

Comune di Offlaga

Provincia di Brescia

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 443/2020**

OMISSIS C/ OMISSIS

Via Ancelle della Carità,17-Offlaga (BS)



Brescia, 20.05.2021

Il C.T.U
Ing. Carlogiorgio Pedercini
(firmato digitalmente)



TRIBUNALE DI BRESCIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER IL PROCEDIMENTO
ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 443/2020

promosso da **OMISSIS**

CONTRO

OMISSIS

L'Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio Notificazioni Protestati presso il Tribunale di Brescia ha sottoposto ad esecuzione i seguenti beni immobili: diritto di proprietà per l'intero in capo alla società Omissis- siti nel Comune di Offlaga (BS), Via Ancelle della Carità, facenti parte del complesso residenziale edificato sull'area di cui al mappale n.600 del F. 21. Le unità immobiliari che costituiscono il predetto complesso residenziale sono state censite nel catasto fabbricati del comune di Offlaga con tipo mappale n. 111923.1/2005 del 08.04.2005 prot.BS0111923 a seguito del quale è stata denunciata l'esistenza di stabili costruzioni sul mapp. 600 del F. 21 di Ea. 01.66.06 E.U. e con dichiarazione di fabbricato urbano del 23.05.2005 prot.BS0166309 n. 0000445289/2005, a seguito della quale le unità immobiliari ipotecate a garanzia del mutuo fondiario hanno assunto i seguenti identificativi catastali:

Ccatasto fabbricati del Comune di Offlaga:

Proprietario dei beni immobili siti

A2 - Abitazione di tipo civile

- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 8
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 15
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 16
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 17
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 18
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 19
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 23
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 24
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 25
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 26

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 29
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 30
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 32
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 34
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 35
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 41
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 42
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 43

E – Ente comune



- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 68
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 69
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 71

C-fabbricato in corso di costruzione

- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 9
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 10
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 11
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 12
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 13
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 14
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 20
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 21
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 22
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 27
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 28
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 46
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 47
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 48
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 49
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 50
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 51
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 52
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 53
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 54
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 55
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 56

EU- ente urbano

- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 57
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 58
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 59
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 60
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 66
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 67
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 70

Premesso

che il sottoscritto Dott. Ing. Carlogiorgio Pedercini è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, consulente tecnico d'ufficio per la stima degli immobili pignorati con provvedimento in data 13.11.2020

- che in data 25.11.2020 il sottoscritto ingegnere ha firmato ed inoltrato il verbale d'accettazione dell'incarico di stima ed accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti (riportati sinteticamente):

- A- *VERIFICA della COMPLETEZZA dei DOCUMENTI di cui all'art.567 cpc*
- B- *IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI*



C- STATO DI POSSESSO

D - ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

F – FORMAZIONE DEI LOTTI

G – VALORE DEL BENE E COSTI

L'attività peritale si è sviluppata come di seguito.

Il Sottoscritto C.T.U.:

- a) Visto il ricorso, gli atti e la documentazione depositata;
 - b) Visto il Piano Regolatore e le Norme di Attuazione del Comune di Offlaga;
 - c) Effettuate le opportune ricerche presso gli Uffici Tecnici di Offlaga;
 - d) Effettuate le richieste e verifiche all'Agenzia delle Entrate di Brescia;
 - e) Effettuati i sopralluoghi presso gli immobili in oggetto;
- Redige la relazione di risposta secondo i quesiti formulati:

A-VERIFICA della COMPLETEZZA dei DOCUMENTI di cui all'art.567 cpc

Dalla verifica della documentazione presentata in via telematica, relativa alla causa in oggetto si accerta la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., in particolare:

è stata deposita certificazione notarile sostitutiva della relazione ventennale a firma del Notaio Dott. Elio Bergamo, con studio in Roma Piazza Cavour 10. Ciò in ottemperanza all'art. 567 del c.p.c. che prevede il deposito di un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Dall'attestato notarile si evince la risultanza dell'esame dei registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Risulta che i suddetti immobili siano, alla data del 15.10.2020, di diritto di proprietà per l'intero in capo alla Società Omissis.: immobili siti nel Comune di Offlaga, facenti parte del complesso residenziale, con accesso da via Ancelle della Carità, edificato sull'area di cui al mappale 600 (già 579/a) del F. 21.



Gravami immobili A:

- N. 01078/05759 dell' 01.02.2008 IPOTECA VOLONTARIA: a garanzia del mutuo, stipulato in data 7 gennaio 2008, con atto a rogito Notaio Dott.ssa Manuela Mondello Rep. n° 170917, racc. n°16794 a favore della “Banca dell’Artigianato e dell’Industria S.p.a.” con sede in Brescia, l’importo dell’ipoteca è di 2.340.000,00 euro di cui 1.300.000,00 capitale da restituire in 30anni;
- n.04165/25495 dell’11.06.2018 – IPOTECA LEGALE – nascente da atto amministrativo dell’08.06.2018, Rep.3282/2218, per la complessiva somma di € 92.988,72 di cui € 46.494,36 capitale a favore AGENZIA DELL’ENTRATE – RISCOSSIONE – Roma Pi.13756881002 (domicilio eletto in Via Cefalonia,49 Brescia) contro Omissis

Gravami immobili B:

- n.05000/29025 del 07.08.2012 – IPOTECA VOLONTARIA – a garanzia di mutuo dell’01.08.2012 a rogito della Dott.ssa Mondello Manuela, Notaio in Verolanuova, Rep.177586/20521, per la complessiva somma di € 2.340.000,00 di cui € 1.300.000,00 capitale da restituire in // a favore CREDITO VALTELLINESE Società Cooperativa – Sondrio Pi.00043260140(domicilio eletto in Piazza Quadrivio Sondrio) contro Omissis

Gravami su tutti gli immobili:

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE. Atto trascritto in data 15.10.2020 ai nn.24648 rp.37758rg.
- n.24648/37758 del 15.10.2020 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 31.07.2020 Ufficiale Giudiziario Unep Corte D’Appello di Brescia, Rep.5151 a favore OMISSIS – Roma Pi.14731771003 (domicilio non eletto) contro Omissis

Inoltre, dalla relazione del Dott. Bergamo, e dai sopralluoghi effettuati, risulta che parte delle unità immobiliari consistono in abitazioni ed autorimesse in corso di costruzione, in aree urbane e loro pertinenze, accessori e parti comuni, facenti parte del complesso residenziale con accesso da Via Ancelle della Carità nel comune di Offlaga, di proprietà dell’Omissis – Pi. omissis – omissis.

B - IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI



Identificazione e trascrizione attuale dei beni

Comune di Offlaga (cod. G006), Piazza Due Martiri, 20

Gli immobili oggetto della presente individuazione catastale, descrizione e valutazione, sono individuati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio, così come segue:

Catasto Urbano:

A2 - Abitazione di tipo civile

- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 8- Via Ancelle della Carità-piano T,cat.A/2, vani 5
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 15 - Via Ancelle della Carità-piano 1,cat.A/2, vani 3
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 16 - Via Ancelle della Carità-piano 1,cat.A/2, vani 4,5
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 17 - Via Ancelle della Carità-piano 1,cat.A/2, vani 4,5
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 18 - Via Ancelle della Carità-piano 1,cat.A/2, vani 5
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 19 - Via Ancelle della Carità-piano 1,cat.A/2, vani 5
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 23 - Via Ancelle della Carità-piano 2,cat.A/2, vani 4
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 24 - Via Ancelle della Carità-piano 2,cat.A/2, vani 4
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 25 - Via Ancelle della Carità-piano 2,cat.A/2, vani 3,5
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 26 - Via Ancelle della Carità-piano 2,cat.A/2, vani 4

Classe/Tipologia : C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 29 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, cons. 24mq
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 30 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, cons. 27mq
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 32 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, cons. 39mq
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 34 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, cons. 27mq
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 35 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, cons. 24mq
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 41 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, cons. 27mq
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 42 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, cons. 26mq
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 43 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6,



cons. 29mq

Classe/tipologia: E – Ente comune

- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 68 - Via Ancelle della Carità
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 69 - Via Ancelle della Carità
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 71 - Via Ancelle della Carità
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 66 - Via Ancelle della Carità
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 67 - Via Ancelle della Carità
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 70 - Via Ancelle della Carità

Classe/Tipologia : C-Fabbricato in corso di costruzione

- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 9 - piano S1-T-1
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 10 - piano S1-T-1
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 11- piano S1-T-1
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 12 - piano S1-T-1
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 13 – piano T
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 14 – piano T
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 20 – piano 1
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 21 – piano 1
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 22 – piano 1
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 27 – piano 2
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 28 – piano 2
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 46 – piano S1
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 47 – piano S1
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 48 – piano S1
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 49 – piano S1
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 50 – piano S1
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 51 – piano S1
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 52 – piano S1
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 53 – piano S1
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 54 – piano S1
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 55 – piano S1
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 56 – piano S1

Classe/Tipologia : EU-Ente Urbano

- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 57
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 58
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 59
- Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 60



CONFINI DELL'IMMOBILE:

- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 8- Via Ancelle della Carità-piano T,cat.A/2, vani 5:**
A nord: sub.9
A est: giardino esclusivo ed area comune sub 71
A sud: sub.71, area comune (tunnel di passaggio)
A ovest: sub.69, ente comune
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 15 - Via Ancelle della Carità-piano 1,cat.A/2, vani 3**
A nord/ovest: sub. 63 (vano scala)
A nord/est: sub.16
A sud/est. facciata su E
A sud/ovest: facciata su E
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 16 - Via Ancelle della Carità-piano 1,cat.A/2, vani 4,5**
A nord/ovest: sub.17
A nord/est: facciata su EU e E
A sud/est: facciata su EU e E
A sud/ovest: sub. 15 e 63 (vano scala)
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 17 - Via Ancelle della Carità-piano 1,cat.A/2, vani 4,5**
A nord: sub.3
A nord/est: facciata su E
A sud/est: sub. 63 (vano scala) sub.16
A sud/ovest: facciata su E
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 18 - Via Ancelle della Carità-piano 1,cat.A/2, vani 5**
A nord: sub. 65 (vano scala), sub 19
A est: facciata su E
A sud: sub.6
A ovest: facciata su E
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 19 - Via Ancelle della Carità-piano 1,cat.A/2, vani 5**
A nord: sub.9
A est: facciata su E
A sud: sub. 65 (vano scala), sub 18
A ovest: facciata su E
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 23 - Via Ancelle della Carità-piano 2,cat.A/2, vani 4**



A nord/ ovest e nord/est: sub.24 e sub. 63 (vano scala)
A est: facciata su EU
A sud: facciata su E
A ovest: facciata su E

- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 24 - Via Ancelle della Carità-piano 2,cat.A/2, vani 4**
A nord: copertura del piano primo
A nord/est: facciata su EU e E
A sud/est: sub. 23 e sub. 63 (vano scala)
A sud/ovest: facciata su E
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 25 - Via Ancelle della Carità-piano 2,cat.A/2, vani 3,5**
A nord:sub. 26 e sub. 65 (vano scala)
A est: facciata su E
A sud: copertura del piano primo
A ovest: facciata su E
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 26 - Via Ancelle della Carità-piano 2,cat.A/2, vani 4**
A nord: copertura del piano primo
A est: facciata su E
A sud: sub. 25 e sub. 65 (vano scala)
A ovest: facciata su E
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 29 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, cons. 24mq**
A nord/ovest: sub. 30
A est: terrapieno EU
A sud: terrapieno
A sud/ovest: sub. 68
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 30 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, cons. 27mq**
A nord/ovest: sub.31
A nord/est: terrapieno
A sud/est: sub.29
A sud/ovest: sub. 68
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 32 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, cons. 39mq**
A nord/ovest: sub. 33
A nord/est: terrapieno
A sud/est: sub.31
A sud/ovest: sub. 68



- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 34 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, cons. 27mq**
A nord/ovest: sub. 35
A nord/est: terrapieno
A sud/est: sub. 33
A sud/ovest: sub. 68
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 35 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, cons. 24mq**
A nord: sub.3
A est: sub 3 e sub34
A sud/est: sub.34
A sud/ovest: sub. 68
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 41 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, cons. 27mq**
A nord: sub. 42
A est: terrapieno
A sud: sub. 40
A ovest: sub.69
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 42 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, cons. 26mq**
A nord: sub.43
A est: terrapieno
A sud: sub.41
A ovest: sub.69
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 43 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, cons. 29mq**
A nord: sub. 44
A est: terrapieno
A sud: sub. 42
A ovest: sub.69
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 9 Via Ancelle della Carità- piano Piano S1**
A nord: sub.46
A est: terrapieno
A sud: sub. 45
A ovest: corsello
Piano T
A nord: sub.10
A est: giardino di pertinenza, area E
A sud: sub.8
A ovest: pertinenza, area E
Piano 1



A nord:sub.10
A est: facciata su E
A sud: sub.19
A ovest: facciata su E

- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 10 Via Ancelle della Carità**

Piano S1

A nord: sub.11
A est: terrapieno
A sud: sub. 47
A ovest: corsello

Piano T

A nord: sub.11
A est: giardino, area E
A sud: sub.9
A ovest: pertinenza, area E

Piano 1

A nord:sub.11
A est: facciata su E
A sud: sub.9
A ovest: facciata su E

- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 11 Via Ancelle della Carità**

Piano S1

A nord: sub.48
A est: terrapieno
A sud: sub. 10
A ovest: corsello

Piano T

A nord: sub.12
A est: giardino, area E
A sud: sub.10
A ovest: pertinenza, area E

Piano 1

A nord:sub.12
A est: facciata su E
A sud: sub.10
A ovest: facciata su E

- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 12 Via Ancelle della Carità**

Piano S1

A nord: sub.50
A est: terrapieno
A sud: sub. 49
A ovest: corsello

Piano T

A nord: sub.13



A est: giardino, area E
A sud: sub.11
A ovest: pertinenza, area E

Piano 1

A nord:sub.20
A est: facciata su E
A sud: sub.11
A ovest: facciata su E

- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 13 – piano T - Via Ancelle della Carità**
A nord/est: sub. 71
A sud/est: giardino. area E
A sud: sub 12
A ovest: pertinenza, area E
A nord/ovest: sub.70
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 14 – piano T- Via Ancelle della Carità**
A nord: pertinenza, area E
A est: facciata su area EU
A sud/est: giardino, area E e EU
A sud/ovest: sub 71, passaggio comune, vano scala sub 66 e 67
A nord/ovest: sub 70
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 20 – piano 1- Via Ancelle della Carità**
A nord/ovest: sub.21
A nord/est: sub 22
A sud/est: facciata su E
A sud: sub 12
A ovest: facciata su E
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 21 – piano 1- Via Ancelle della Carità**
A nord/est: sub. 67 (vano scala)
A sud/est: sub.20
A sud: sub. 20
A nord/ovest: facciata su E
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 22 – piano 1- Via Ancelle della Carità**
A nord: facciata su E
A est: facciata su EU
A sud/est: facciata su E
A sud/ovest: sub. 20 e sub. 67 (vano scala)
A nord/ ovest: facciata su E
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 27 – piano 2- Via Ancelle della Carità**
A nord/est: sub. 67 (vano scala) e sub 28
A est: sub.28
A sud: facciata su copertura a.p.



