

[REDACTED]

Liquidatore Giudiziale: [REDACTED]

RAPPORTO DI STIMA
Bene sito in Bosco Chiesanuova (VR)
Loc. Valdiporro
Villaggio al Sole

LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Ing. Enrico Zambon

[REDACTED]

[REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Enrico Zambon, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri di Rovigo al n. [REDACTED], ha ricevuto l'incarico professionale di perito estimatore dal Liquidatore [REDACTED].

A tal riguardo, si riporta di seguito il rapporto di valutazione del bene immobile ricompreso nel succitato fondo immobiliare sito in **Bosco Chiesanuova (VR) in Villaggio al Sole 31- lotto unico**, il cui contenuto è legato alle risultanze dell'analisi documentale così articolata:

- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio
- Acquisizione dei titoli di proprietà
- Acquisizione dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene: per ragioni dettate dai tempi ristretti ai fini dell'espletamento dell'incarico e considerato l'intasamento degli uffici pubblici competenti, non si è proceduto con la presentazione di istanza di accesso atti presso il Comune di Bosco Chiesanuova e le valutazioni tecniche si sono basate sulla documentazione fornita direttamente dalla committenza.
- **Sopralluogo eseguito il 27/03/2025** durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni, verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;

Il presente elaborato viene redatto al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima così come definito dagli International Valuation Standards:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un venditore e un acquirente, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata commercializzazione durante la quale le parti abbiano agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Con la precisazione che il valore di stima verrà aprioristicamente decurtato del 15%, al fine di favorirne l'alienazione a breve termine e per tenere conto dell'immediatezza delle condizioni di vendita giudiziaria dei beni e della conseguente mancata operatività della garanzia per eventuali vizi non emersi nel corso delle indagini e non riportate nel presente elaborato.

Le metodologie valutative adottate sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli IVS, sia con quanto prescritto dall'ABI nelle sue Linee Guida.

In particolare, per i procedimenti ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale, ci si riferisce alle Best Practices per il Valutatore Immobiliare certificato ai sensi della UNI 11558.

Bene in **Bosco Chiesanuova (VR)**

Loc. Valdiporro

Villaggio al Sole 31, 35

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota di 1/1 di piena proprietà di un complesso immobiliare composto da due palazzine a destinazione residenziale su ampia area scoperta esclusiva.

Quota e tipologia del diritto

Corpo A:

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI BOSCO CHIESANUOVA

- **Foglio 27 Particella 514 Sub 1**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 72 mq, Rendita € 290,51; indirizzo Villaggio Al Sole 31 Piano: T;
- **Foglio 27 Particella 514 Sub 2**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 67 mq, Rendita € 290,51; indirizzo Villaggio Al Sole 31 Piano: T;
- **Foglio 27 Particella 514 Sub 3**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 76 mq, Rendita € 290,51; indirizzo Villaggio Al Sole 31 Piano: 1;
- **Foglio 27 Particella 514 Sub 4**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,0 vani, Superficie Catastale 101 mq, Rendita € 322,79; indirizzo Villaggio Al Sole 31 Piano: 1-2;
- **Foglio 27 Particella 514 Sub 5**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 121 mq, Superficie Catastale 135 mq, Rendita € 312,46; indirizzo Villaggio Al Sole 31 Piano: S1;

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI BOSCO CHIESANUOVA

- **Foglio 20 Particella 514**, Qualità: Ente Urbano, Superficie 00.01.40 mq (Sedime del corpo A)

Corpo B:**Identificati al Catasto Fabbricati:**

COMUNE DI BOSCO CHIESANUOVA

- **Foglio 27 Particella 516 Sub 1**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,0 vani, Superficie Catastale 77 mq, Rendita € 309,87; indirizzo Villaggio Al Sole 35 Piano: 1;
- **Foglio 27 Particella 516 Sub 2**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,0 vani, Superficie Catastale 76 mq, Rendita € 309,87; indirizzo Villaggio Al Sole 35 Piano: 1;
- **Foglio 27 Particella 516 Sub 3**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,0 vani, Superficie Catastale 77 mq, Rendita € 309,87; indirizzo Villaggio Al Sole 35 Piano: 2;
- **Foglio 27 Particella 516 Sub 4**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,0 vani, Superficie Catastale 76 mq, Rendita € 309,87; indirizzo Villaggio Al Sole 35 Piano: 2;
- **Foglio 27 Particella 516 Sub 5**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,0 vani, Superficie Catastale 50 mq, Rendita € 387,34; indirizzo Villaggio Al Sole 35 Piano: 3;
- **Foglio 27 Particella 516 Sub 6**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 136 mq, Superficie Catastale 161 mq, Rendita € 414,41; indirizzo Villaggio Al Sole 35 Piano: T;

