

**DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE**

Destinazione

Indirizzo

Comune

Provincia  Regione

Zona urbana

Dotazione strutture

Accessibilità

Presenza di posti auto e/o parcheggi interni privati

Anno di costruzione  Anno di ultima ristrutturazione

Data del sopralluogo  Data della stima

**Dati catastali**

n.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
1	185	157	48	B/4	1	758 m <sup>3</sup>	1.409,30

### LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Microzona

11

Denominazione

Dante

Estratto di mappa urbana OICT

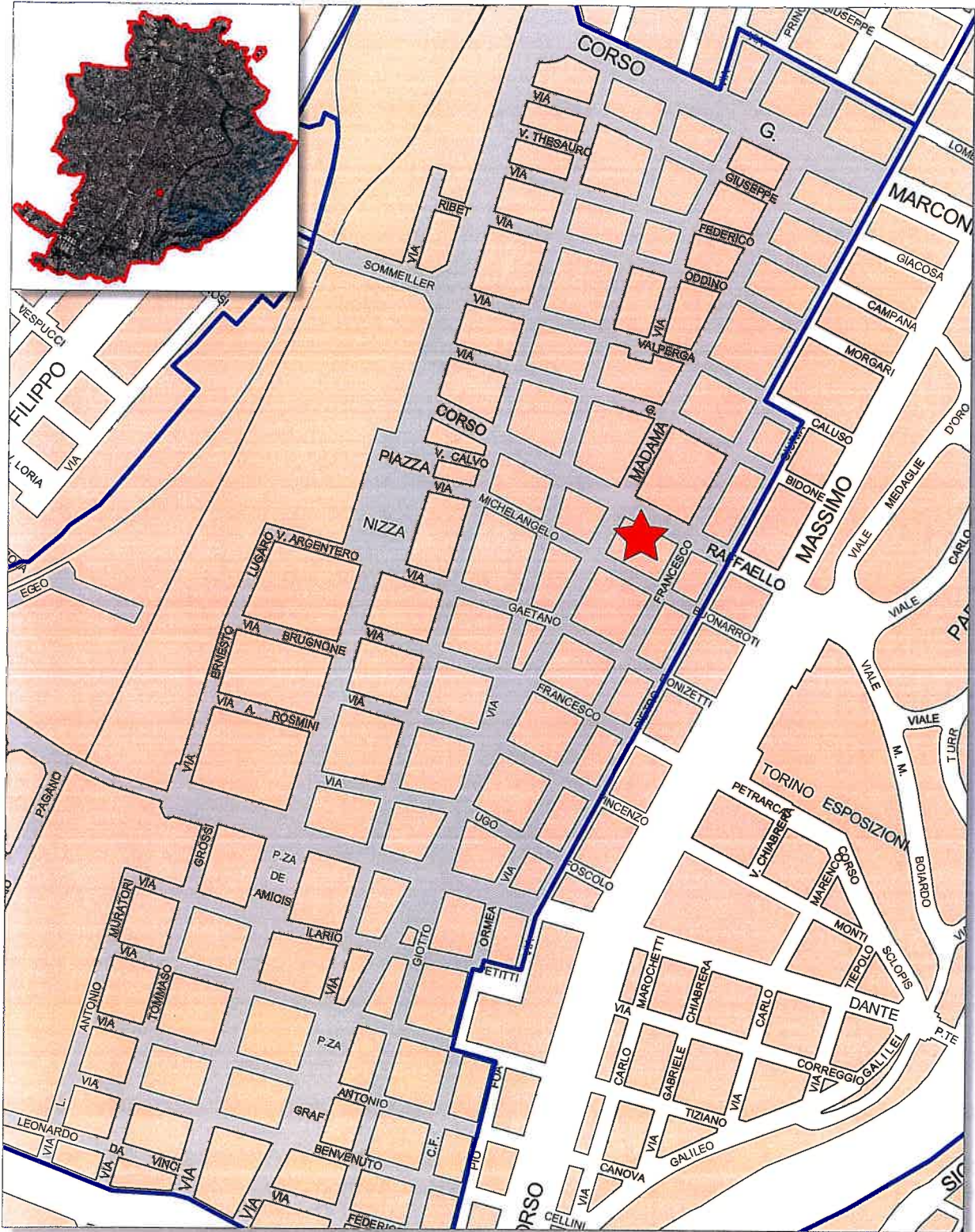
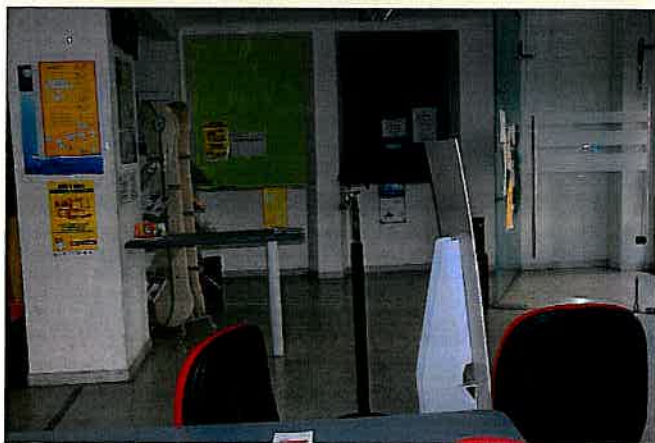




