'esercizio sportivo completo di Scoperto

Corpo: A - Fabbricato, costruito con diritto di superficie, per l'esercizio sportivo completo di Scoperto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale De La Comina n.31/A - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 1 - Fabbricato, costruito con diritto di superficie, per l'esercizio sportivo completo di Scoperto

Corpo: A - Fabbricato, costruito con diritto di superficie, per l'esercizio sportivo completo di Scoperto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale De La Comina n.31/A - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 1 - Fabbricato, costruito con diritto di superficie, per l'esercizio sportivo completo di Scoperto

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 300.000,00



Premessa

Con ordinanza del 12 febbraio 2020, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n.210/2019, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro (Ve) in via Del Castello n.1 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 15 luglio 2020, poi prorogata al 9 dicembre 2020 come da Comunicazione ricevuta in data 25-06-2020.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, Arch. Elisabetta Fagotto, in qualità di C.T.U., durante il periodo assegnato ha eseguito le opportune indagini negli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo agli immobili oggetto di causa.

Dopo aver contattato il nominato Custode Giudiziario, avvocato Paola Chiandotto, il sottoscritto si è recato diverse volte presso gli immobili e con assieme al custode il giorno 21-07-2020 alle ore 10.00 ha provveduto ad effettuare un rilievo fotografico esterno in quanto la struttura era inaccessibile.

Le misure di contenimento anti covid-19, adottate nel periodo peritale, hanno prima impedito e successivamente bloccato le operazioni peritali.

A seguito dei numerosi tentativi effettuati per poter accedere all'immobile, il 04 NOVEMBRE 2020 alle ore 15:00, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso il Centro sportivo, coadiuvato dal fabbro, per procedere all'accesso forzoso all'immobile oggetto di E.I.

L'immobile presentava il passaggio di persone in quanto sono stati esposti dei cartelli con la prassi anti Covid-19 ed inoltre, effettuando una rapida ricognizione esterna, si è potuto constatare che era stata sforzata la porta sulla terrazza del primo piano e l'immobile era stato oggetto di atti vandalici.

Alcune stanze al piano superiore sono state temporaneamente occupate e presentano segni del passaggio di ragazzi, nel campo coperto sono stati aperti gli estintori e colorato di azzurro il campo stesso.

Altre stanze erano chiuse con la chiave ma l'apertura già forzata ha permesso il sopralluogo interno metrico e fotografico del centro sportivo e il fabbro è stato incaricato di mettere il più possibile in sicurezza il palaz-zetto.

Alle ore 16:30 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

Terminate le operazioni peritali, il sottoscritto ha concluso la relazione, considerando le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni oggetto di E.I e consegnato la perizia.



Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
Viale De La Comina n.31/A

Lotto: 1 - Fabbricato, costruito con diritto di superficie, per l'esercizio sportivo completo di Scoperto

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fabbricato, costruito con diritto di superficie, per l'esercizio sportivo completo di Scoperto.

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Viale De La Comina n.31/A

Note: Si precisa che nell'Atto di Pignoramento Immobiliare sono citati i beni precedenti all'attuale situazione catastale. Nello specifico si rileva che l'Area Urbana (Mapp.411) di 2.750,00 mq e il Lotto di Terreno (Mapp.413) di 2.780,00 mq oggi fanno parte di un unico Lotto di complessivi 5.530,00 mq con soprastante Fabbricato ad uso Palestra (Mapp.411 Sub.1).

DOC_01

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] **Proprietà per l'area per 1/1.**

Note: Si specifica che contestualmente alla stipula dell'Atto di "Costituzione di Diritto di Superficie" a firma del Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo, è stata costituita a titolo gratuito **servitù di transito** per i mezzi necessari allo svolgimento dell'attività della parte concessionaria. Tale Servitù di transito grava sulla stradina privata di accesso di proprietà della parte concedente [REDACTED] [REDACTED] distinta catastalmente al Foglio 2 Mappale 141. **La "costituzione di diritto di superficie" stipulata in data 27-09-2007, ha la durata di anni sessanta, pertanto, ad oggi (anno 2020) risultano rimanere quarantasette anni.**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **Area di Enti Urbani e promiscui**, sezione censuaria Pordenone (PN),

foglio 2, particella 411, qualità Ente Urbano, superficie catastale 5.530,00 mq.