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI BOSCO CHIESANUOVA

- **Foglio 20 Particella 516**, Qualità: Ente Urbano, Superficie 00.27.00 mq
(Sedime del corpo B ed area scoperta del lotto)

Corpo C:**Identificati al Catasto Terreni:**

COMUNE DI BOSCO CHIESANUOVA

- **Foglio 20 Particella 410**, Qualità: Prato, Classe 3, Superficie 00.23.10 mq Reddito Dominicale € 6,56, Reddito Agrario € 3,58
(terreno adiacente ai corpi A e B)

Coerenze e confini:

- Nord, Sud, Ovest: Strada "Villaggio Al Sole"
 - Est: mapp. 528, 428
- Salvo altri più esatti ed attuali

Conformità catastale

Lo stato di fatto del bene oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio fatta eccezione per alcune modifiche interne e forometriche

Regolarizzabili mediante: variazione DOCFA

Oneri e costi presunti, salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici preposti:
€ 5.000,00 circa.

Non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla piena proprietà di un complesso immobiliare composto da due palazzine a destinazione residenziale su ampia area scoperta esclusiva

Caratteristiche zona:

il bene è collocato in località Valdiporro nel Comune di Bosco Chiesanuova (VR), lungo la strada denominata Villaggio Al Sole, in una zona panoramica e leggermente periferica.

I servizi principali risultano collocati nel Comune di Bosco Chiesanuova, collocato a circa 3 km dai beni oggetto di stima, mentre in località Valdiporro si trovano la chiesa e qualche esercizio commerciale.

Il tessuto edilizio è caratterizzato in prevalenza da abitazioni mono o plurifamiliari abitate o per villeggiatura.

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene non è occupato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.2 Altri vincoli ed oneri giuridici

4.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria a favore di*

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [redacted] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,
iscritta a Verona in data 16/12/2008 ai nn. R.G. 52753, R.P. 10363.
Importo totale: € 194.697.763,02.; Importo Capitale: € 77.879.105,21.

- *Ipoteca volontaria a favore di*

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [redacted] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,
iscritta a Verona in data 16/12/2008 ai nn. R.G. 52753, R.P. 10364.
Importo totale: € 194.697.764,67.; Importo Capitale: € 77.879.105,87.

- *Ipoteca volontaria a favore di*

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [redacted] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,
iscritta a Verona in data 16/12/2008 ai nn. R.G. 52753, R.P. 10365.
Importo totale: € 194.697.764,67.; Importo Capitale: € 77.879.105,87.

- *Ipoteca volontaria a favore di*

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [redacted] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,
iscritta a Verona in data 16/12/2008 ai nn. R.G. 52753, R.P. 10366.
Importo totale: € 87.023.857,37.; Importo Capitale: € 34.809.542,95.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuno

4.2.5 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle citate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: i fabbricati NON soddisfano i requisiti della visitabilità e dell'adattabilità ai soggetti diversamente abili dotati di sedia a ruote.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Non conosciuti

Attestazione Prestazione Energetica:

Non presente

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

Ulteriori avvertenze:

- Ai sensi e per gli effetti del DM 22/01/2008 n. 37 e smi, si precisa che l'immobile è sprovvisto della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

Di tutto quanto sopra elencato se n'è tenuto forfetariamente conto nella valutazione del bene, precisando che per eventuali ed ulteriori aspetti/vizi/diformità non rilevate nel corso delle attività peritali e non riportate nel presente elaborato, viene applicata una decurtazione del 15% al valore di stima per l'assenza di garanzia dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni oggetto di stima risultano conferiti dalla società [redacted] al fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso denominato