FOTO DELL'IMMOBILE

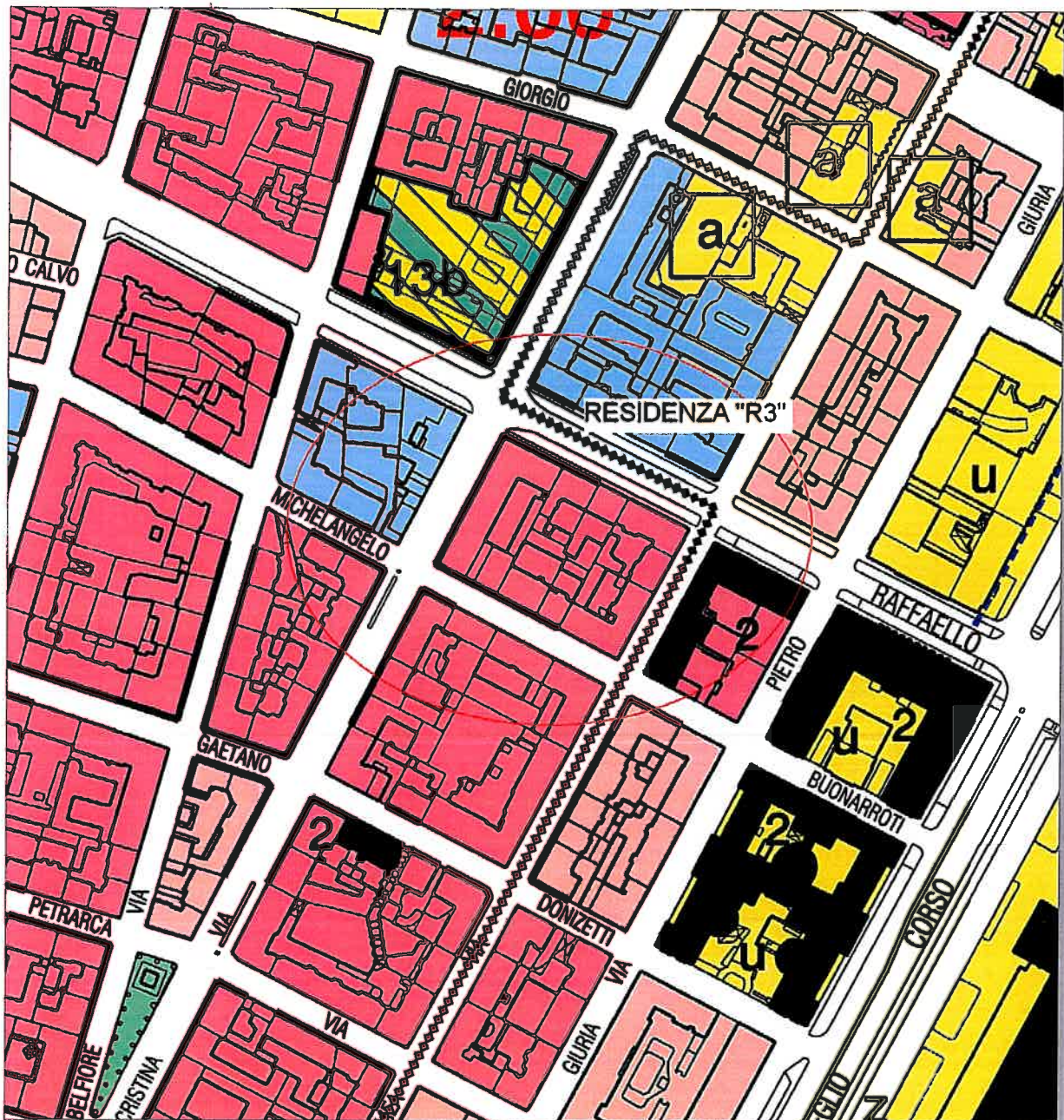




## SITUAZIONE URBANISTICA

PRGC vigente Variante n. 8 al PRGC, approvata con delibera del C.C. n. 192 dell'11/10/1999

Stralcio di PRGC



Area normativa: classificazione e destinazione d'uso

Art.8 NUEA - Area R3 (12, 13, 14, 15)

Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza. La destinazione è residenziale. Al piano interrato, terreno e primo sono consentite attività commerciali di dettaglio, attività artigianali di servizio, studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. e a tutti i piani le attività ricettive.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- Unico corpo di fabbrica       Complesso       Porzione

Numero di piani       Piani fuori terra       Piani interrati

### Stato d'uso e conservazione

Il fabbricato condominiale che comprende l'unità è in buone condizioni di manutenzione, così come la porzione oggetto di stima, ristrutturata alla fine degli anni '90.

### Strutture

Portanti verticali       Portanti orizzontali   
Copertura       Solai   
Tamponature       Tramezzature

### Finiture

Facciate   
Serramenti esterni   
Serramenti interni

### Descrizione

I locali, sede della segreteria studenti dell'E.DI.S.U, sono distribuiti su due piani: il piano terra, con ingresso e 3 vetrine su Corso Raffaello, che comprende l'area aperta al pubblico; il primo piano ammezzato, accessibile da una scala interna, nel quale sono presenti tre uffici ed i servizi igienici.

L'unità è parte di un fabbricato condominiale di 5 piani f.t. costruito nel 1895, compreso tra corso Raffaello, via Madama Cristina e via M. Buonarroti, che comprende oltre a varie abitazioni, la sede dell'Ente e le sale studio per gli studenti.

Sono elementi di differenziazione, i pavimenti in marmo in tutti i locali, la bussola di vetro all'ingresso, la scala di collegamento in ferro. Le altezze interne sono di 3 m al piano terra e di 2,70 m al piano ammezzato.