Derivante da: "Costituzione di Diritto di Superficie" stipulato in data 27-09-2007 dal Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

foglio 2, particella 411, subalterno 1, indirizzo viale De La Comina n.31, interno A, comune Pordenone (PN), categoria D6, rendita € 8.010,00 €.

Derivante da: "Costituzione di Diritto di Superficie" stipulato in data 27-09-2007 dal Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo.



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

DOC_02

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Palestra ubicata nella zona industriale/artigianale e produttiva del Comune di Pordenone, lungo Viale De La Comina, trattasi di una zona abbastanza isolata ma comunque ben servita dalla viabilità pubblica e comunque limitrofa ai principali servizi e inserita in un'area privata con servizi alla persona di carattere assistenzialistico.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista: agricola-artigianale-industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: opere religiose

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Fiume Veneto, Treviso, Cordenons, Roveredo in Piano.

Attrazioni paesaggistiche: Parco San Valentino, Corso Vittorio Emanuele, ecc.

Attrazioni storiche: Campanile di San Marco, Museo Civico d'Arte.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: A fronte del sopralluogo avvenuto in data 04-11-2020 si dichiara che l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; A rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo in data 07/05/2008 ai nn. 55876/24083; Registrato a Pordenone in data 08/05/2008 ai nn. 5412/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/05/2008 ai nn. 7751/1469; Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 900.000,00.

È presente Annotazione per erogazione a saldo Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/04/2009 ai nn. 4709/655.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 15/10/2019 ai nn. 2510 iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/11/2019 ai nn. 15777/11364.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato, costruito con diritto di superficie, per l'esercizio sportivo completo di Scoperto

DOC_03

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Si attesta l'accessibilità dell'immo-



bile ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

nell'atto di acquisizione del diritto di superficie sono presenti delle clausole di comportamento da tenere nella gestione della struttura sportiva e delle concessioni da rilasciare all' [REDACTED] (VEDI DOC_05)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: Si sottolinea che l'immobile gode della sola Attestazione di Qualificazione Energetica, per l'eventuale alienazione del bene è necessario provvedere alla stipulazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (costo stimato = 500,00 €).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

DOC_04

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal

27/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Costituzione di diritto di superficie - a rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 27/09/2007, ai nn. 54863/23271; registrato a Pordenone, in data 02/10/2007, ai nn. 10689/1T; trascritto a Pordenone, in data 03/10/2007, ai nn. 18205/10712.

Si ritiene corretto sottolineare nuovamente che la "costituzione di diritto di superficie" stipulata ha la durata di anni sessanta, pertanto, ad oggi (anno 2020) risultano rimanere quarantasette anni.

DOC_05

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 47920/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere

Per lavori: Nuova Costruzione struttura sportiva polivalente coperta e scoperta

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/07/2007 al n. di prot.

Rilascio in data 28/09/2007 al n. di prot. 0060980

Abitabilità/agibilità in data 11/11/2008 al n. di prot. 76441/2008

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

Si dichiara che l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere **conforme** a quanto autorizzato dal Comune di Pordenone.