A nord/ovest: facciata su E

- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 28 – piano 2- Via Ancelle della Carità**
A nord, nord/est, nord/ovest: facciate su E e EU
A sud/est: facciata su E
A sud/ovest: sub.27, sub 67 (vano scala)
A nord/ovest: sub. 27, sub 67 (vano scala)
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 46 – piano S1- Via Ancelle della Carità**
A nord: sub 47
A est: terrapieno
A sud: sub 9
A ovest: corsello
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 47 – piano S1- Via Ancelle della Carità**
A nord: sub.10
A est: terrapieno
A sud: sub. 46
A ovest: corsello
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 48 – piano S1- Via Ancelle della Carità**
A nord: sub.49
A est: terrapieno
A sud: sub. 11
A ovest: corsello
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 49 – piano S1- Via Ancelle della Carità**
A nord: sub. 12
A est: terrapieno
A sud: sub. 48
A ovest: corsello
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 50 – piano S1- Via Ancelle della Carità**
A nord/est, nord/ovest: sub 51, sub.70
A sud: sub. 12
A ovest: corsello
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 51 – piano S1- Via Ancelle della Carità**
A nord/est: sub.52
A sud/est: terrapieno
A sud/ovest: sub 50
A nord/ovest: sub.70
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 52 – piano S1- Via Ancelle della Carità**
A nord/est: sub.53
A sud/est: terrapieno



A sud/ovest: sub 51
A nord/ovest: sub. 70

- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 53 – piano S1- Via Ancelle della Carità**
A nord/est: sub.54
A sud/est: terrapieno
A sud/ovest: sub 52
A nord/ovest: sub.70
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 54 – piano S1- Via Ancelle della Carità**
A nord/est: sub.55
A est: terrapieno
A sud/ovest: 53
A nord/ovest: sub. 70
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 55 – piano S1- Via Ancelle della Carità**
A nord/est: sub.56
A sud/est: terrapieno
A sud/ovest: sub 54
A nord/ovest: sub.sub.70
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 56 – piano S1- Via Ancelle della Carità**
A nord: area E
A est: terrapieno
A sud/ovest: sub 55
A nord/ovest: sub. 70
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 57 Area EU - Via Ancelle della Carità**
A nord: sub.71, area E
A est: sub.58, area EU
A sud: sub.71, area E
A ovest: sub. 14
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 58 Area EU- - Via Ancelle della Carità**
A nord: sub.57
A est: sub.71, area E
A sud: sub.59
A ovest: sub. 71
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 59 Area EU- Via Ancelle della Carità**
A nord: sub.58
A est: sub.71
A sud: sub.60,EU
A ovest: sub. 71
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 60 Area EU- Via Ancelle della Carità**



A nord: sub.71, area E
A est: sub.59
A sud: sub.71
A ovest: sub.1

- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 66 Area U - disbrigo comune ai sub. 14,20,21,22,27,28- Via Ancelle della Carità**
A nord/est: sub.14
A sud/est: sub. 14
A sud/ovest: sub. 71
A nord/ovest: sub. 70
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 67 Area U – vano scala comune ai sub.20,21,22,27,28 - Via Ancelle della Carità**
A nord/est: sub.14
A sud/est: sub. 66
A sud/ovest: sub. 71
A nord/ovest: sub. 70
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 68 Area U – scivolo comune ai sub. 29,30,31,32,33,34,35- Via Ancelle della Carità**
A nord/est: autorimesse servite
A sud/est: area E sub. 71
A sud/ovest: area E sub. 71
A nord/ovest: area E sub. 71
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 69 Area U – scivolo comune ai sub. 40,41,42,43,44,45- Via Ancelle della Carità**
A nord: sub. 71 area E
A sud: sub. 71 area E
A est: autorimesse servite
A ovest: sub. 71 area E
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 70 Area U – scivolo comune ai sub. 50,51,52,53,54,55,56- Via Ancelle della Carità**
A nord/est: sub.71 E
A sud/est: autorimesse servite
A sud/ovest: autorimesse servite
A nord/ovest: sub. 71
- **Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 71 – (E – bene comune) strada, piazzola, passaggi a piano terra, scala da piano interrato a piano terra comuni a tutti i sub. escluso il mappale 61.**
Area perimetrale e trasversale al complesso residenziale.



SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

a) A2 - ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

**Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 8- Via Ancelle della Carità-piano T-cat.A/2
abitazione di tipo civile, classe 5 - vani 5 – mq. 85 (totale escluse aree scoperte mq.
79)- RC Euro 296,96;**

Appartamento di tipo economico al piano terra, composto da cinque locali: soggiorno, cucina, due camere da letto, oltre al bagno, disimpegno e porticato.

**Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 15 - Via Ancelle della Carità-piano 1, cat.A/2,
abitazione di tipo civile, classe 5 - vani 3 – mq. 59 (totale escluse aree scoperte mq.
59)- RC Euro 178,18;**

Appartamento di tipo economico al piano primo, composto da tre locali: soggiorno-cucina, camera da letto, bagno e disimpegno.

**Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 16 - Via Ancelle della Carità-piano 1-cat.A/2,
abitazione di tipo civile, classe 5 - vani 4,5 – mq. 74 (totale escluse aree scoperte mq.
71)- RC Euro 267,27;**

Appartamento di tipo economico al piano primo, composto da quattro locali e mezzo: soggiorno-cucina, due camere da letto, bagno, corridoio, e balcone.

**Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 17 - Via Ancelle della Carità-piano 1- cat.A/2,
abitazione di tipo civile, classe 5 - vani 4,5 – mq. 77 (totale escluse aree scoperte mq.
74)- RC Euro 267,27;**

vani 4,5; Appartamento di tipo economico al piano primo, composto da quattro locali e mezzo: soggiorno-cucina, due camere da letto, bagno, corridoio, e balcone.

**Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 18 - Via Ancelle della Carità-piano 1, cat.A/2,
abitazione di tipo civile, classe 5 - vani 5 – mq. 91 (totale escluse aree scoperte mq.
85)- RC Euro 296,96;**

Appartamento di tipo economico al piano primo, composto da cinque locali: soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, corridoio, e balcone.

**Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 19 - Via Ancelle della Carità-piano - cat.A/2,
abitazione di tipo civile, classe 5 - vani 5 – mq. 87 (totale escluse aree scoperte mq.
82)- RC Euro 296,96;**

Appartamento di tipo economico al piano primo, composto da cinque locali: soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, corridoio, e balcone.

**Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 23 - Via Ancelle della Carità-piano 2, cat.A/2,
abitazione di tipo civile, classe 5 - vani 4 – mq. 88 (totale escluse aree scoperte mq.
83)- RC Euro 237,57;**

Appartamento di tipo economico al piano secondo, composto da quattro locali: soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, corridoio, e balcone.

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 24 - Via Ancelle della Carità-piano 2, cat.A/2,



abitazione di tipo civile, classe 5 - vani 4 – mq. 91 (totale escluse aree scoperte mq. 86)- RC Euro 237,57;

Appartamento di tipo economico al piano secondo, composto da quattro locali: soggiorno-cucina, due camere, bagno, corridoio, e terrazzo.

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 25 - Via Ancelle della Carità-piano 2, cat.A/2, abitazione di tipo civile, classe 5 – vani 3,5 – mq. 75 (totale escluse aree scoperte mq. 73)- RC Euro 207,87;

Appartamento di tipo economico al piano secondo, composto da: soggiorno-cucina, due camere, bagno, corridoio, e terrazzo.

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 26 - Via Ancelle della Carità-piano 2, cat.A/2, abitazione di tipo civile, classe 5 - vani 4 – mq. 84 (totale escluse aree scoperte mq. 81)- RC Euro 237,57;

Appartamento di tipo economico al piano secondo, composto da: soggiorno-cucina, due camere, bagno, corridoio, e terrazzo.

b) C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 29 - Via Ancelle della Carità-piano S1, cat.C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2 - cons. mq 24 – (superficie catastale mq 24) – RC 28,51;

Autorimessa.

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 30 - Via Ancelle della Carità-piano S1, cat.C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2 - cons. mq 27 – (superficie catastale mq 27) – RC 32,07;

Autorimessa.

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 32 - Via Ancelle della Carità- piano S1, cat.C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2 - cons. mq 39 – (superficie catastale mq 44) – RC 46,33;

Autorimessa.

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 34 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2 - cons. mq 27 – (superficie catastale mq 29) – RC 32,07;

Autorimessa

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 35 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2 - cons. mq 24 – (superficie catastale mq 27) – RC 28,51;

Autorimessa

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 41 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2 - cons. mq 27 – (superficie catastale mq 30) – RC 32,07;

Autorimessa



Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 42 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2 - cons. mq 26 – (superficie catastale mq 29) – RC 30,88;

Autorimessa

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 43 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2 - cons. mq 29 – (superficie catastale mq 33) – RC 34,45;

Autorimessa

c) E – ENTE COMUNE

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 68 - Via Ancelle della Carità; piani S1 e terra - bene comune non censibile;
collegamento piano terra e piano interrato (scivolo comune ai sub. 29,30,31,32,33,34,35)

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 69 - Via Ancelle della Carità; piani S1 e terra - bene comune non censibile;
collegamento piano terra e piano interrato (scivolo comune ai sub. 40,41,42,43,44,45)

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 71 - Via Ancelle della Carità; piani S1 e terra - bene comune non censibile;
collegamento piano terra e piano interrato (strada, piazzola e passaggi al piano terra, scala da piano interrato a piano terra comuni a tutti i subalterni, escluso il sub.61-area urbana)

d) C – FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 9 – Via Ancelle della Carità; piani S1-T-1;

Fabbricato in corso di costruzione.

Appartamento, al rustico, disposto su tre piani: piano interrato - autorimessa;
piano terra - soggiorno, portico, cucina, balcone, bagno e disimpegno; piano primo-tre camere, bagno e terrazzo.

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 46- Via Ancelle della Carità; piano S1;

Fabbricato in corso di costruzione.

Stanza annessa ad autorimessa del sub.9: collega piano interrato e piano terra tramite il vano scale.

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 10 - Via Ancelle della Carità; piani S1-T-1;

Fabbricato in corso di costruzione.

Appartamento, al rustico, disposto su tre piani: piano interrato - autorimessa e vano accessorio; piano terra - soggiorno, portico, cucina, balcone, bagno, disimpegno; piano primo: tre camere, bagno e terrazzo.

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 47 - Via Ancelle della Carità; piano S1;

Fabbricato in corso di costruzione.



Stanza annessa ad autorimessa del sub.10: collega piano interrato e piano terra tramite il vano scale.

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 11- Via Ancelle della Carità; piani S1-T-1;

Fabbricato in corso di costruzione.

Appartamento, al rustico, disposto su tre piani: piano interrato - autorimessa; piano terra - soggiorno, portico, cucina, balcone, bagno, disimpegno; piano primo: tre camere, bagno e terrazzo.

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 48 - - Via Ancelle della Carità; piano S1;

Fabbricato in corso di costruzione.

Stanza annessa ad autorimessa del sub.11: collega piano interrato e piano terra tramite il vano scale.

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 12 - Via Ancelle della Carità; piani S1-T-1;

Fabbricato in corso di costruzione.

Appartamento, al rustico, disposto su tre piani: piano interrato - autorimessa; piano terra - soggiorno, portico, cucina, balcone, bagno, disimpegno; piano primo: tre camere, bagno e terrazzo.

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 49 - Via Ancelle della Carità; piano S1;

Fabbricato in corso di costruzione.

Stanza annessa ad autorimessa del sub.12: collega piano interrato e piano terra tramite il vano scale.

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 13 – Via Ancelle della Carità; piano T;

Fabbricato in corso di costruzione.

Appartamento, al rustico composto da: soggiorno-cucina, bagno, tre camere e disimpegno.

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 14 – Via Ancelle della Carità; piano T;

Fabbricato in corso di costruzione.

Appartamento, al rustico composto da: soggiorno-cucina, bagno, due camere e disimpegno.

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 20 – Via Ancelle della Carità; piano 1;

Fabbricato in corso di costruzione.

Appartamento, al rustico composto da: soggiorno-cucina, bagno, due camere e disimpegno.

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 21 – Via Ancelle della Carità; piano 1;

Fabbricato in corso di costruzione.

Appartamento, al rustico composto da: soggiorno-cucina, bagno, 1 camera e disimpegno.

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 22 – Via Ancelle della Carità; piano 1;

Fabbricato in corso di costruzione.



Appartamento, al rustico composto da: soggiorno-cucina, bagno, due camere, disimpegno, terrazzo.

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 27 – Via Ancelle della Carità; piano 2;

Fabbricato in corso di costruzione.

Appartamento, al rustico composto da: soggiorno-cucina, bagno, 1 camera, disimpegno, guardaroba e terrazzo.

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 28 – Via Ancelle della Carità; piano 2;

Fabbricato in corso di costruzione.

Appartamento, al rustico composto da: soggiorno-cucina, bagno, 2 camere, disimpegno e terrazzo.

e) C – FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE -AUTORIMESSE

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 50 – Via Ancelle della Carità; piano S1;

Fabbricato in corso di costruzione.

Autorimessa

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 51 – Via Ancelle della Carità; piano S1;

Fabbricato in corso di costruzione.

Autorimessa.

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 52 – Via Ancelle della Carità; piano S1;

Fabbricato in corso di costruzione.

Autorimessa

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 53 – Via Ancelle della Carità; piano S1;

Fabbricato in corso di costruzione.

Autorimessa

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 54 – Via Ancelle della Carità; piano S1;

Fabbricato in corso di costruzione.

Autorimessa

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 55 – Via Ancelle della Carità; piano S1;

Fabbricato in corso di costruzione.

Autorimessa

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 56 – Via Ancelle della Carità; piano S1;

Fabbricato in corso di costruzione.

Autorimessa

f) EU – ENTE URBANO

**Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 57 - Via Ancelle della Carità;
Area Urbana (EU) – Piano T – Consistenza mq. 1814**



**Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 58 - Via Ancelle della Carità;
Area Urbana (EU) – Piano T – Consistenza mq. 1137**

**Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 59 - Via Ancelle della Carità;
Area Urbana (EU) – Piano T – Consistenza mq. 1100**

**Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 60 - Via Ancelle della Carità;
Area Urbana (EU) – Piano T – Consistenza mq. 1726**

g) E – ENTE COMUNE

**Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 66 - Via Ancelle della Carità;
Bene comune non censibile (E)**

**Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 67 - Via Ancelle della Carità;
Bene comune non censibile (E)**

**Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 70 - Via Ancelle della Carità;
Bene comune non censibile (E)**

SOPRALLUOGO

- Il giorno, **16.12.2020** alle ore 9.30 , è avvenuto il primo incontro tra il CTU, ed il collaboratore Anpe il Sig. Begotti (incaricato dal Custode Giudiziario Notaio Chiara Fiorino) , per effettuare il sopralluogo; tuttavia non è stato possibile accedere agli appartamenti e agli spazi di pertinenza, il Sig. Begotti, ha quindi lasciato un avviso di tentato accesso sulla casella della Immobiliare Castello spa. Quanto dichiarato trova conferma nella “Relazione di primo accesso negativa del Custode Giudiziario” redatta dalla Dott.ssa Chiara Fiorino.
- Il giorno **12.02.2021** alle ore 9.30 è stato effettuato dal CTU, in presenza del collaboratore Anpe il Sig. Begotti e del Sig. omissis (rappresentante omissis) il sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi, alla costante presenza del Sig. Begotti. La visita è stata preannunciata dall’Associazione Notarile, previa comunicazione dell’ 01.02.2021.
- Il giorno **25.02.2021** alle ore 9.00 è stato effettuato dal CTU il secondo sopralluogo di verifica dello stato dei luoghi.
- Il giorno **09.03.2021** alle ore 9.00 è stato effettuato dal CTU il terzo sopralluogo di verifica dello stato dei luoghi.
- Il giorno **19.03.2021** alle ore **9.00** è stato effettuato dal CTU il quarto sopralluogo di verifica dello stato dei luoghi.

Gli appartamenti si trovano all’interno di un complesso residenziale per civile abitazione,

CTU Procedura Esecutiva Immobiliare n 443/2020

Omissis c/ omissis



realizzato in vari periodi dall'anno 2000 al 2011, in via Ancelle della Carità n°17 del Comune di Offlaga. A tutt'oggi molti subalterni non sono stati ultimati, altri sono rimasti al rustico e sull'area Ente Urbano, sono state realizzate solo le fondazioni e le strutture in elevazione fino alla quota d'imposta del primo solaio.

I fabbricati, - per la tecnica costruttiva e per le opere di finitura, almeno dove queste sono state realizzate e per l'organizzazione degli spazi - sono definibili di tipo popolare. L'intero complesso residenziale, a causa del prolungato abbandono delle unità immobiliari incompiute e delle aree di pertinenza con depositi di materiali, si trova in pessimo stato di conservazione.