[redacted]

In virtù dell'atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso del Notaio [redacted] di Rho (MI) del 28/11/2006 Rep. 2385, trascritto a Verona il 22/12/2006 RG 64635 RP 37524 successiva rettifica del Notaio [redacted] di Rho (MI) del 02/03/2007 Rep. 2634 trascritto a Verona il 23/03/2007 RG 14749 RP 8596 e successivo atto ricognitivo del Notaio [redacted] di Milano del 10/11/2008 Rep. 22619

Precedenti provenienze nel ventennio:

- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio [redacted] di Milano del 03/05/2005 Rep. 44562/6859 trascritto a Verona il 26/05/2005 RG 21468 RP 13878 da [redacted] l a [redacted]

5) Comunicazione ex art. 26 e 48 Legge 47/1985 n. 384/1986

Tipo Pratica: Comunicazione per variazioni interne

Intestata a:

Lavori di: demolizione di una tramezza divisoria al piano seminterrato, modifiche al tracciato della tramezza al piano sottotetto

Presentazione 25/06/1986 n. 3273

In merito alla conformità edilizia:

All'esito del sopralluogo condotto in loco, per quanto potuto accertare e da una disamina della documentazione fornita dalla Committenza, si ritiene che lo stato di fatto dei beni oggetto di stima trovi sostanziale corrispondenza negli elaborati grafici di progetto allegati alle succitate pratiche edilizie, fatta eccezione per lievi differenze sulle dimensioni in pianta e sulle altezze e per alcune modifiche interne e formetriche, nonché per alcune lievi difformità prospettiche.

Regolarizzazione:

Premettendo che la regolarizzazione di tali difformità, laddove consentita in virtù dei vigenti strumenti urbanistici, potrà essere accertata e quantificata solo previa presentazione di apposita pratica edilizia, in via del tutto indicativa si ritiene che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati alla sanatoria di tali opere, eventuali rimesse in pristino stato di quanto non regolarizzabile e/o fiscalizzazione degli abusi, ammonti a € 15.000,00 (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti).

Non si dichiara la conformità edilizia.

Con la precisazione che la documentazione fornita dalla Committenza potrebbe non essere completa e che sarà onere del futuro aggiudicatario del bene provvedere ad una più dettagliata disamina delle pratiche afferenti ai beni oggetto di stima per mezzo di un'istanza di accesso agli atti presso l'UT Comunale.

7.2 Conformità Urbanistica:

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto all'UT Comunale e prodotto in allegato alla presente perizia, il lotto oggetto di stima presenta la seguente destinazione urbanistica:

CHE gli appezzamenti di terreno siti in Comune di Bosco Chiesanuova e censiti in Catasto al **Foglio 27° Mappali n. 514 - 516 - 410** sono destinati, per quanto riguarda l'**8° Piano degli Interventi**, a **Zone "C1-95"** della città consolidata residenziale, così definiti dall'art. 45 delle Norme Tecniche Operative.

Art. 45 - Zone "C1" della città consolidata residenziale

TIPO ZONA	PRG vigente	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale complessivo (Et)	Indice di edificabilità fondiaria complessivo (Ef)	Volume massimo ammesso	Superficie minima del lotto	Altezza Massima (h)	Numero massimo di piani	Distanza minima dalla sede stradale	Distanza minima dai confini	Distanza minima tra fabbricati diversi o corpi di uno stesso complesso	Rapporto di copertura max	Percentuale di verde	Percentuale di verde scoperto	Percentuale di verde scoperto a passaggi pavimentati	Modo di attuazione	INTERVENTI/PRESCRIZIONI PARTICOLARI
	zto	mc/mq	mc/mq	mc	mq	m	n.	m	m	m	m	%	%	%	Intervento diretto (IED) o PUA o Accordo P/P (AP/P)		
C1	95	-	1,25	-	-	Media dell'isolato	Media dell'isolato	5,00 o allineamento	5,00	10,00	20	70	30	(IED)			

Si certifica inoltre, che i mappali in elenco, ai sensi del Piano degli interventi, sono soggetti ai seguenti vincoli e contengono gli elementi caratteristici di seguito elencati:

VINCOLO PAESAGGISTICO "Aree di notevole interesse pubblico" (D.lgs 42/2004 art.136) di cui all'art.16 delle N.T.O.	
Foglio 27°	Mappali n. 514 - 516 - 410
VINCOLO SISMICO – Zona "3" (O.P.C.M. 3519/2006) di cui all'art.14 delle N.T.O. e succ. aggiornamenti normativi	
Foglio 27°	Mappali n. 514 - 516 - 410
VINCOLO IDROGEOLOGICO-FORESTALE (R.D. 30-12-1923 n.3267) di cui all'art.13 delle N.T.O.	
Foglio 27°	Mappali n. 514 - 516 - 410
VINCOLO DI DESTINAZIONE FORESTALE (L.R. 52/1978 art.14-15) e VINCOLO PAESAGGISTICO "Zone boscate" (D.Lgs 42/2004 art.142) di cui all'art.18 delle N.T.O.	
Foglio 27°	Mappali n. 514/P - 410

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **quota di 1/1 di un complesso immobiliare composto da due palazzine a destinazione residenziale su ampia area scoperta esclusiva.**

Il lotto oggetto di stima consta di un complesso immobiliare composto da due palazzine a destinazione residenziale insistenti su un'ampia area scoperta esclusiva la cui epoca di edificazione risale rispettivamente al 1965 (mapp. 514) e 1971 (mapp. 516).

Corpo A: palazzina su mappale 514

Trattasi di una palazzina composta da un seminterrato ad uso autorimessa, dai piani rialzato e primo che racchiudono quattro appartamenti e da un ulteriore sottotetto adibito a soffitta, con all'interno un ulteriore vano abitabile, il tutto direttamente collegato all'unità di cui al sub 4.

Le unità abitative sono dotate di accessi indipendenti per mezzo di scale e ballatoi esterni.

Corpo B: palazzina su mappale 516

Trattasi di una palazzina composta da quattro piani fuori terra all'interno dei quali trovano posto l'autorimessa e cinque appartamenti, dei quali, quello ricavato all'ultimo livello risulta essere mansardato con soffitte di propria pertinenza.

L'accesso alle unità avviene per mezzo di una rampa di scale interna comune.

Le caratteristiche costruttive di entrambi i corpi di fabbrica constano di pareti in muratura intonacata e dipinta, in parte rivestita in pietre e legno, struttura portante a telaio in c.a., solai in laterocemento e copertura in tegoli di pietra.

Internamente gli appartamenti presentano pavimenti di tipo ceramico, pareti intonacate e dipinte, serramenti in legno privi di vetrocamera, inoltre i servizi igienici sono dotati di elementi sanitari.

Le autorimesse sono caratterizzate da pavimentazione in cemento e portoni basculanti.

Le unità non sono dotate della rete gas e dell'impianto di condizionamento estivo/invernale, l'acqua calda sanitaria è scaldata per mezzo di boiler elettrici.

L'impianto elettrico risulta particolarmente datato e necessita di essere revisionato ed adeguato da parte di ditte specializzate.

Entrambe le palazzine insistono su un'ampia area scoperta adibita a corte e camminamenti della superficie catastale complessiva di 2.840 mq comprensiva dei sedimi degli edifici.

Il grado di finitura e lo stato di conservazione appaiono modesti, specialmente se si tiene conto del prolungato tempo di inutilizzo del complesso, inoltre, si rileva la necessità di effettuare alcuni interventi a carattere manutentivo volti a sanare problematiche di infiltrazione in particolare all'interno delle autorimesse e delle terrazze.

Corpo C: terreno su mappale 410

Trattasi di un terreno adiacente ai succitati corpi A e B, da questi non fisicamente delimitato, che prosegue senza soluzione di continuità con l'area scoperta afferente alle due palazzine.

Il lotto ha una conformazione regolare ed una morfologia lievemente scoscesa e l'accesso avviene dall'attiguo mappale 516.

La superficie catastale è di 2.310 mq.