DOC_06

7.2 Conformità urbanistica

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
----------------------------------	---------------------------



In forza della delibera:	Variante al PRGC n.18 adottata con D.C.C. n. 32 del 28-09-2020
Zona omogenea:	ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO - R/SPp (attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi private)
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 99.1 CAPO IIIc delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pordenone (vedi C.D.U. prot.0071727 rilasciato dal Comune di Pordenone in data 19-10-2020).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.60 mq/mq

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DOC_07

Descrizione: Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] di cui al punto A - Fabbricato, costruito con diritto di superficie, per l'esercizio sportivo completo di Scoperto

Immobile ubicato ai limiti della zona agricola/produttiva-industriale del Comune di Pordenone, posta a circa 7,0 Km dal centro storico comunale, comunque ben servita dalla viabilità pubblica e relativamente vicina a tutti i principali servizi (scuola, uffici, negozi, ecc.) e inserito in un'area privata gestita [REDACTED]

L'Edificio oggetto di esecuzione immobiliare è un Fabbricato per esercizi sportivi, più comunemente chiamato "Palazzetto dello Sport", dislocato su due piani fuori terra ed edificato all'interno di un lotto di complessivi 5.530,00 mq catastali.

L'accesso al Palazzetto dello Sport in oggetto è garantito dalla stradina privata di accesso direttamente collegata con la via pubblica De La Comina.

L'Edificio oggetto di e.i è completo di un'ampia corte scoperta ad uso percorsi, giardino piantumato, parcheggio e area di manovra ed è internamente così composto:

piano terra rappresentato da atrio di ingresso centrale che sfocia all'interno di un disimpegno che, oltre a servire l'ingresso ai servizi igienici donna/uomo completi di spogliatoi, w.c., docce e infermeria, sfocia all'interno del campo da gioco e serve anche l'ingresso al magazzino attrezzi.

Attraverso il vano scala o l'ascensore ubicati all'interno dell'atrio di ingresso al piano terra, è possibile raggiungere il **primo piano** rappresentato dall'area direzionale dell'Edificio completa di atrio, disimpegno, sala riunioni, due sale tecniche, servizi igienici, sala riunioni associati con terrazzo di sfogo, ripostiglio.

L'edificio risulta inoltre completo di centrale termica avente accesso autonomo dall'esterno.

Si precisa infine che attraverso la scala esterna che costeggia la centrale termica è possibile accedere al terrazzo scoperto posto al primo piano.

Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre in materiale plastico, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutte le stanze destinate a servizi e spogliatoi mentre gli uffici e il campo di gioco, quale tensostruttura, presentano pavimento in parquet e il campo è completo di tutta la segnaletica necessaria per le attività sportive principali; gli impianti sono sottotraccia, la caldaia al momento risulta essere dismessa.

Il Palazzetto dello Sport nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in buono stato mantenitivo, necessita di qualche intervento di ripristino interno (umidità di risalita, porta divelta, scritte da eliminare) e il ripristino delle parti esterne destinate a parcheggi.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari: (Proprietà per l'area per 1/1)

Superficie complessiva commerciale equivalente di mq **1.374,09**

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 31/A;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 11,65 / 2,70 / 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'Edificio nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in buono stato manutentivo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Campo da Gioco (P.T.)	sup lorda di pavimento	0,70	934,78	€ 500,00
Servizi Sportivi (P.T.)	sup lorda di pavimento	1,00	164,00	€ 500,00
Magazzino (P.T.)	sup lorda di pavimento	0,80	28,56	€ 500,00
Vani Accessori legati all'attività principale (1°P.)	sup lorda di pavimento	1,00	208,30	€ 500,00
Servizi Igienici (1°P.)	sup lorda di pavimento	0,80	17,36	€ 500,00
Terrazzo (1°P.)	sup lorda di pavimento	0,30	10,89	€ 500,00
C.T. (P.T.)	sup lorda di pavimento	0,50	10,20	€ 500,00

1.374,09

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.
- e) calcoli applicati in situazioni simili su stime immobiliari.