Il grave degrado si riscontra, in particolare, negli appartamenti al rustico, in quelli con le sole tramezzature, sulle facciate, e nelle parti comuni.

Tutte le aree comuni, al piano terra, quelle di pertinenza esclusiva e quelle parzialmente edificate sono in tale stato di abbandono e disordine generalizzato da incidere, in modo determinante, sulla stessa valutazione dei beni.

C – STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili in oggetto siti nel Comune di Offlaga in via Ancelle della Carità n°17, di cui alla presente stima risultano di proprietà della Società Omissis, Manerbio P.I. omissis, per la piena proprietà. Gli immobili sopra descritti sono censiti secondo lo stato di fatto, in particolare:

- **Tipologia A-fabbricato per civile abitazione:**
NCU di Offlaga Foglio 21, Particella 600: sub.8, sub.15, sub.16, sub.17, sub.18, sub. 19, sub. 23, sub. 24, sub. 25, sub. 26, sub. 29, sub. 30, sub. 32, sub. 34, sub. 35, sub. 41, sub. 42, sub. 43.
- **Tipologia B-fabbricati in corso di costruzione:**
NCU di Offlaga Foglio 21, Particella 600: sub. 9, sub.10, sub.11, sub.12, sub. 13, sub.14, sub. 20, sub.21, sub.22, sub. 27, sub.28, sub. 46, sub. 47, sub. 48, sub. 49, sub. 50, sub. 51, sub. 52, sub. 53, sub. 54, sub. 55, sub. 56.
- **Beni comuni non censibili:**
NCU di Offlaga Foglio 21, Particella 600: sub. 68, sub. 69, sub. 71, sub. 66, sub. 67, sub. 70.
- **Area Urbana:**
NCU di Offlaga Foglio 21, Particella 600: sub. 57, sub. 58, sub. 59, sub. 60.

Il titolo è stato legittimante posseduto per:

- **atto di compravendita di terreno:** con atto del Notaio Manuela Mondello 05/11/1998 nn. ri. 101451 racc.7534, "il Sig. ██████████ vende alla società Omissis ... l'area non ancora urbanizzata, soggetta a preventiva approvazione di P.A. ai



fini della sua edificabilità, inserita nel vigente PRG parte e precisamente per mq 29663 circa in zona CIP e parte in zona VI”.

***D – ESISTENZA di FORMALITA', VINCOLI o ONERI
anche di NATURA CONDOMINIALE***

Gli immobili oggetto della presente indagine peritale, individuati catastalmente nei paragrafi precedenti, risultano di proprietà esclusiva della società omissis. Non esistono vincoli storico-monumentali, architettonici, paesaggistici, archeologici sull'immobile in oggetto.

Durante il sopralluogo dei subalterni 8 e 19, si è verificato che gli appartamenti erano totalmente arredati ed occupati da due famiglie. Sembra che gli appartamenti siano stati compravenduti ma non esistono agli atti documenti probatori. In allegato il certificato di agibilità con certificazione di confoermità per gli impianti, la documentazione grafica, CILA e CIA per l'approvazione.

Agli atti del Comune di Offlaga (in allegato), esiste una relazione tecnica del progettista Arch Renato Corsini che dichiara: *“la realizzazione delle sole fondazioni e dei muri perimetrali dei piani interrati di tutto il secondo stralcio della lottizzazione “Castello” ...si rendono necessari per poter procedere alla successiva realizzazione di lavori stradali (ovvero: parcheggi e marciapiedi, impianti idrici, gas, illuminazione stradale, e tutte queste opere che saranno oggetto di cessione al Comune di Offlaga). Si specifica che tali opere non costituiscono costruzione di volume e sono pertanto esenti da pagamento di oneri... in una seconda fase... presenteremo DIA per la costruzione effettiva delle abitazioni, nonché del loro volume con conseguente conteggio di oneri.”*

L'Amministratore del condominio, Sig.ra [REDACTED], dichiara (come da mail allegata) che omissis al 31.12.2020 aveva un debito di 23,00 euro e che le spese condominiali a rendiconto preventivo per il 2021 ammontano a 12.000,00 euro.

E – REGOLARITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

Previo richiesta d'accesso agli atti, dall'ufficio tecnico del Comune di Offlaga si sono potute reperire le seguenti documentazioni (documenti elencati dal 1991) :

- Concessione Edilizia n°2457/prot.907 anno 1991 - ristrutturazione e formazione nuovi alloggi;
- Concessione Edilizia prot.709/2777 del 1994 – ristrutturazione e formazione nuovi alloggi
- Denuncia Inizio Attività n°1055/2007 - variazione di destinazione d'uso;

Si è potuta verificare la sostanziale conformità tra il rilievo effettuato delle unità immobiliari ed i disegni progettuali allegati alle concessioni edilizie.



F – FORMAZIONE dei LOTTI

Le unità immobiliari, oggetto della presente valutazione, sono relative a diverse “nature” e, come in precedenza descritto, vengono classificate in:

- A2 – Abitazione di tipo civile;
- C6 – Autorimesse;
- E – Ente comune;
- C – Fabbricato in corso di costruzione;
- EU – Ente Urbano

A seguito dell’attenta analisi dei luoghi e dei fabbricati si ritiene di proporre la divisione del bene immobiliare in lotti per aumentare la platea dei potenziali acquirenti.

I lotti sono 7 e vengono di seguito rappresentati graficamente

LOTTO n° 1



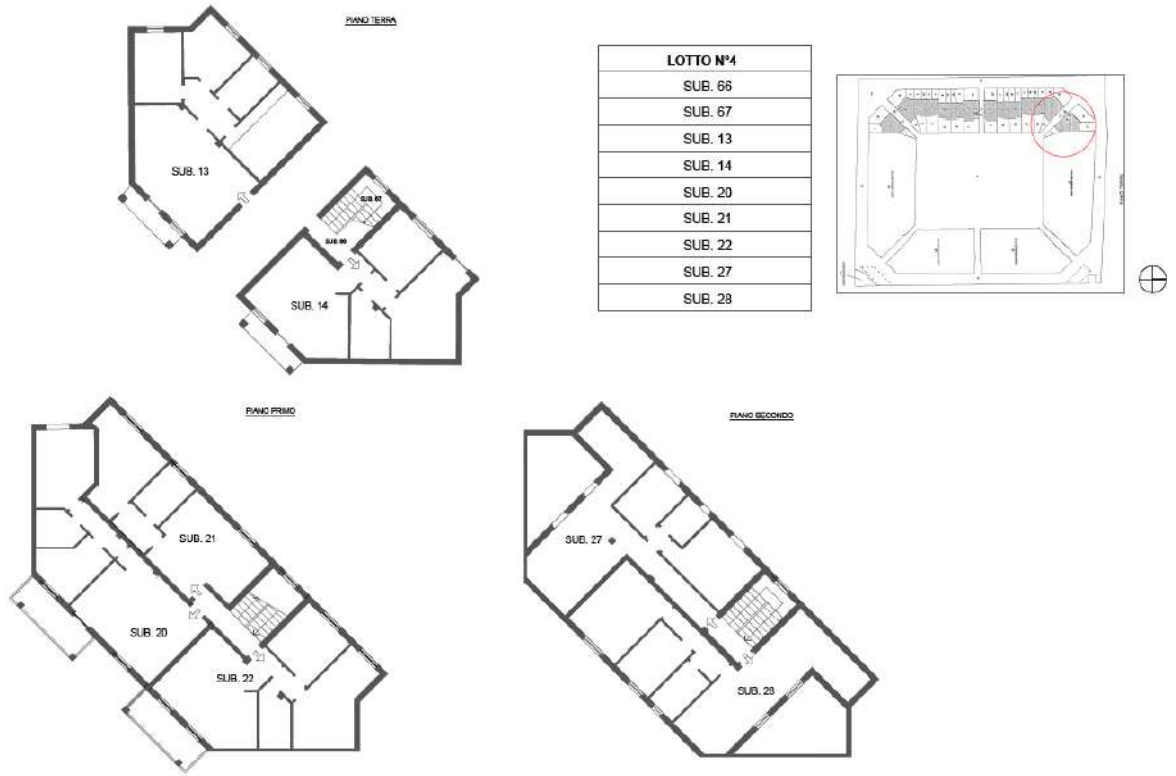
LOTTO n° 2



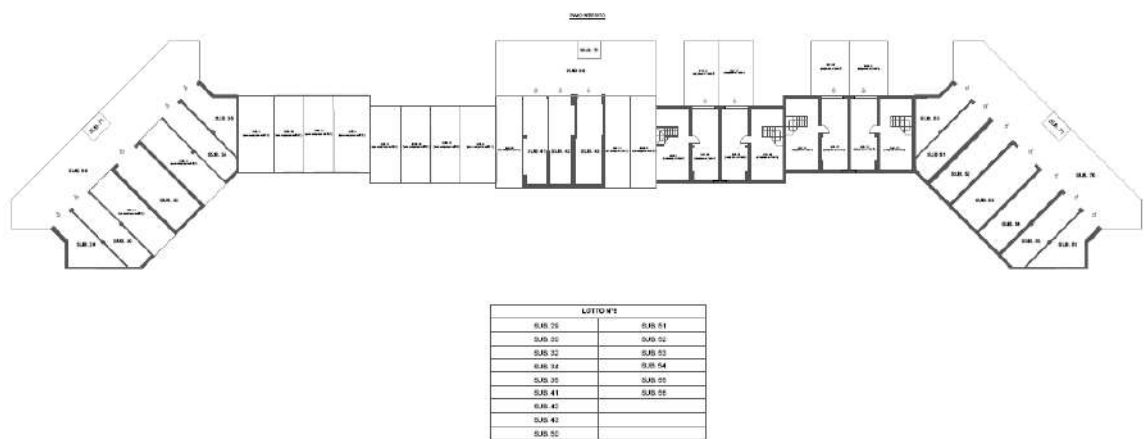
LOTTO n° 3



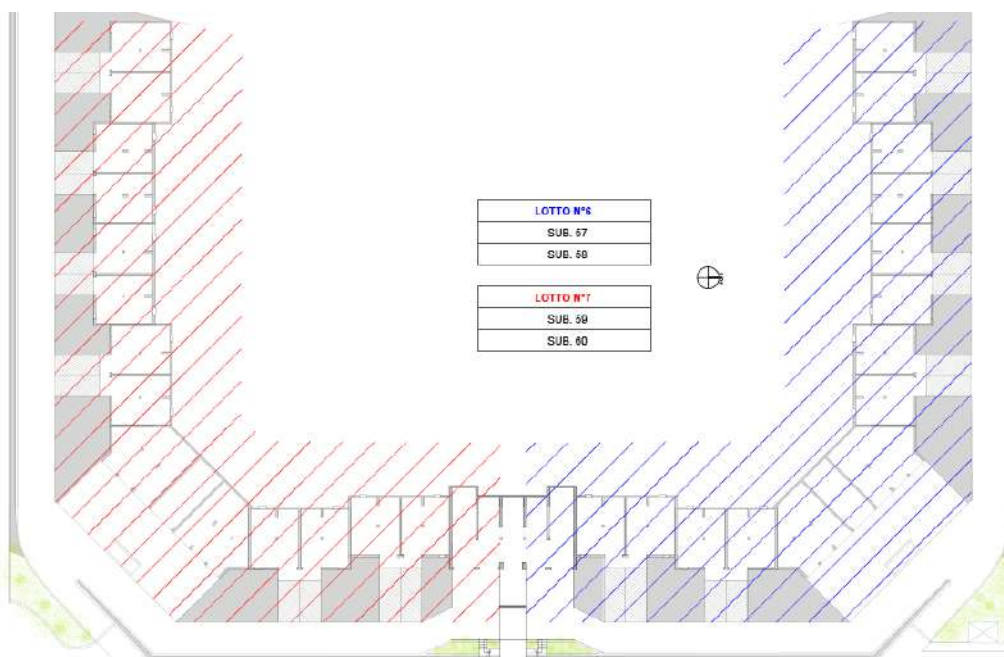
LOTTO n° 4



LOTTO n° 5



LOTTO n°6 e LOTTO N° 7



G – VALORE DEL BENE E COSTI

Il concetto di “ valore “ basato sul valore corrente di mercato ha uniformato il procedimento di stima degli immobili descritti ai paragrafi precedenti.

Per valore corrente di mercato si intende il valore attribuibile ai beni immobili, considerati nello stato di fatto secondo l’età, lo stato di manutenzione, l’usura, l’obsolescenza, la localizzazione, e le caratteristiche intrinseche in cui si trovano.

In relazione alle peculiari caratteristiche del bene, il valore è stato determinato per un utilizzo diretto con riguardo alla consistenza ed alla ubicazione sul territorio.

La valutazione dell’immobile viene, quindi, effettuata in relazione alla zona di appetibilità mercantile in cui lo stesso è realizzato, l’età, lo stato manutentivo, il grado di finitura adottato ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Dopo un’ attenta analisi , pur ritenendo che la compravendita di un simile bene dovrebbe collocarsi in un mercato concorrenziale, si è giunti alla conclusione che può esistere, nello specifico contesto, solo un mercato non concorrenziale.

In tal caso, per stimare l’immobile, si è utilizzato il costo di produzione deprezzato: il valore è dato dalla differenza tra il valore probabile di mercato dell’immobile di edilizia popolare allo stato di perfetta ristrutturazione conservativa ed il valore economico che può assumere nell’attuale stato di degrado.

La valutazione è finalizzata alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata” nell’ambito di procedure esecutive.



La stima dell'immobile viene fatta con riferimento temporale alle valutazioni attuali di mercato: secondo semestre 2020.

Nello specifico, la stima viene effettuata considerando il più opportuno coefficiente economico sulla base del valore intrinseco determinato dal prezzo di mercato dell'area, di quello di perfetta realizzazione strutturale e conservativa dell'edificio, tenendo presente il grado di vetustà, di finitura e lo stato di conservazione dell'intero complesso residenziale, nonché l'ambito urbano.

Di seguito si stimano gli immobili, come in precedenza descritto, divisi in:

- a) - A2 – Abitazione di tipo civile;
- b) - C6 – Autorimesse;
- c) - E – Ente comune;
- d) - C – Fabbricato in corso di costruzione;
- e) - EU – Ente Urbano



a) **ABITAZIONI DI TIPO CIVILE – A2** (da n.1 a 10 – nota di trascrizione)

Immobile n.1

**Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 8- Via Ancelle della Carità-piano T-cat.A/2
abitazione di tipo civile, classe 5 - vani 5 – mq. 85 (totale escluse aree scoperte
mq. 79)- RC Euro 296,96;**

Appartamento di tipo economico al piano terra, composto da cinque locali:
soggiorno, cucina, due camere da letto, oltre al bagno, disimpegno e porticato.

In lato est, antistante la zona giorno, esiste un'area di pertinenza coltivata a
giardino.

Le finiture dell'appartamento sono proprie di un'abitazione di tipo popolare, di
sufficiente livello.

I pavimenti sono in grès porcellanato, gli intonaci sono al civile tinteggiati, i
serramenti esterni sono in legno con vetro camera e con ante cieche.

Il bagno è piastrellato, completo di tutti i sanitari con box doccia.

L'impianto elettrico è completo di apparecchiature di sicurezza, a norma;
l'impianto di riscaldamento ha un'autonoma caldaia pensile – ubicata in cucina –
anche per la fornitura dell'acqua sanitaria e la distribuzione è stata realizzata con
collettori e caloriferi in alluminio.

Pianta dell'appartamento ed individuazione nella planimetria generale





Ingresso soggiorno



Cucina, porta finestra e caldaia pensile.