**DOTAZIONE IMPIANTISTICA**

Impianto idro-sanitario     SI     NO   

Scarico fognario     SI     NO   

Impianto elettrico     SI     NO   

Impianto di riscaldamento     SI     NO   

Impianto di condizionamento     SI     NO   

Impianto antincendio     SI     NO   

Impianto ascensori     SI     NO   

Impianto TV     SI     NO   

Impianto telefonico     SI     NO   

Internet     SI     NO   

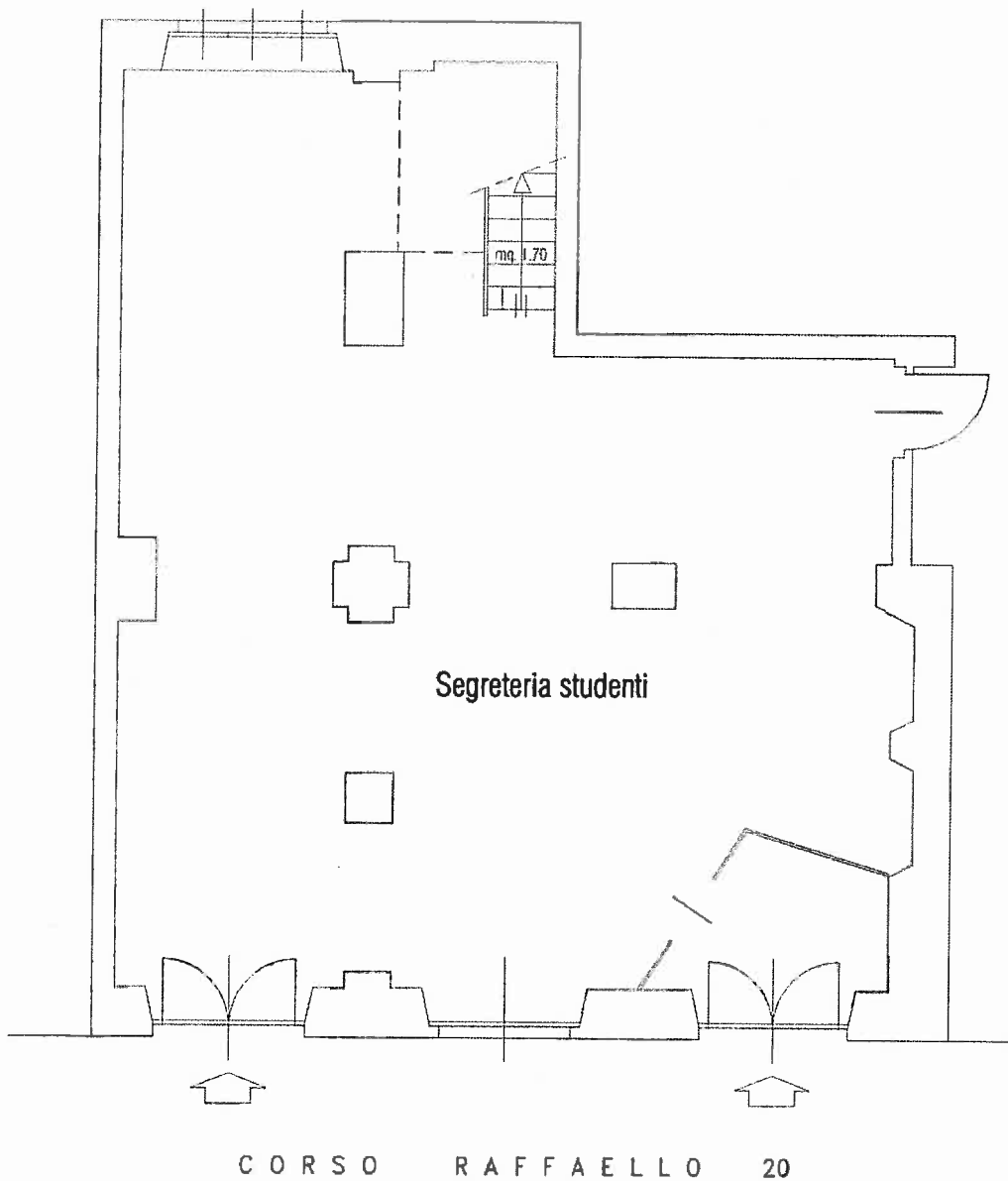
Impianto citofonico     SI     NO   

Impianto altoparlanti     SI     NO   

Altro: \_\_\_\_\_     SI     NO

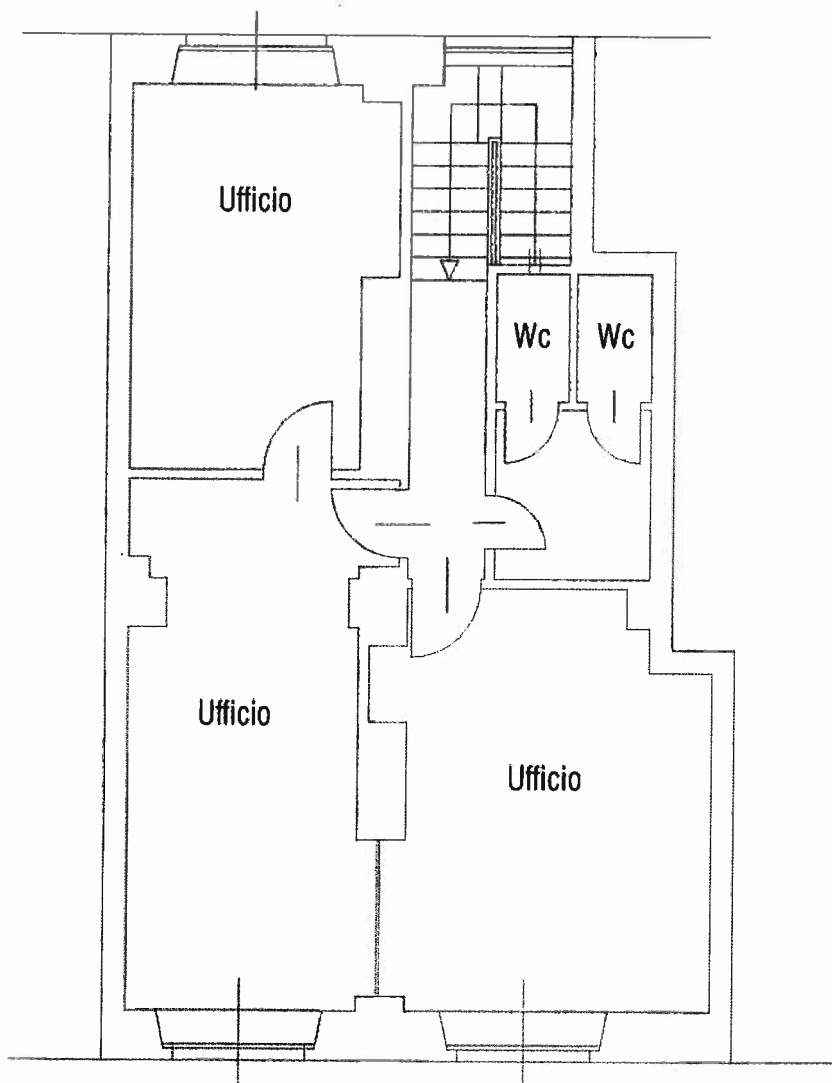
**PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE - PIANO TERRA**

Foglio 185 mappale 157 sub 48



**PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE - PIANO AMMEZZATO**

Foglio 185 mappale 157 sub 48





## CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

### Critério di stima

Sono accertabili i prezzi pagati per unità simili destinate a negozio, che, pur non essendo l'attuale destinazione d'uso dell'unità, rappresenta la destinazione normale per la quale esiste un mercato al quale fare riferimento ai fini della valutazione.