Il sottoscritto, considerando la definizione di "Costituzione del Diritto di Superficie", cita gli Articoli 952 e 953 del Codice Civile:

- **Art.952** - *"Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà. Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo";*
- **Art.953** - *"Se la costituzione del diritto è stata fatta a tempo determinato, allo scadere del termine il diritto di superficie si estingue e il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione."*

Per poter dare un valore all'immobile costruito con diritto di superficie, nel caso specifico nell'anno 2067, alla scadenza della costituzione del diritto di superficie, la [REDACTED] diventerà **piena proprietaria** della costruzione realizzata dai superficiari a loro complete spese, non solo, potrà predisporre anche del suo abbattimento e ripristino della situazione iniziale.

Pertanto, nella valutazione della costruzione deve essere considerato che la proprietà dell'area è gravata da diritto di superficie e la [REDACTED] proprietaria dell'area gode già di 20 anni di concessione trascorsi.

Per poter assegnare un valore al solo fabbricato e necessario valutare l'intero comparto dato dal valore dell'area oltre che dalla quota parte del fabbricato eretto dal superficiario sul terreno oggetto di costituzione di diritto di superficie.

Ai fini della determinazione di tale corrispettivo occorre individuare il valore di mercato dell'area e facendo riferimento alle libere contrattazioni di mercato per aree con caratteristiche simili si applica un valore di €/mq 9,50.

Valore dell'area = 5.530,00 x 9,50 = 52.535,00 € arrotondato a **53.000,00 €**

Per quanto riguarda il fabbricato realizzato dal superficiario, data la tipologia e non essendoci mercato immobiliare di palazzetti dello sport, si applica un valore forfettario di €/mq 500,00 che individua una struttura di tipo prefabbricato con finiture da ufficio.

Valore del Fabbricato = 1.374,09 x 500,00 = 687.045,00 € arrotondato a **687.000,00 €**

Valore Complessivo = 739.580,00 € arrotondato a **740.000,00 €**

Occorre ora considerare che, se la trasformazione in piena proprietà avvenisse ad oggi, vi sarebbero ancora 47 anni residui prima della scadenza del diritto di superficie.



Considerando che la formula per calcolare il valore del **diritto di superficie K** è:

$$K = Va \times (q^n - 1) / q^n$$

$$K = 740.380,00 \times (1,02^{60} - 1) / 1,02^{60} = \mathbf{514.098,29 \text{ €}}$$

Va: valore in piena proprietà

q: 1+r (1,02)

r: saggio di capitalizzazione (2%)

n: durata del diritto di superficie

(Per la determinazione del corrispettivo relative alla vendita della **nuda proprietà** nel periodo intermedio a 47 anni dalla scadenza del diritto di superficie la formula da applicare è la seguente:

$$V = Vn \times 1/q^{(m-n)}$$

Vn: valore del complesso immobiliare dato dalla somma del valore dell'area più il valore del fabbricato;
m-n: anni residui di durata del diritto di superficie;

q: 1+r

r: saggio di capitalizzazione)

8.2 Valutazione corpi:

A - Fabbricato, costruito con diritto di superficie, per l'esercizio sportivo completo di Scoperto. Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] con annessa Area scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 687.045,00.**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Campo da Gioco (P.T.)	934,78	€ 500,00	€ 467.390,00
Servizi Sportivi (P.T.)	164,00	€ 500,00	€ 82.000,00
Magazzino (P.T.)	28,56	€ 500,00	€ 14.280,00
Vani Accessori legati all'attività principale (1°P.)	208,30	€ 500,00	€ 104.150,00
Servizi Igienici (1°P.)	17,36	€ 500,00	€ 8.680,00
Terrazzo (1°P.)	10,89	€ 500,00	€ 5.445,00
C.T. (P.T.)	10,20	€ 500,00	€ 5.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 687.045,00
Valore corpo arrotondato			€ 687.000,00
Valore accessori arrotondato (area scoperta)			<u>€ 53.000,00</u>
Valore complessivo intero			€ 739.580,00
Valore complessivo diritto e quota (vedi punto 8.1 – valore del diritto di superficie K)			€ 514.098,29