Atrio zona notte- porte in legno e pavimento in grès porcellanato



Camera da letto matrimoniale



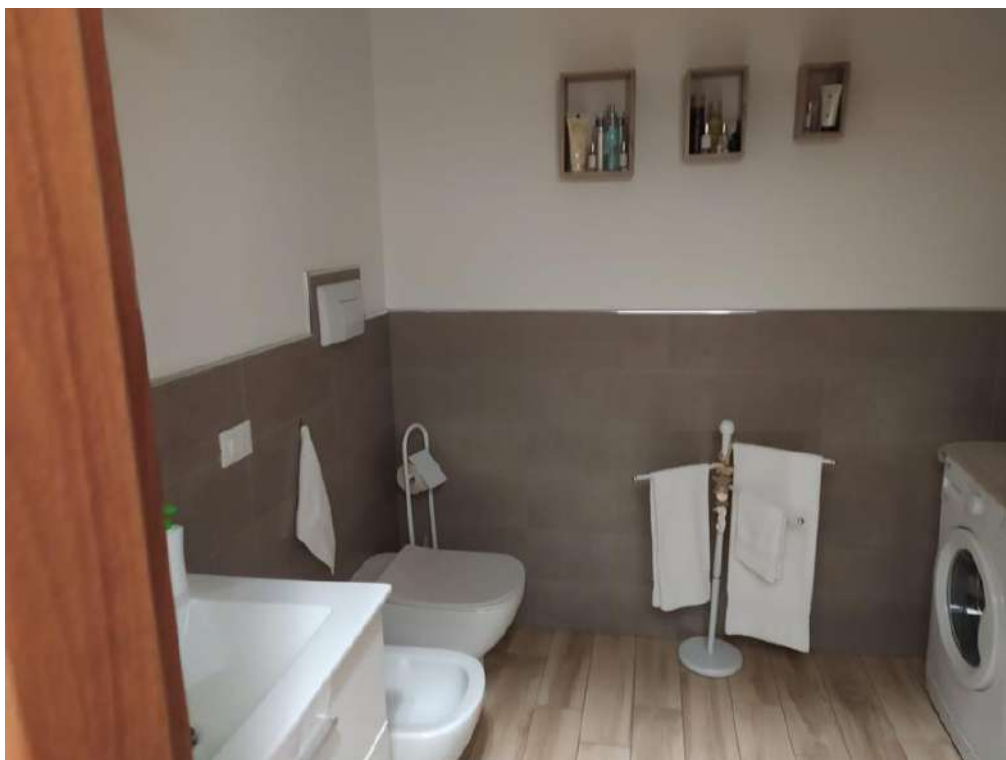


Seconda camera da letto



Bagno box doccia





Bagno completo di sanitari, attacchi e scarico per lavatrice



Impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi in alluminio



Caratteristiche dell'unità immobiliare e stima del bene.

CONSISTENZA:

ABITAZIONE

Superficie convenzionale:

- appartamento: ~ 78.00 m²
- PORTICO:~ 3.55m² - superficie convenzionale: 3,55 m²x 0,50= ~ 1.775m²
- AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA: ~ 50.00 m² - superficie convenzionale: 25,00x 15%+25,00x10% = 6,25 m²
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x 86.025 x 0.05= 9.38 m²

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 95.41

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' : agibilità 2019 - coefficiente d'applicazione:	1
2. IMPIANTI TECNOLOGICI : buoni- coefficiente d'applicazione:	1
3. CONSERVAZIONE U.I.: buona- coefficiente d'applicazione:	1
4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria): medie - coefficiente d'applicazione:	1
5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici) scadenti– coefficiente d'applicazione:	0,95
6. LIVELLO DI PIANO: (p.t.) - coefficiente d'applicazione:	1,00
7. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale): scadente - coefficiente d'applicazione:	0,95

Coefficiente di merito K= 0,903

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 1260 €/m²

Superficie convenzionale: mq 95.41

Valore unitario corretto: € 1137.78 € / m²

VALORE DI MERCATO : m² 95.41 x € 1137.78 = € 108 555,59

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.



L'appartamento è inserito in un complesso residenziale solo in minima parte completato. Gli immobili "al rustico" o in fase di costruzione sono lasciati nel totale abbandono, senza alcuna opera di manutenzione, nel degrado generale.

Questo stato dei luoghi, all'intorno dell'appartamento, influisce notevolmente sull'appetibilità del bene.

Nella stima dell'immobile, gli elementi determinanti per individuare il valore di realizzo sono la posizione dell'appartamento nel cotesto condominiale/residenziale, le caratteristiche dell'accesso da via Ancelle della Carità, le scale, la distribuzione dei locali, la qualità e le finiture, ma anche e soprattutto, l'attuale offerta di immobili abitativi ed il difficile momento congiunturale che sono la principale causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Sez. NCT, Foglio n. 21, mapp. n. 600, sub. 8;	108 555,59 euro	97 700,00 euro



Immobile n.2

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 15 - Via Ancelle della Carità-piano 1, cat.A/2, abitazione di tipo civile, classe 5 - vani 3 – mq. 59 (totale escluse aree scoperte mq. 59)- RC Euro 178,18;

Appartamento di tipo economico al piano primo, composto da tre locali: soggiorno-cucina, camera da letto, oltre al bagno e disimpegno.

L'accesso avviene dal vano scala, tramite la porta blindata in buono stato di conservazione.

L'appartamento è "al rustico".

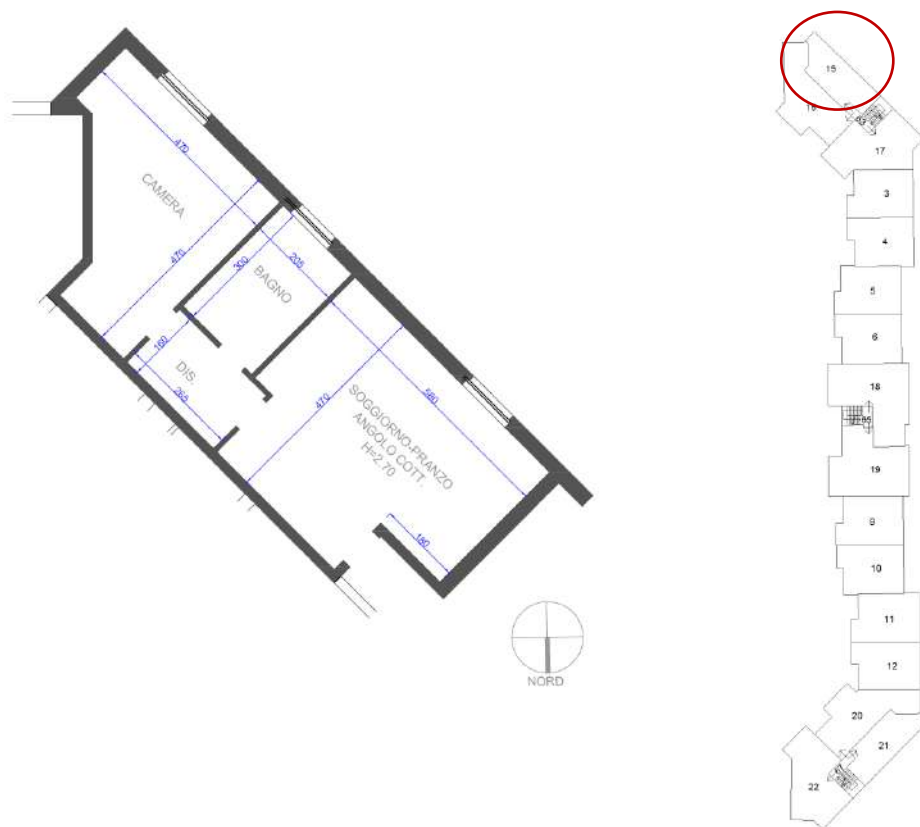
Sono stati effettuati gli intonaci al civile, la distribuzione dell'impianto elettrico sottotraccia e quella dell'impianto di riscaldamento, sotto pavimento.

Sono in opera i serramenti esterni in legno con vetro camera e con ante cieche.

Nel locale bagno è stata posta in opera la vasca e predisposti gli scarichi e gli attacchi dei sanitari.

La totale mancanza di manutenzione è causa di un degrado generale; in particolare, le finiture dei serramenti in legno sono gravemente deteriorate.

Pianta dell'appartamento ed individuazione nella planimetria generale





Facciata sul retro. Vista sub 15 – 17 al piano 1° e sub 23 – 24 al piano 2°



Porta blindata d'ingresso con sigillo





Vista soggiorno dall'ingresso



Vista zona cucina del locale soggiorno





Vista disimpegno. Ingresso camera e, a destra, l'accesso al bagno.



Vista bagno: vasca da bagno ed attacchi sanitari





Vista camera da letto



Dettaglio serramento: forte degrado delle finiture



Caratteristiche dell'unità immobiliare e stima del bene.

CONSISTENZA:

- ABITAZIONE

Superficie convenzionale:

appartamento: ~ 59,00 m²

- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)

$$K=2.18 \times 59.00 \times 0.05 = 6.43$$

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 65.43

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, il contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' : agibilità 2019 - coefficiente d'applicazione:	1
2. IMPIANTI TECNOLOGICI : predisposti- coefficiente d'applicazione:	0,85
3. CONSERVAZIONE U.I.: scadente- coefficiente d'applicazione:	0,90
4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria): scadente - coefficiente d'applicazione:	0,92
5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici) scadenti– coefficiente d'applicazione:	0,95
6. LIVELLO DI PIANO: (p.1.) - coefficiente d'applicazione:	1,00
7. OPERE DI FINITURA: (pavimenti, rivestimenti serramenti, intonaci, sanitari, ecc.):solo parziali – coeff. Di applicazione	0,70
7.CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale): scadente - coefficiente d'applicazione:	0,95

Coefficiente di merito K= 0,445

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 1260 ,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 65.43

Valore unitario corretto: € 560,20 / m²

VALORE DI MERCATO : 65.43 m² x €560,20 = € 36.655,74

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.



L'appartamento, nel suo complesso, si presenta incompleto e relativamente fortemente degradato anche se inserito in un progetto architettonico finalizzato alla costruzione di un complesso residenziale articolato e funzionale. Lo stato attuale indica non solo una insufficiente qualità costruttiva ma l'inadeguata ubicazione e caratterizzazione tipologica del complesso edilizio, in relazione alla richiesta abitativa del luogo.

Gli elementi determinanti per individuare il valore di realizzo sono, come è noto, la posizione dell'appartamento nel cotesto condominiale/residenziale, le caratteristiche dell'accesso da via Ancelle della Carità, le scale, la qualità e le finiture dell'edificio, ma anche e soprattutto l'attuale offerta di immobili abitativi ed il difficile momento congiunturale che sono la principale causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Sez. NCT, Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 15 -piano 1, cat.A/2, abitazione di tipo civile, classe 5 - vani 3	36.655,74 euro	33.000,00 euro



Immobile n. 3

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 16 - Via Ancelle della Carità-piano 1-cat.A/2, abitazione di tipo civile, classe 5 - vani 4,5 – mq. 74 (totale escluse aree scoperte mq. 71)- RC Euro 267,27;

Appartamento di tipo economico al piano primo, composto da quattro vani e mezzo: soggiorno-cucina, due camera da letto, oltre al bagno e disimpegno.

L'accesso avviene dal vano scala, tramite la porta blindata in buono stato di conservazione.

L'appartamento è "al rustico".

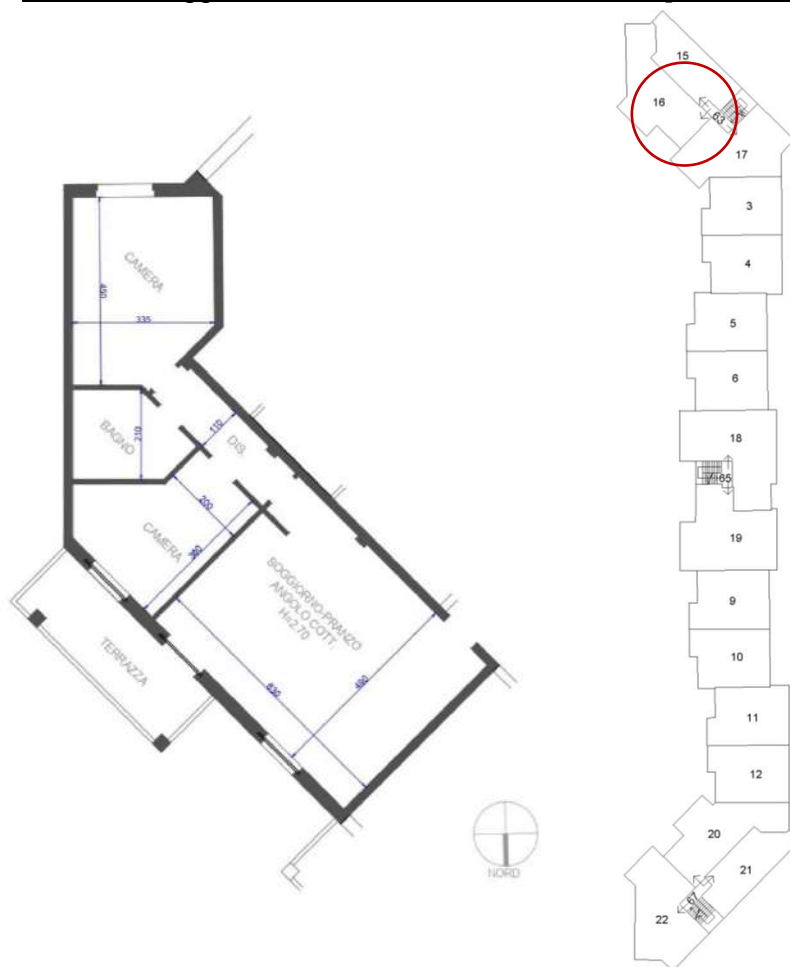
Sono stati effettuati gli intonaci al civile, la distribuzione dell'impianto elettrico sottotraccia e quella dell'impianto di riscaldamento, sotto pavimento.

Sono in opera i serramenti esterni in legno con vetro camera e con ante cieche.

Nel locale bagno è stata posta in opera la vasca e predisposti gli scarichi e gli attacchi dei sanitari, non esiste la finestra verso l'esterno.

La totale mancanza di manutenzione è causa di un degrado generale; in particolare, le finiture dei serramenti in legno sono gravemente deteriorate.

Pianta dell'appartamento ed individuazione nella planimetria generale





Facciata sud ovest. Vista sub 16 – 17 al piano 1° e sub 23 – 24 al piano 2°



Portone d'ingresso con sigillo



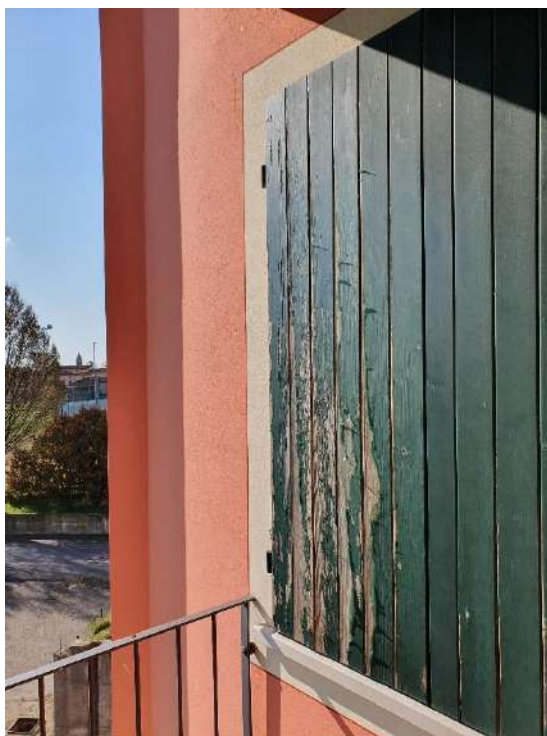


Soggiorno-cucina



Terrazza coperta





Oscuranti danneggiati



Disimpegno zona notte





Camera da letto



Dettaglio umidità presente sulla parete della camera da letto





Umidità presente sulla parete della camera da letto



Vasca bagno ed attacchi per sanitari





Bagno senza finestre- Apertura per porta d'accesso.

Caratteristiche dell'unità immobiliare e stima del bene.