I prezzi recenti rilevati sono variabili da un minimo di € 1.800/m<sup>2</sup> ad un massimo di € 2.300/m<sup>2</sup> di superficie utile. Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riportate nella descrizione dell'unità, si ritiene applicabile il valore massimo di € 2.300/m<sup>2</sup>.

La superficie del piano ammezzato è considerata all'80%.

### Determinazione delle superfici

<b>Piano terra</b>	
• Superficie netta uffici	105,26 m <sup>2</sup>
• Superficie netta connettori verticali	1,70 m <sup>2</sup>
<b>Totale superficie netta piano terra</b>	<b>106,96 m<sup>2</sup></b>
<b>Totale superficie lorda piano terra</b>	<b>131 m<sup>2</sup></b>
<b>Piano ammezzato</b>	
• Superficie netta uffici	59,50 m <sup>2</sup>
• Superficie netta connettori verticali e orizzontali	9,50 m <sup>2</sup>
• Superficie netta servizi igienici	7,98 m <sup>2</sup>
<b>Totale superficie netta piano ammezzato</b>	<b>76,98 m<sup>2</sup></b>
<b>Totale superficie lorda piano ammezzato</b>	<b>102 m<sup>2</sup></b>
La superficie dell'unità, considerando il piano ammezzato all'80%, diviene:	
• Superficie netta piano terra	106,96 m <sup>2</sup>
• Superficie netta piano ammezzato al 80%	61,58 m <sup>2</sup>
	<b>168,54 m<sup>2</sup></b>

### Valutazione

Il valore di mercato è pertanto pari a:

$$€ 2.300/m^2 \times 168,54 m^2 = € 387.600$$

I tecnici