La superficie esterna lorda parametrata dei cespiti risulta pari a 935,49 mq e viene calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

Corpo A:

Destinazione	SEL (mq)	Coeff.	SEL par.(mq)
Autorimessa	138,00	0,5	69,00
Principale	275,60	1	275,60
Terrazze	37,20	0,35	13,02
Soffitta	138,00	0,25	34,50
SOMMANO			392,12

Corpo B:

Destinazione	SEL (mq)	Coeff.	SEL par.(mq)
Autorimessa	157,85	0,5	78,92
Principale	450,80	1	450,80
Terrazze	39,00	0,35	13,65
SOMMANO			543,37

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La zona ove ricade il compendio oggetto di stima, unitamente alle peculiari caratteristiche intrinseche dello stesso, non hanno permesso allo scrivente di reperire dati certi di mercato riferiti a fabbricati di analoghe caratteristiche, utili per una valutazione basata sul criterio del confronto.

Si procede dunque nella valutazione attraverso il metodo del costo di costruzione deprezzato (Cost Approach) che si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà mai disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito ed al costo di costruzione dell'edificio, al netto di eventuali deprezzamenti.

La particolare conformazione del compendio oggetto di stima vede la palazzina di cui al mapp. 514 interclusa e circondata dall'area di corte afferente alla palazzina di cui al mapp. 516, sulla quale, peraltro, insiste anche l'unico accesso con la pubblica via che permette di raggiungere entrambi i corpi di fabbrica.

A tal proposito, considerato che il complesso immobiliare non risulta comodamente divisibile, si è ritenuto di ricomprenderlo in un unico lotto di vendita.

Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda al tabulato prodotto in allegato al presente elaborato peritale.

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.

A. Valutazione immobile

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Complessivo (€)
Direzionale	935,49	510.800,50

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi	€ 76.620,07
Spese di regolarizzazione edilizia	€ 20.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore quota immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 414.180,43
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 414.000,00

Allegati:

- documentazione catastale
- documentazione urbanistica
- atti di provenienza
- documentazione fotografica
- tabulato di stima immobile

28 Aprile 2025

L' Esperto alla stima

Ing. Enrico Zambon

TRIBUNALE DI MILANO

Beni in Bosco Chiesanuova (VR) - loc. Valdiporro, Villaggio al Sole

Perito: Ing. Enrico Zambon Liquidatore:

	SUPERFICI TOTALI	coefficienti correttivi	SUP. PARAMETRATE				
corpo A	392,12	1	392,12				
corpo B	543,37	1	543,37				
TOTALE	935,49		935,49				
LOTTO	4570						
costo mq	corpo A	1.300,00 €	509.756,00 €				
costo mq	corpo B	1.300,00 €	706.381,00 €				
		TOTALE CC	1.216.137,00 €				
DEPREZZAMENTO	990.550,76 €						
DETERIORAMENTO FISICO	TIPOLOGIA	incidenza %		ETA' ATTUALE	VITA UTILE	k	DEPREZZAMENTO
CORPO A	OPERE MURARIE	70,00%	356.829,20 €	60	80	0,25	267.621,90 €
	IMPIANTI	20,00%	101.951,20 €	20	20	0	101.951,20 €
	RIFINITURE	10,00%	50.975,60 €	25	25	0	50.975,60 €
	TOTALE	100,00%	509.756,00 €				
OBSOLESCENZA FUNZIONALE						2,00%	10.195,12 €
DETERIORAMENTO FISICO	TIPOLOGIA	incidenza %		ETA' ATTUALE	VITA UTILE	k	DEPREZZAMENTO
CORPO B	OPERE MURARIE	70,00%	494.466,70 €	54	80	0,325	333.765,02 €
	IMPIANTI	20,00%	141.276,20 €	20	20	0	141.276,20 €
	RIFINITURE	10,00%	70.638,10 €	25	25	0	70.638,10 €
	TOTALE	100,00%	706.381,00 €				
OBSOLESCENZA FUNZIONALE						2,00%	14.127,62 €
SPESE TECNICHE	6%	72.968,22 €	13.535,17 €				
ONERI COMUNALI	2%	24.322,74 €	4.511,72 €				
UTILE DEL PROMOTORE	10%	121.613,70 €	22.558,62 €				
		218.904,66 €	40.605,52 €				
VALORE AREA	5150	65,00 €	334.750,00 €				
VALORE TOTALE	600.941,76 €						