CONSISTENZA:

ABITAZIONE

Superficie convenzionale:

- appartamento: ~ 71.50 m²
- TERRAZZA coperta: ~ 9.00m² -
- superficie convenzionale: 9.00 m²x 0,50= ~4.50m²
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x76.00 x 0.05= 8.28 m²

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 84.28

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, il contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' : agibilità 2019 - coefficiente d'applicazione: 1
2. IMPIANTI TECNOLOGICI : predisposti- coefficiente d'applicazione:0,85
3. CONSERVAZIONE U.I.: scadente- coefficiente d'applicazione: 0,90
4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria,bagno senza finestra): scadente -



coefficiente d'applicazione:	0,82
5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici) scadenti– coefficiente d'applicazione:	0,95
6. LIVELLO DI PIANO: (p.1.) - coefficiente d'applicazione:	1,00
7. OPERE DI FINITURA: (pavimenti, rivestimenti serramenti, intonaci, sanitari, ecc.) solo parziali	0,70
7. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale): scadente - coefficiente d'applicazione:	0,95

Coefficiente di merito K= 0,396

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 1260 ,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 84,28

Valore unitario corretto: € 498,96 / m²

VALORE DI MERCATO : 84,28 m² x € 498,96 = € 42.052,35

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

L'edificio, nel suo complesso, si presenta incompleto e relativamente fortemente degradato anche se inserito in un progetto architettonico finalizzato alla costruzione di un complesso residenziale articolato e funzionale. Lo stato attuale indica non solo una insufficiente qualità costruttiva ma l'inadeguata ubicazione e caratterizzazione tipologica del complesso edilizio, in relazione alla richiesta abitativa del luogo.

Gli elementi determinanti per individuare il valore di realizzo sono, come è noto, la posizione dell'appartamento nel contesto condominiale/residenziale, le caratteristiche dell'accesso da via Ancelle della Carità, le scale, la qualità e le finiture dell'edificio, la mancanza di finestra nel bagno, ma anche e soprattutto l'attuale offerta di immobili abitativi ed il difficile momento congiunturale che sono la principale causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 16 piano 1- cat.A/2, abitazione di tipo civile, classe 5 - vani 4,5	42.052,35 euro	37.800 euro



Immobile n.4

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 17 - Via Ancelle della Carità-piano 1- cat.A/2, abitazione di tipo civile, classe 5 - vani 4,5 – mq. 77 (totale escluse aree scoperte mq. 74)- RC Euro 267,27; vani 4,5;

Appartamento di tipo economico al piano primo, composto da quattro vani e mezzo: soggiorno-cucina, due camera da letto, oltre al bagno, disimpegno e terrazza. L'accesso avviene dal vano scala, tramite la porta blindata in buono stato di conservazione.

L'appartamento è "al rustico".

Sono stati effettuati gli intonaci al civile, la distribuzione dell'impianto elettrico sottotraccia e quella dell'impianto di riscaldamento, sotto pavimento.

Sono in opera i serramenti esterni in legno con vetro camera e con ante cieche.

Nel locale bagno è stata posta in opera la vasca e predisposti gli scarichi e gli attacchi dei sanitari, non esiste la finestra verso l'esterno.

La totale mancanza di manutenzione è causa di un degrado generale; in particolare, le finiture dei serramenti in legno sono gravemente deteriorate.

Pianta dell'appartamento ed individuazione nella planimetria generale





Porta d'ingresso con sigillo



Atrio d'ingresso e disimpegno zona notte





soggiorno-cucina



Terrazza coperta





Terrazza coperta



Bagno privo di finestra - Vasca bagno ed attacchi per sanitari





Camera da letto.



Seconda camera da letto



Caratteristiche dell'unità immobiliare e stima del bene.

CONSISTENZA:

ABITAZIONE

Superficie convenzionale:

- appartamento: ~ 74.00 m²
- TERRAZZA COPERTA:~ 9.00m² - superficie convenzionale: 9.00 m²x 0,50= ~4.50m²
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x78.50x 0.05= 8.56m²

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 87.06

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' : agibilità 2019 - coefficiente d'applicazione: 1
2. IMPIANTI TECNOLOGICI : predisposti- coefficiente d'applicazione:0,85
3. CONSERVAZIONE U.I.: scadente- coefficiente d'applicazione: 0,90
4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria, bagno senza finestra): scadente - coefficiente d'applicazione: 0.82
5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici) scadenti– coefficiente d'applicazione: 0,95
6. LIVELLO DI PIANO: (p.1.) - coefficiente d'applicazione: 1,00
7. OPERE DI FINITURA: (pavimenti, rivestimenti serramenti, intonaci, sanitari, ecc.) solo parziali 0,70
- 7.CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale): scadente - coefficiente d'applicazione: 0,95

Coefficiente di merito K= 0,396

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 1260 ,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 87,06

Valore unitario corretto: € 498,96 / m²

VALORE DI MERCATO : 87,06 m² x € 498,96 = € 43.439,45



APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

L'edificio, nel suo complesso, si presenta incompleto e relativamente fortemente degradato anche se inserito in un progetto architettonico finalizzato alla costruzione di un complesso residenziale articolato e funzionale. Lo stato attuale indica non solo una insufficiente qualità costruttiva ma l'inadeguata ubicazione e caratterizzazione tipologica del complesso edilizio, in relazione alla richiesta abitativa del luogo.

Gli elementi determinanti per individuare il valore di realizzo sono, come è noto, la posizione dell'appartamento nel contesto condominiale/residenziale, le caratteristiche dell'accesso da via Ancelle della Carità, le scale, la qualità e le finiture dell'edificio, la mancanza di finestra nel bagno, ma anche e soprattutto l'attuale offerta di immobili abitativi ed il difficile momento congiunturale che sono la principale causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 17 -piano 1- cat.A/2, abitazione di tipo civile, classe 5 – vani 4,5	43.439,45 euro	39.000,00 euro



Immobile n. 5

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 18 - Via Ancelle della Carità-piano 1, cat.A/2, abitazione di tipo civile, classe 5 - vani 5 – mq. 91 (totale escluse aree scoperte mq. 85)- RC Euro 296,96;

Appartamento di tipo economico al piano primo, composto da cinque locali: soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, corridoio, e due terrazze.

L'accesso avviene dal vano scala, tramite la porta blindata in buono stato di conservazione.

L'appartamento è "al rustico".

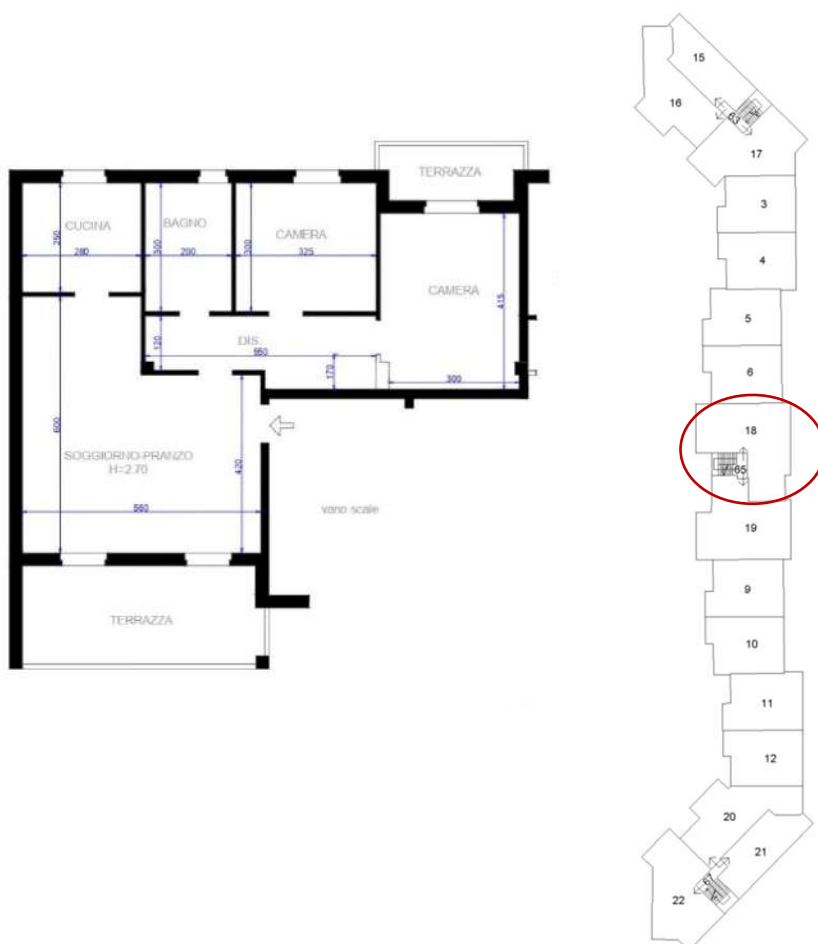
Sono stati effettuati gli intonaci al civile, la distribuzione dell'impianto elettrico sottotraccia e quella dell'impianto di riscaldamento, sotto pavimento.

Sono in opera i serramenti esterni in legno con vetro camera e con ante cieche.

Nel locale bagno è stata posta in opera la vasca e predisposti gli scarichi e gli attacchi dei sanitari.

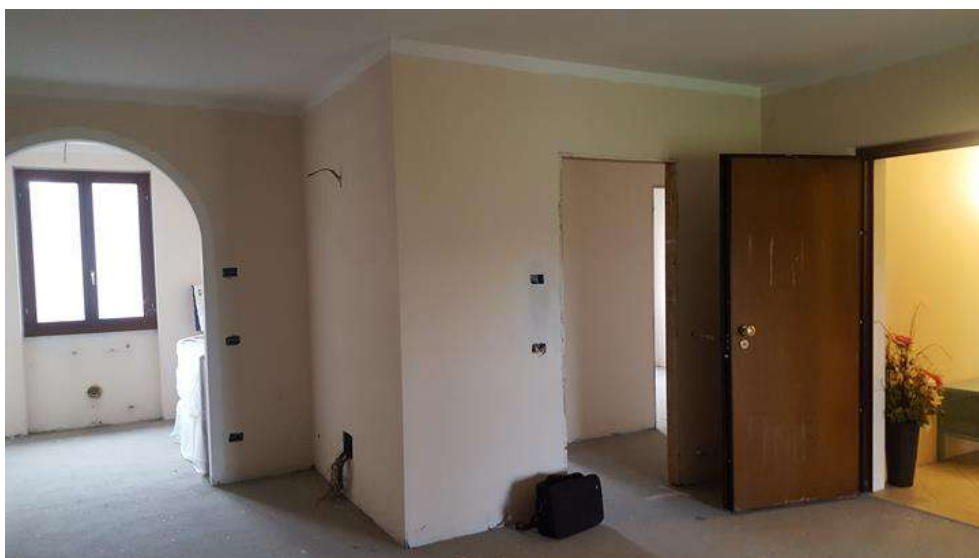
Le finiture dei serramenti in legno sono gravemente deteriorate.

Pianta dell'appartamento ed individuazione nella planimetria generale





Vista vano scala e pianerottolo comuni



Vista ingresso e cucina





Vista cucina



Vista bagno



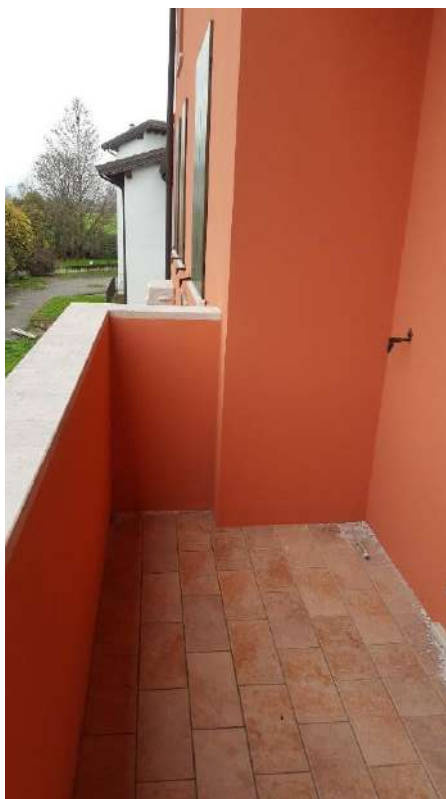


Vista corridoio dalla camera matrimoniale



Dettaglio serramento





Vista balcone ovest



Terrazza coperta



CONSISTENZA:

ABITAZIONE

Superficie convenzionale:

- appartamento: ~ 86.00 m²
- TERRAZZA COPERTA: ~ 13.00m² -
superficie convenzionale: 13.00 m²x 0,50= ~6.50m²
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x92.50x 0.05= 10.08m²

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 102.58

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' : agibilità 2019 - coefficiente d'applicazione: 1
2. IMPIANTI TECNOLOGICI : predisposti- coefficiente d'applicazione: 0,85
3. CONSERVAZIONE U.I.: scadente- coefficiente d'applicazione: 0,90
4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
medie - coefficiente d'applicazione: 1
5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici)
scadenti– coefficiente d'applicazione: 0,95
6. LIVELLO DI PIANO: (p.1.) - coefficiente d'applicazione: 1,00
7. OPERE DI FINITURA: (pavimenti, rivestimenti serramenti, intonaci,
sanitari, ecc) solo parziali : coeff. di applicazione 0.70
0,65
7. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale):
scadente - coefficiente d'applicazione: 0,95

Coefficiente di merito K= 0,483

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 1260 ,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 102,58

Valore unitario corretto: € 608,94 / m²

VALORE DI MERCATO : 102,58 m² x € 608,94 = € 62.465,06



APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

L'edificio, nel suo complesso, si presenta incompleto e relativamente fortemente degradato anche se inserito in un progetto architettonico finalizzato alla costruzione di un complesso residenziale articolato e funzionale. Lo stato attuale indica non solo una insufficiente qualità costruttiva ma l'inadeguata ubicazione e caratterizzazione tipologica del complesso edilizio, in relazione alla richiesta abitativa del luogo.

Gli elementi determinanti per individuare il valore di realizzo sono, come è noto, la posizione dell'appartamento nel contesto condominiale/residenziale, le caratteristiche dell'accesso da via Ancelle della Carità, le scale, la qualità e le finiture dell'edificio, ma anche e soprattutto l'attuale offerta di immobili abitativi ed il difficile momento congiunturale che sono la principale causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 18 - piano 1, cat.A/2, abitazione di tipo civile, classe 5-vani 5	62.465,06 euro	56.200,00 euro



Immobile n. 6

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 19 - Via Ancelle della Carità-piano - cat.A/2, abitazione di tipo civile, classe 5 - vani 5 – mq. 87 (totale escluse aree scoperte mq. 82)- RC Euro 296,96;

Appartamento di tipo economico al piano primo, composto da cinque locali: soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, corridoio, e balcone.

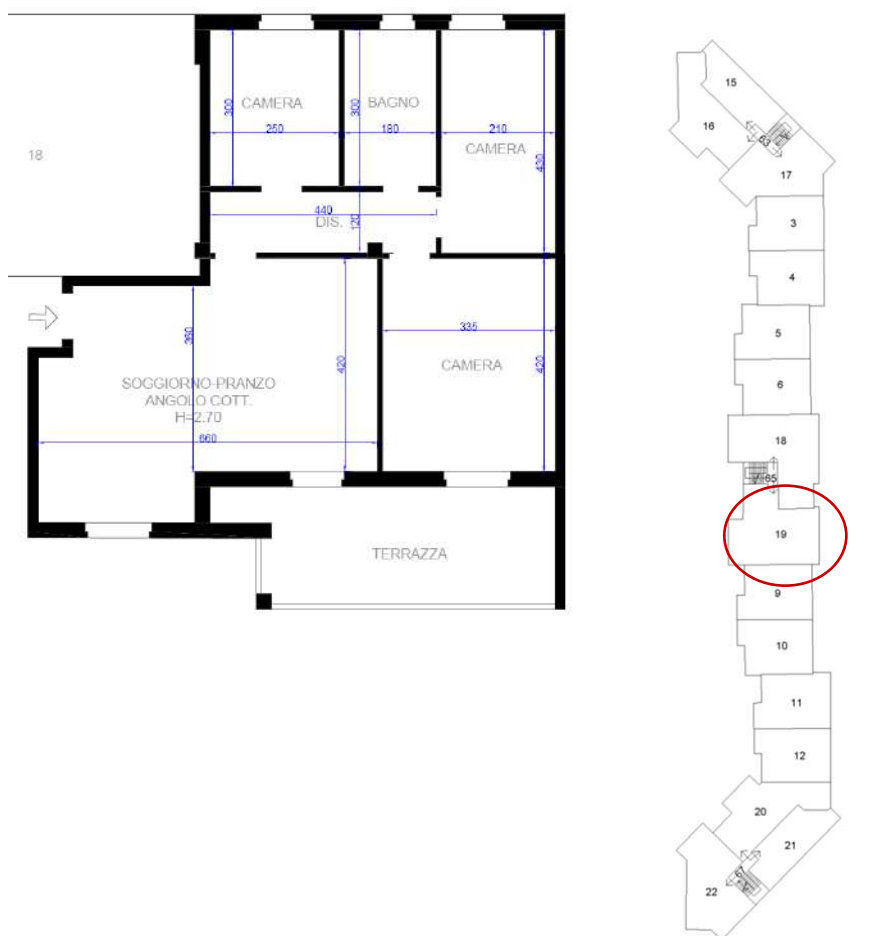
Le finiture dell'appartamento sono proprie di un'abitazione di tipo popolare, di sufficiente livello.

