

STUDIO DI FATTIBILITA' - RELAZIONE TECNICO-ESPLICATIVA.

Committente:

INTRODUZIONE

UBICAZIONE

...svolgimento....

DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO

...svolgimento....

DESTINAZIONE E VINCOLI URBANISTICI [P.S.C.-R.U.E.]

...svolgimento....

[planimetrie in allegato]

STATO DELL' IMMOBILE.

...svolgimento....

CONSISTENZA DEL FABBRICATO.

...svolgimento....

"DESIDERATA" DEL COMMITTENTE.

...svolgimento....

STIMA PARAMETRICA DEL COSTO DEI LAVORI DI COMPLETAMENTO DELL' IMMOBILE.

La presente valutazione economica parametrica ha carattere indicativo ed è stata effettuata "per analogia".

Valutazione "per analogia": confronto dell'incidenza al metro quadrato [€/mq] delle opere da effettuarsi nell' immobile in relazione ad interventi con caratteristiche similari, effettuati nella stessa zona di riferimento, con modalità simili, in un intorno temporale di 2-3 anni.

In relazione a quanto sopra esposto e alle destinazioni d'uso degli ambienti progettati con un grado di finitura di tipo ***standard \ medio livello, si riporta quanto segue:

...svolgimento....

ESCLUSIONI:

- Spese tecniche di: rilievo, progettazione, direzione lavori e coordinamento generale dei tecnici progettisti specialisti. [valutata a parte in caos id conferimento d'Incaico Professionale]
- I.V.A. di legge.
- Spese per Pratiche e Permessi (tasse, bolli, ecc...).
- Mobili e arredi.

***il grado di finitura di tipo "standard" non contiene impiantistica con funzionalità di tipo DOMOTICO e simili.



In relazione alle superfici (netto muri esterni, lordo muri interni) riportate nei paragrafi precedenti è pertanto ipotizzabile un "intorno" di costo dei soli lavori pari a:

Totale Indicativo presunto [opere]: €,00 – €,00 + IVA di legge.

Una stima analitica di dettaglio potrà essere effettuata solo in seguito a: Sopralluogo, Rilievo tecnico dell'immobile e redazione di Progetto Definitivo e relativo Capitolato d'opera.

OBBLIGO F.E.R. [fonti energetiche rinnovabili] e ANALISI DEGLI INTERVENTI EFFETTUABILI PER LA RIDUZIONE DEI CONSUMI ENERGETICI

...svolgimento....

STIMA DI COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE [per valutazione della congruità del prezzo di acquisto offerto in caso di compravendita immobiliare]

[Riferimento Codice delle Valutazioni Immobiliari – Ag. Delle entrate]

Dati dimensionali desunti dalle planimetrie fornite.

Descrizione	Incidenza	Sup. netta	magg. 10%*	Sup. Comm.	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	-	-	v. scala contato una volta.
Muri perimetrali*	100%	-	-	-	Sp. Max. di 50 cm
Muri perimetrali in comunione*	50%	-	-	-	Sp. Max. di 25 cm
Sottotetti abitabili	75%	-	-	-	H media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili	35%	-	-	-	H media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Androne ingresso	40%	-	-	-	
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	-	-	-	H media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	-	-	-	-
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	-	-	-	-
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	-	-	-	-
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	-	-	-	H media minima mt 2,40



TOTALE PARZIALE	-	MQ
<p>Precisazioni : *Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.</p>		

Descrizione	Incidenza	Sup. netta	magg. 10%*	Sup. Comm.	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	-	-	-	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	-	-	-	Applicabile fino a 25mq
Terrazzi e Logge	10%	-	-	-	Eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	-	-	-	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	-	-	-	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	-	-	-	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	-	-	-	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	-	-	-	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
TOTALE PARZIALE				-	-
<p>Precisazioni: le per superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza.</p>					



Descrizione	Incidenza	Sup. netta	magg. 10%*	Sup. Comm.	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	-	-	-	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	-	-	-	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	-	-	-	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	-	-	-	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	-	-	-	
Box (collegato ai vani principali)	60%	-	-	-	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	-	-	-	
Posti auto scoperti	20%	-	-	-	
TOTALE PARZIALE				-	MQ
Precisazioni: per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza.					
TOTALE GENERALE SUP. COMMERCIALE				-	MQ
RICHIESTA ECONOMICA DEL VENDITORE (a corpo)				-	EURO
INCIDENZA AL MQ				-	€MQ
MARGINE DI TRATTATIVA – RICHIESTA DI SCONTO SUL PREZZO RICHIESTO (secondo la ns. valutazione**)				-	%

**** ANALISI DEI "FATTORI DI MERITO E ANALISI COMPARATA DEI VALORI CORRENTI DI MERCATO (da cui valutiamo il margine di trattativa-sconto % sul prezzo richiesto in caso di compravendita).**

...svolgimento...

Note: 1) Sugeriamo di richiedere all'agenzia venditrice la tabella di computo delle superfici commerciali da cui la stessa ha ricavato il prezzo di vendita richiesto.2) Sugeriamo, prima della formulazione di una offerta economica di richiedere copia da visionare dei documenti catastali e dei titoli abilitativi e/o pratiche presentate.



Questo documento e i suoi allegati [escluso "estratti di R.U.E."] sono proprietà riservata degli Architetti Alessandro & Federico Bettini; è da considerarsi strettamente riservato e non può essere riprodotto, anche parzialmente, senza autorizzazione degli stessi (Art. 2576 e seg. C.C.)

Imola il

[Il tecnico incaricato]

Dott. Arch. Federico Bettini

.....

per ricevuta

[La Committente]

.....

Allegati:

- Estratti R.U.E e P.S.C. vigenti.
- Elaborati grafici di "stato di fatto" desunto dal materiale messo a disposizione.

NOTE: Gli elaborati grafici relativi allo studio progettuale di fattibilità [SCHEMA DI PROGETTO] sono stati visionati approfonditamente durante l'incontro di presentazione del progetto e verranno consegnati al Committente in caso di conferimento di Incarico di Professionale.