I pavimenti sono in grès porcellanato, gli intonaci sono al civile tinteggiati, i serramenti esterni sono in legno con vetro camera e con ante cieche.

Il bagno è piastrellato, completo di tutti i sanitari con box doccia.

L'impianto elettrico è completo di apparecchiature di sicurezza, a norma; l'impianto di riscaldamento ha un'autonoma caldaia pensile – ubicata in cucina – anche per la fornitura dell'acqua sanitaria e la distribuzione è stata realizzata con collettori e caloriferi in alluminio.

Pianta dell'appartamento ed individuazione nella planimetria generale





Vista ingresso da pianerottolo comune



Vista cucina





Vista bagno



Vista camera matrimoniale



Vista cameretta



CONSISTENZA:

ABITAZIONE

Superficie convenzionale:

- appartamento: ~ 87.00 m²
- TERRAZZA COPERTA:~ 13.00m² -
superficie convenzionale: 13.00 m²x 0,50= ~6.50m²
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x93.50x 0.05= 10.19m²

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 103.69

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' : agibilità 2019 - coefficiente d'applicazione:	1
2. IMPIANTI TECNOLOGICI : buoni- coefficiente d'applicazione:	1
3. CONSERVAZIONE U.I.: buona- coefficiente d'applicazione:	1
4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria): medie - coefficiente d'applicazione:	1
5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici) scadenti– coefficiente d'applicazione:	0,95
6. LIVELLO DI PIANO: (p.t.) - coefficiente d'applicazione:	1,00
7. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale): scadente - coefficiente d'applicazione:	0,95

Coefficiente di merito K= 0,903

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 1260 ,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 103,69

Valore unitario corretto: € 1137,78 / m²

VALORE DI MERCATO : 103,78 m² x €1137,78 = € 118.078,80



APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'appartamento è inserito in un complesso residenziale solo in minima parte completato. Gli immobili "al rustico" o in fase di costruzione sono lasciati nel totale abbandono, senza alcuna opera di manutenzione, nel degrado generale.

Questo stato dei luoghi, all'intorno dell'appartamento, influisce notevolmente sull'appetibilità del bene.

Nella stima dell'immobile, gli elementi determinanti per individuare il valore di realizzo sono la posizione dell'appartamento nel cotesto condominiale/residenziale, le caratteristiche dell'accesso da via Ancelle della Carità, le scale, la distribuzione dei locali, la qualità e le finiture, ma anche e soprattutto, l'attuale offerta di immobili abitativi ed il difficile momento congiunturale che sono la principale causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 19 - piano - cat.A/2, abitazione di tipo civile, classe 5 - vani 5	118.078,80 euro	106.300,00 euro



Immobile n. 7

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 23 - Via Ancelle della Carità-piano 2, cat.A/2, abitazione di tipo civile, classe 5 - vani 4 – mq. 88 (totale escluse aree scoperte mq. 83)- RC Euro 237,57;

Appartamento di tipo economico al piano secondo, composto da quattro locali: soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, corridoio, disimpegno e terrazza scoperta. L'accesso avviene dal vano scala, tramite la porta blindata in buono stato di conservazione.

L'appartamento è "al rustico".

Sono stati effettuati gli intonaci al civile, la distribuzione dell'impianto elettrico sottotraccia e quella dell'impianto di riscaldamento, sotto pavimento.

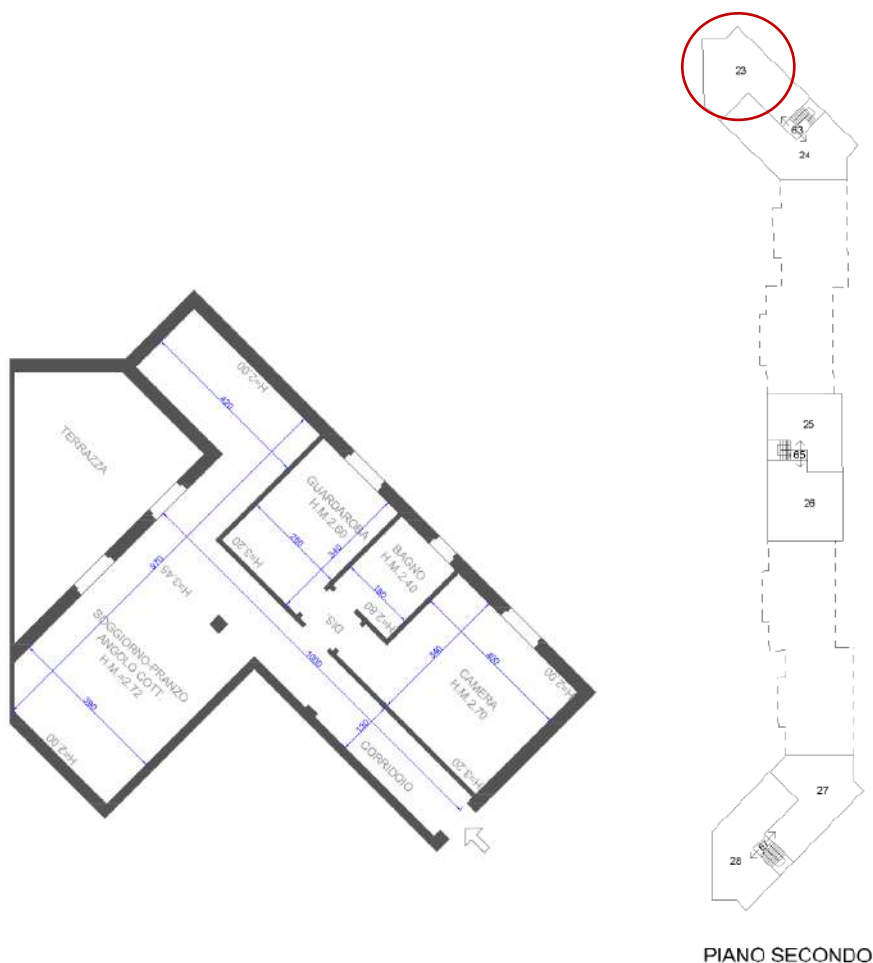
Sono in opera i serramenti esterni in legno con vetro camera e con ante cieche.

Nel locale bagno è stata posta in opera la vasca e predisposti gli scarichi e gli attacchi dei sanitari.

La totale mancanza di manutenzione è causa di un degrado generale; in particolare, le finiture dei serramenti in legno sono gravemente deteriorate.

La terrazza ha l'impermeabilizzazione parzialmente a vista, in stato di avanzato degrado.

Pianta dell'appartamento ed individuazione nella planimetria generale





Porta d'ingresso con sigillo



Corridoio d'ingresso





Soggiorno



Soggiorno-cucina





Soggiorno- attacchi per impianto a calorifero



Angolo cottura





Infissi deteriorati



Terrazza scoperta





Terrazza scoperta



Camera da letto



Bagno con vasca





Seconda camera da letto



Disimpegno zona notte



CONSISTENZA:

ABITAZIONE

Superficie convenzionale:

- appartamento: ~ 83.00 m²
- TERRAZZA scoperta: ~ 18.00m² - superficie convenzionale:
18.00 m²x 0,25= ~4.50m²
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x87.50x 0.05= 9.54m²

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 97.04

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' : agibilità 2019 - coefficiente d'applicazione: 1
2. IMPIANTI TECNOLOGICI : predisposti- coefficiente d'applicazione:0,85
3. CONSERVAZIONE U.I.: scadente- coefficiente d'applicazione: 0,90
4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
scadente - coefficiente d'applicazione: 0,90
5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici)
scadenti– coefficiente d'applicazione: 0,95
6. LIVELLO DI PIANO: (p.1.) - coefficiente d'applicazione: 1,00
7. OPERE DI FINITURA: (pavimenti, rivestimenti serramenti, intonaci, ecc.)
solo parziali 0,65
7. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale):
scadente - coefficiente d'applicazione: 0,95

Coefficiente di merito K= 0,404

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 1260 ,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 97,08

Valore unitario corretto: € 508,90 / m²

VALORE DI MERCATO : 97,08 m² x € 508,90 = € 49.404,30



APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

L'edificio, nel suo complesso, si presenta incompleto e relativamente fortemente degradato anche se inserito in un progetto architettonico finalizzato alla costruzione di un complesso residenziale articolato e funzionale. Lo stato attuale indica non solo una insufficiente qualità costruttiva ma l'inadeguata ubicazione e caratterizzazione tipologica del complesso edilizio, in relazione alla richiesta abitativa del luogo.

Gli elementi determinanti per individuare il valore di realizzo sono, come è noto, la posizione dell'appartamento nel contesto condominiale/residenziale, le caratteristiche dell'accesso da via Ancelle della Carità, le scale, la qualità e le finiture dell'edificio, ma anche e soprattutto l'attuale offerta di immobili abitativi ed il difficile momento congiunturale che sono la principale causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 23-piano 2, cat.A/2, abitazione di tipo civile, classe 5-vani 4	49.404,30 euro	44.400,00 euro



Immobile n. 8

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 24 - Via Ancelle della Carità-piano 2, cat.A/2, abitazione di tipo civile, classe 5 - vani 4 – mq. 91 (totale escluse aree scoperte mq. 86)- RC Euro 237,57;

Appartamento di tipo economico al piano secondo, composto da quattro locali: soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, corridoio, disimpegno e terrazza scoperta.

L'accesso avviene dal vano scala, tramite la porta blindata in buono stato di conservazione.

L'appartamento è "al rustico".

Sono stati effettuati gli intonaci al civile, la distribuzione dell'impianto elettrico sottotraccia e quella dell'impianto di riscaldamento, sotto pavimento.

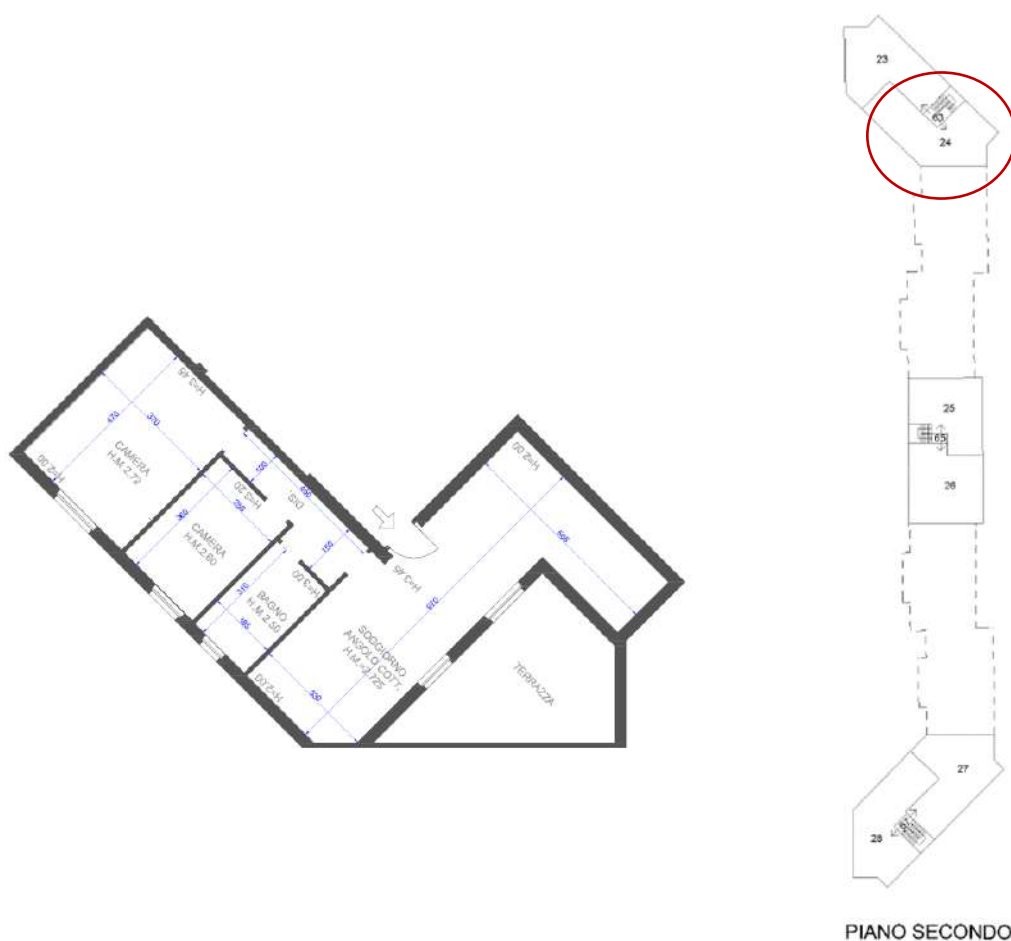
Sono in opera i serramenti esterni in legno con vetro camera e con ante cieche.

Nel locale bagno è stata posta in opera la vasca e predisposti gli scarichi e gli attacchi dei sanitari.

La totale mancanza di manutenzione è causa di un degrado generale; in particolare, le finiture dei serramenti in legno sono gravemente deteriorate.

La terrazza ha l'impermeabilizzazione parzialmente a vista, in stato di avanzato degrado.

Pianta dell'appartamento ed individuazione nella planimetria generale





Porta d'ingresso con sigillo



Soggiorno – porta finestra e terrazza





Angolo cottura



soggiorno





Terrazza scoperta



Terrazza scoperta- vegetazione spontanea ed impermeabilizzazione degradata





Disimpegno zona notte



Bagno con vasca ed attacchi predisposti per sanitari.





Camera da letto



Seconda camera da letto



CONSISTENZA:

ABITAZIONE

Superficie convenzionale:

- appartamento: ~ 86.00 m²
- TERRAZZA SCOPERTA: ~ 18.00m² - superficie convenzionale: 18.00 m² x 0,25 = ~4.50m²
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x 90.50 x 0.05 = 9.86m²

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 100.36

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

- | | |
|---|------|
| 1. VETUSTA' : agibilità 2019 - coefficiente d'applicazione: | 1 |
| 2. IMPIANTI TECNOLOGICI : predisposti- coefficiente d'applicazione: | 0,85 |
| 3. CONSERVAZIONE U.I.: scadente- coefficiente d'applicazione: | 0,90 |
| 4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
scadente - coefficiente d'applicazione: | 0,90 |
| 5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici)
scadenti– coefficiente d'applicazione: | 0,95 |
| 6. LIVELLO DI PIANO: (p.1.) - coefficiente d'applicazione: | 1,00 |
| 7. OPERE DI FINITURA: (pavimenti, rivestimenti serramenti, intonaci, ecc.)
solo parziali | 0,65 |
| 7. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale):
scadente - coefficiente d'applicazione: | 0,95 |

Coefficiente di merito K= 0,404

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 1260 ,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 100,36

Valore unitario corretto: € 509,04 / m²

VALORE DI MERCATO : 100,36 m² x € 509,04 = € 51.087,25



APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

L'edificio, nel suo complesso, si presenta incompleto e relativamente fortemente degradato anche se inserito in un progetto architettonico finalizzato alla costruzione di un complesso residenziale articolato e funzionale. Lo stato attuale indica non solo una insufficiente qualità costruttiva ma l'inadeguata ubicazione e caratterizzazione tipologica del complesso edilizio, in relazione alla richiesta abitativa del luogo.

Gli elementi determinanti per individuare il valore di realizzo sono, come è noto, la posizione dell'appartamento nel contesto condominiale/residenziale, le caratteristiche dell'accesso da via Ancelle della Carità, le scale, la qualità e le finiture dell'edificio, ma anche e soprattutto l'attuale offerta di immobili abitativi ed il difficile momento congiunturale che sono la principale causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 24 - piano2,cat.A/2, abitazione di tipo civile, classe 5 - vani 4	51.087,25 euro	46.000,00 euro



Immobile n. 9

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 25 - Via Ancelle della Carità-piano 2, cat.A/2, abitazione di tipo civile, classe 5 – vani 3,5 – mq. 75 (totale escluse aree scoperte)
Appartamento di tipo economico al piano secondo, composto da tre vani e mezzo: soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, corridoio, disimpegno e terrazza coperta.

L'accesso avviene dal vano scala, tramite la porta blindata in buono stato di conservazione.

L'appartamento è "al rustico".

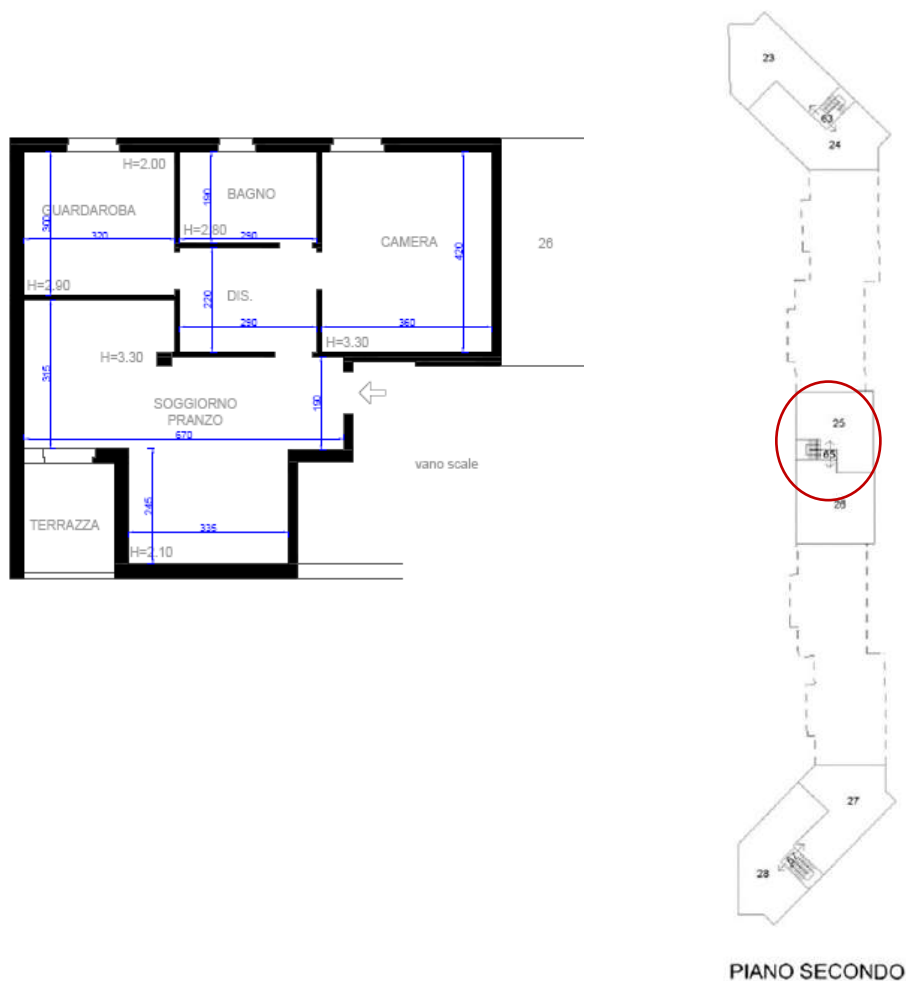
Sono stati effettuati gli intonaci al civile, la distribuzione dell'impianto elettrico sottotraccia e quella dell'impianto di riscaldamento, sotto pavimento.

Sono in opera i serramenti esterni in legno con vetro camera e con ante cieche.

Nel locale bagno è stata posta in opera la vasca e predisposti gli scarichi e gli attacchi dei sanitari.

La totale mancanza di manutenzione è causa di un degrado generale; in particolare, le finiture dei serramenti in legno sono gravemente deteriorate.

Pianta dell'appartamento ed individuazione nella planimetria generale





Vista disimpegno



Vista ingresso





Bagno con vasca ed attacchi per sanitari



Vista terrazza coperta





Dettaglio serramento: stato d'usura

CONSISTENZA:

ABITAZIONE

Superficie convenzionale:

- appartamento: ~ 73.00 m²
- TERRAZZA COPERTA:~ 4.50m² - superficie convenzionale: 4.50 m²x 0,50= ~2.25m²
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x 75.25 x 0.05= 8.20m²

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 83.45

STIMA DEL BENE

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' : agibilità 2019 - coefficiente d'applicazione: 1
2. IMPIANTI TECNOLOGICI : predisposti- coefficiente d'applicazione:0,90
3. CONSERVAZIONE U.I.: scadente- coefficiente d'applicazione: 0,90
4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
scadente - coefficiente d'applicazione: 0,92
5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici)
scadenti– coefficiente d'applicazione: 0,95
6. LIVELLO DI PIANO: (p.1.) - coefficiente d'applicazione: 1,00



7. OPERE DI FINITURA: (pavimenti, rivestimenti serramenti, intonaci, ecc.) solo parziali	0,67
7. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale): scadente - coefficiente d'applicazione:	0,95

Coefficiente di merito K= 0,451

VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 1260,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 83,45

Valore unitario corretto: € 568,26 / m²

VALORE DI MERCATO : 83,45 m² x € 568,26 = € 47.421,30

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

L'edificio, nel suo complesso, si presenta incompleto e relativamente fortemente degradato anche se inserito in un progetto architettonico finalizzato alla costruzione di un complesso residenziale articolato e funzionale. Lo stato attuale indica non solo una insufficiente qualità costruttiva ma l'inadeguata ubicazione e caratterizzazione tipologica del complesso edilizio, in relazione alla richiesta abitativa del luogo.

Gli elementi determinanti per individuare il valore di realizzo sono, come è noto, la posizione dell'appartamento nel contesto condominiale/residenziale, le caratteristiche dell'accesso da via Ancelle della Carità, le scale, la qualità e le finiture dell'edificio, ma anche e soprattutto l'attuale offerta di immobili abitativi ed il difficile momento congiunturale che sono la principale causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 25 - piano 2, cat.A/2, abitazione di tipo civile, classe 5 – vani 3,5	47.421,30 euro	42.600,00 euro



Immobile n. 10

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 26 - Via Ancelle della Carità-piano 2, cat.A/2, abitazione di tipo civile, classe 5 - vani 4 – mq. 84 (totale escluse aree scoperte mq. 81)- RC Euro 237,57;

Appartamento di tipo economico al piano secondo, composto da quattro vani: soggiorno, cucina, due camere, bagno, corridoio, disimpegno e terrazza coperta.

L'accesso avviene dal vano scala, tramite la porta blindata in buono stato di conservazione.

L'appartamento è "al rustico".

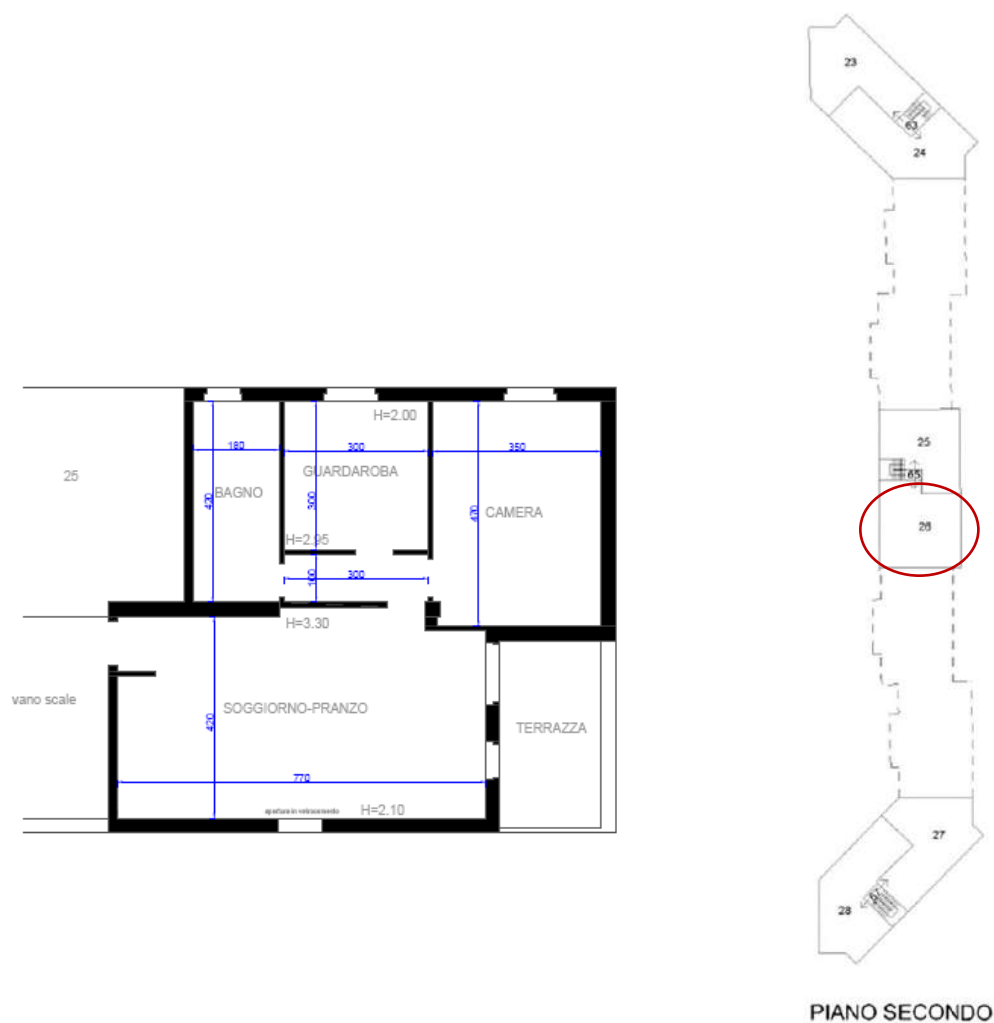
Sono stati effettuati gli intonaci al civile, la distribuzione dell'impianto elettrico sottotraccia e quella dell'impianto di riscaldamento, sotto pavimento.

Sono in opera i serramenti esterni in legno con vetro camera e con ante cieche.

Nel locale bagno è stata posta in opera la vasca e predisposti gli scarichi e gli attacchi dei sanitari.

La totale mancanza di manutenzione è causa di un degrado generale; in particolare, le finiture dei serramenti in legno sono gravemente deteriorate

Pianta dell'appartamento ed individuazione nella planimetria generale





Vista porta d'ingresso



Vista soggiorno





Vista ingresso e cucina



Vista da terrazza





Vista disimpegno



Bagno con vasca ed attacchi per sanitari





Vista bagno



Vista camera



CONSISTENZA:

ABITAZIONE

Superficie convenzionale:

- appartamento: ~ 81.00 m²
- TERRAZZA COPERTA: ~ 9.60m² -
superficie convenzionale: 9.60 m²x 0,50= ~4.80m²
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x 85.80 x 0.05= 9.35m²

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 95.15

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' : agibilità 2019 - coefficiente d'applicazione: 1
2. IMPIANTI TECNOLOGICI : predisposti- coefficiente d'applicazione:0,90
3. CONSERVAZIONE U.I.: scadente- coefficiente d'applicazione: 0,90
4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
scadente - coefficiente d'applicazione: 0,92
5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici)
scadenti– coefficiente d'applicazione: 0,95
6. LIVELLO DI PIANO: (p.1.) - coefficiente d'applicazione: 1,00
7. OPERE DI FINITURA: (pavimenti, rivestimenti serramenti, intonaci, ecc.)
solo parziali 0,67
7. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale):
scadente - coefficiente d'applicazione: 0,95

Coefficiente di merito K= 0,451

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 1260 ,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 95,15

Valore unitario corretto: € 568,26 / m²

VALORE DI MERCATO : 95,15 m² x € 568,26 = € 52.933,42



APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

L'edificio, nel suo complesso, si presenta incompleto e relativamente fortemente degradato anche se inserito in un progetto architettonico finalizzato alla costruzione di un complesso residenziale articolato e funzionale. Lo stato attuale indica non solo una insufficiente qualità costruttiva ma l'inadeguata ubicazione e caratterizzazione tipologica del complesso edilizio, in relazione alla richiesta abitativa del luogo.

Gli elementi determinanti per individuare il valore di realizzo sono, come è noto, la posizione dell'appartamento nel contesto condominiale/residenziale, le caratteristiche dell'accesso da via Ancelle della Carità, le scale, la qualità e le finiture dell'edificio, ma anche e soprattutto l'attuale offerta di immobili abitativi ed il difficile momento congiunturale che sono la principale causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 26-piano 2, cat.A/2, abitazione di tipo civile, classe 5-vani 4	52.933,42 euro	47.600,00 euro

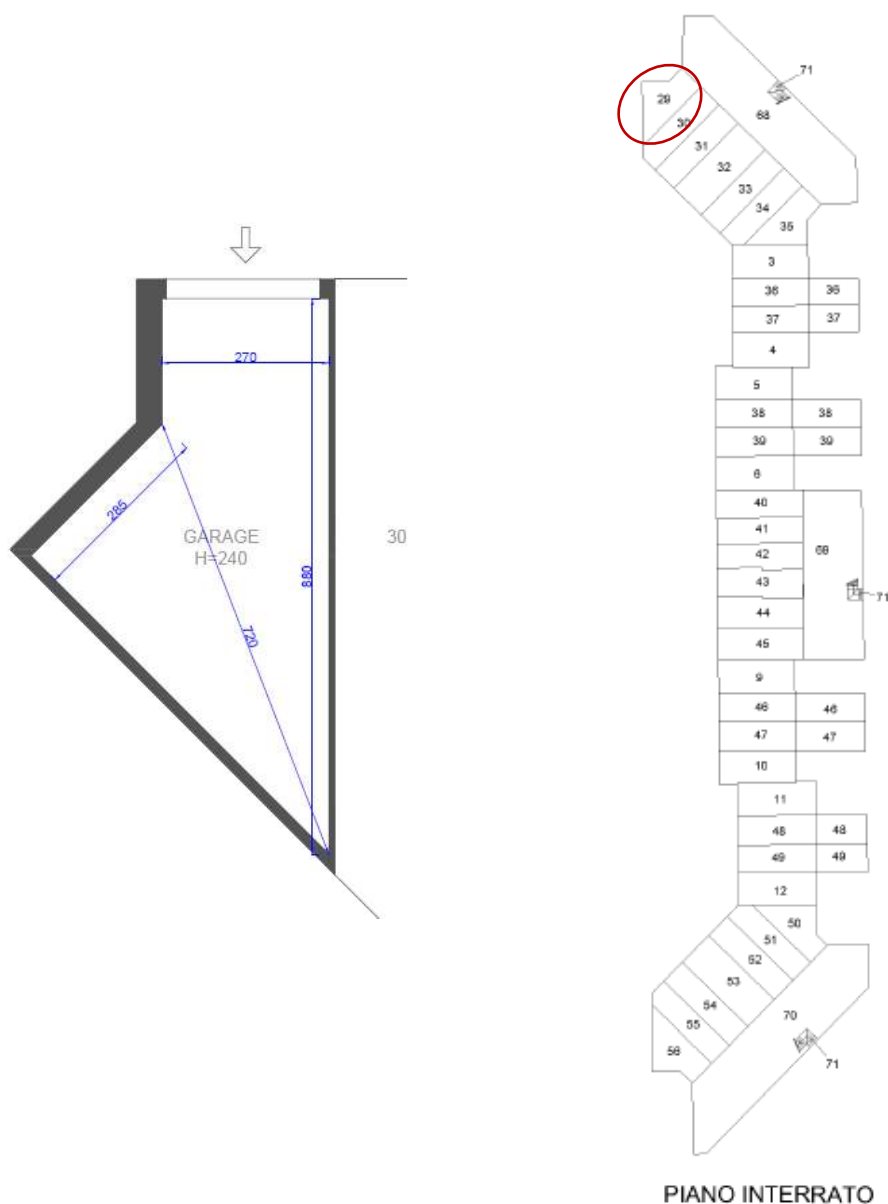


b) AUTORIMESSE – C6 - (da n.11 a 18 – nota di trascrizione)

Immobile n. 11

**Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 29 - Via Ancelle della Carità-piano S1,
cat.C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2 - cons. mq 24 –
(superficie catastale mq 24) – RC 28,51;
Autorimessa.**

Pianta dell'autorimessa ed individuazione nella planimetria generale





Vista autorimesse piano interrato e sub. 68/71



Vista autorimessa

CONSISTENZA:

AUTORIMESSA

Superficie convenzionale:

- autorimessa: ~ 24.00 m² -
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
 $K=2.18 \times 24,00 \times 0.05= 1.57\text{m}^2$



SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: 25,57mq

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

- | | |
|---|------|
| 1. CONSERVAZIONE U.I.: medio- coefficiente d'applicazione: | 0,95 |
| 2. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
scadente - coefficiente d'applicazione: | 0,95 |
| 3. OPERE DI FINITURA: medie (pavimenti, serramenti, intonaci, ecc.)
coefficiente d'applicazione | 0,95 |
| 4. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale):
scadente - coefficiente d'applicazione: | 0,90 |

Coefficiente di merito K= 0,772

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 510,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 25,57

Valore unitario corretto: € 393,72 / m²

VALORE DI MERCATO : 25,57 m² x € 393,72 = € 10.067,42

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 29 - piano S1, cat.C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2	10.067,42 euro	9.000,00 euro

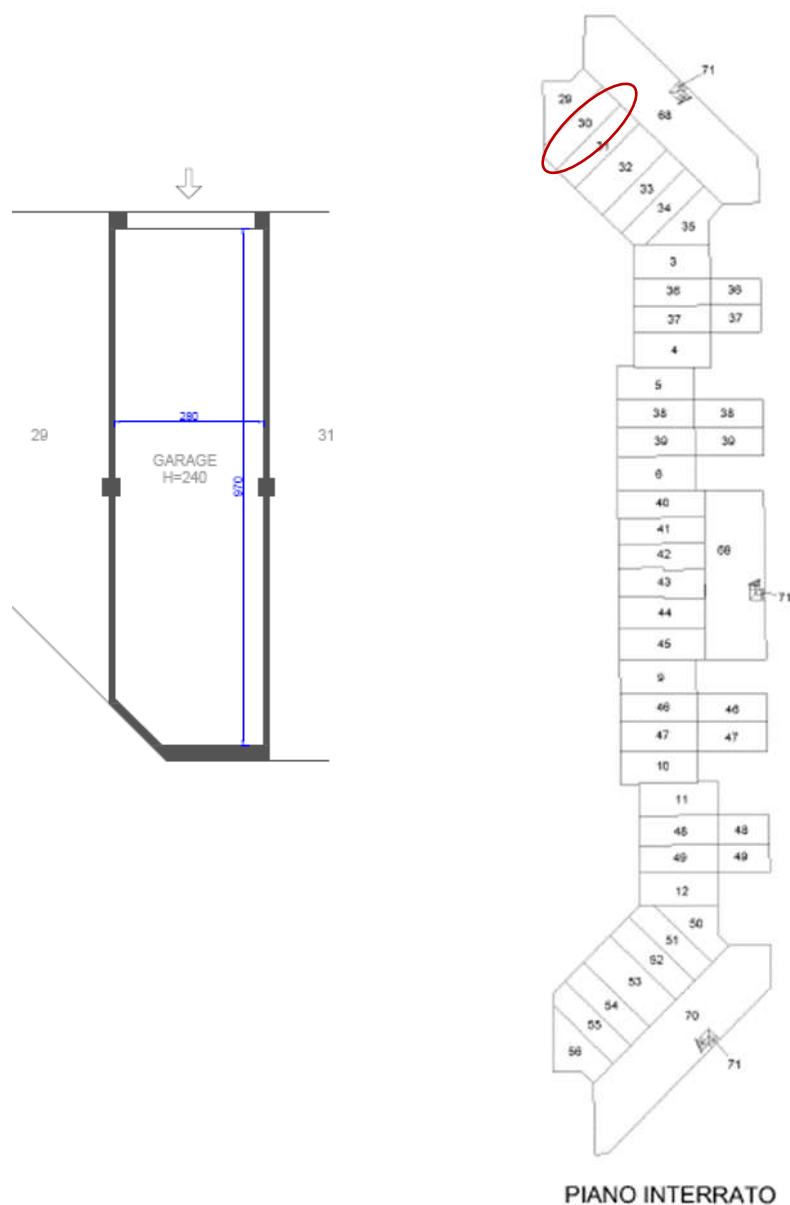


Immobile n. 12

**Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 30 - Via Ancelle della Carità-piano S1,
cat.C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2 - cons. mq 27 –
(superficie catastale mq 27) – RC 32,07;**

Autorimessa.

Pianta dell'autorimessa ed individuazione nella planimetria generale





Vista autorimessa

CONSISTENZA:

AUTORIMESSA

Superficie convenzionale:

- autorimessa: ~ 27.00 m² -
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
 $K=2.18 \times 27,00 \times 0.05= 2,94 \text{ m}^2$

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 29,94

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, contesto residenziale

Coefficienti di merito :

1. CONSERVAZIONE U.I.: medio- coefficiente d'applicazione:	0,95
2. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria): mediocri - coefficiente d'applicazione:	0,98
3. OPERE DI FINITURA: medie (pavimenti, serramenti, intonaci, ecc.) coefficiente d'applicazione	0,95
4. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale): scadente - coefficiente d'applicazione:	0,90

Coefficiente di merito K= 0,796

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE



Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:
Probabile valore di mercato: € 510,00 /m²
Superficie convenzionale: mq 29,94
Valore unitario corretto: € 405,96 / m²

VALORE DI MERCATO : 29,94 m² x € 405,96 = € 12.154,44

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 30 -piano S1, cat.C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2	12.154,44 euro	10.900,00 euro

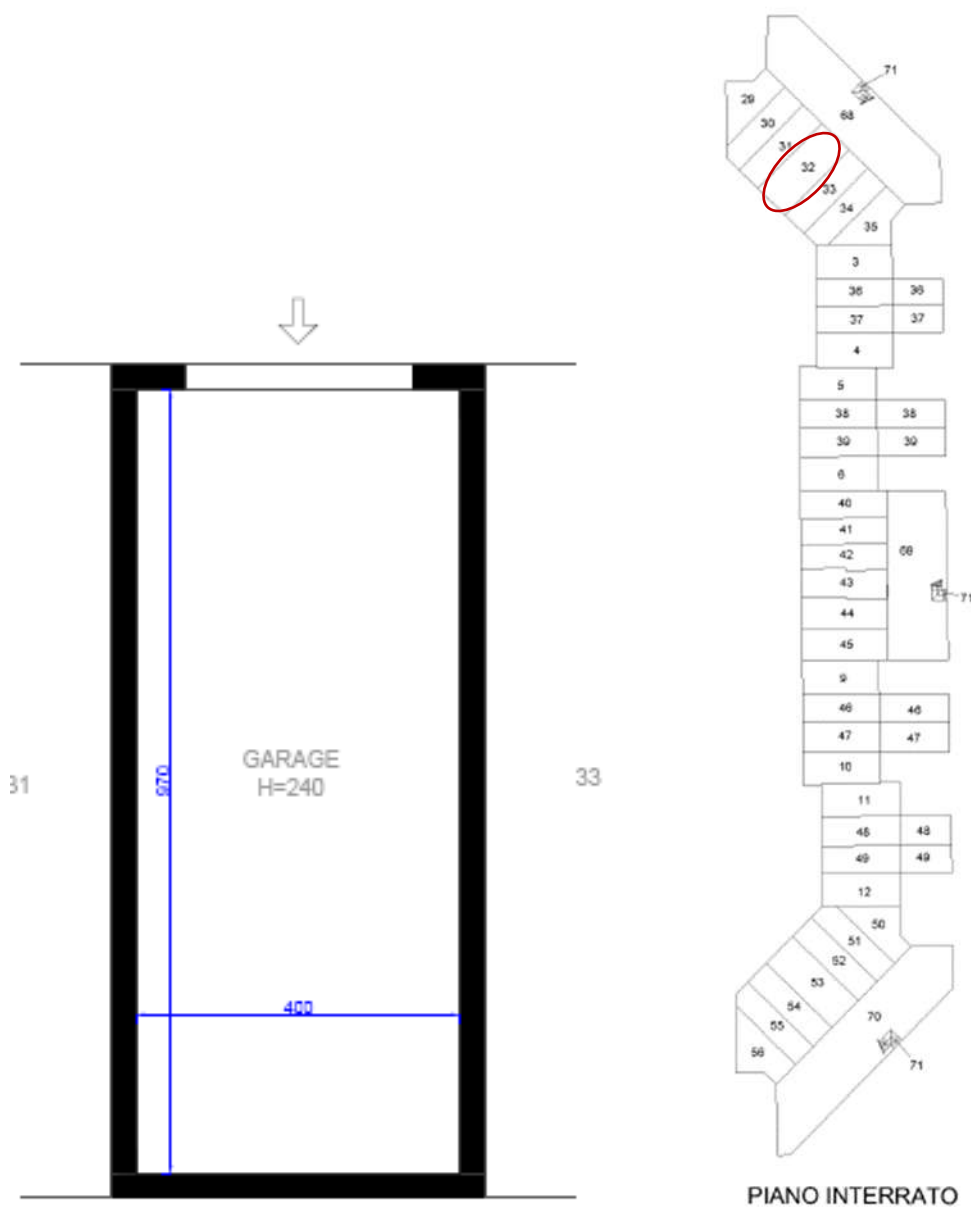


Immobile n. 13

**Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 32 - Via Ancelle della Carità- piano S1,
cat.C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2 - cons. mq 39 –
(superficie catastale mq 44) – RC 46,33;**

Autorimessa.

Pianta dell'autorimessa ed individuazione nella planimetria generale





Vista autorimesse piano interrato e sub. 68/71



Vista autorimessa

CONSISTENZA:

AUTORIMESSA

Superficie convenzionale:

- autorimessa: ~ 39.00 m² -
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
 $K=2.18 \times 39,00 \times 0.05= 4,25\text{m}^2$



SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 43,25

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

- | | |
|---|------|
| 1. CONSERVAZIONE U.I.: medio- coefficiente d'applicazione: | 0,95 |
| 2. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
mediocri - coefficiente d'applicazione: | 0,95 |
| 3. OPERE DI FINITURA: medie (pavimenti, serramenti, intonaci, ecc.)
coefficiente d'applicazione | 0,95 |
| 4. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale):
scadente - coefficiente d'applicazione: | 0,90 |

Coefficiente di merito K= 0,772

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 510 ,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 43,25

Valore unitario corretto: € 393,72 / m²

VALORE DI MERCATO : 43,25 m² x € 393,72 = € 17.028,39

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 32 - piano S1, cat.C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2	17.028,39 euro	15.300,00

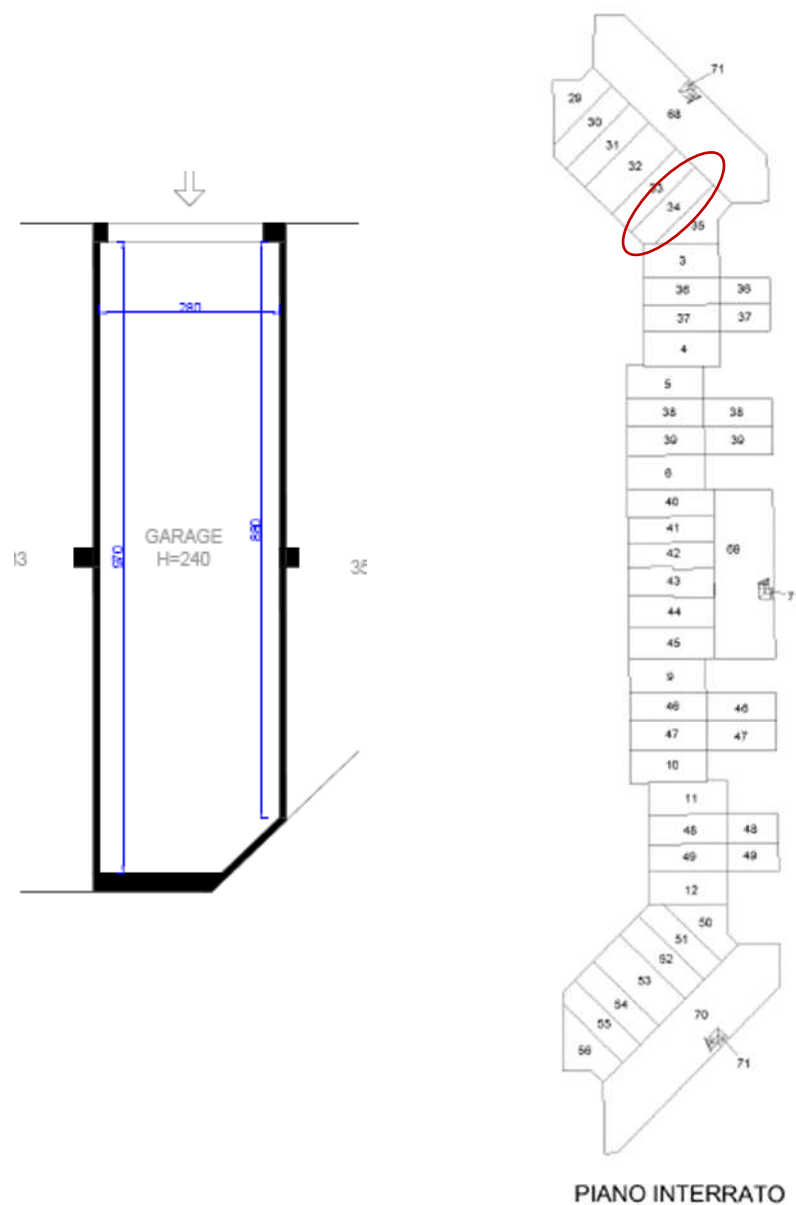


Immobile n. 14

**Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 34 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6,
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2 - cons. mq 27 – (superficie
catastale mq 29) – RC 32,07;**

Autorimessa

Pianta dell'autorimessa ed individuazione nella planimetria generale



CONSISTENZA:

AUTORIMESSA

Superficie convenzionale:

- autorimessa: ~ 27.00 m² -
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x 27,00 x 0.05= 2,94 m²

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 29,94

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, contesto residenziale

Coefficienti di merito :

1. CONSERVAZIONE U.I.: medio- coefficiente d'applicazione: 0,95
2. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
mediocri - coefficiente d'applicazione: 0,98
3. OPERE DI FINITURA: medie (pavimenti, serramenti, intonaci, ecc.)
coefficiente d'applicazione 0,95
4. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale):
scadente - coefficiente d'applicazione: 0,90

Coefficiente di merito K= 0,796

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 510 ,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 29,94

Valore unitario corretto: € 405,96 / m²

VALORE DI MERCATO : 29,94 m² x € 405,96 = € 12.154,44

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 34 - piano S1,cat.C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2	12.154,44 euro	10.900,00 euro

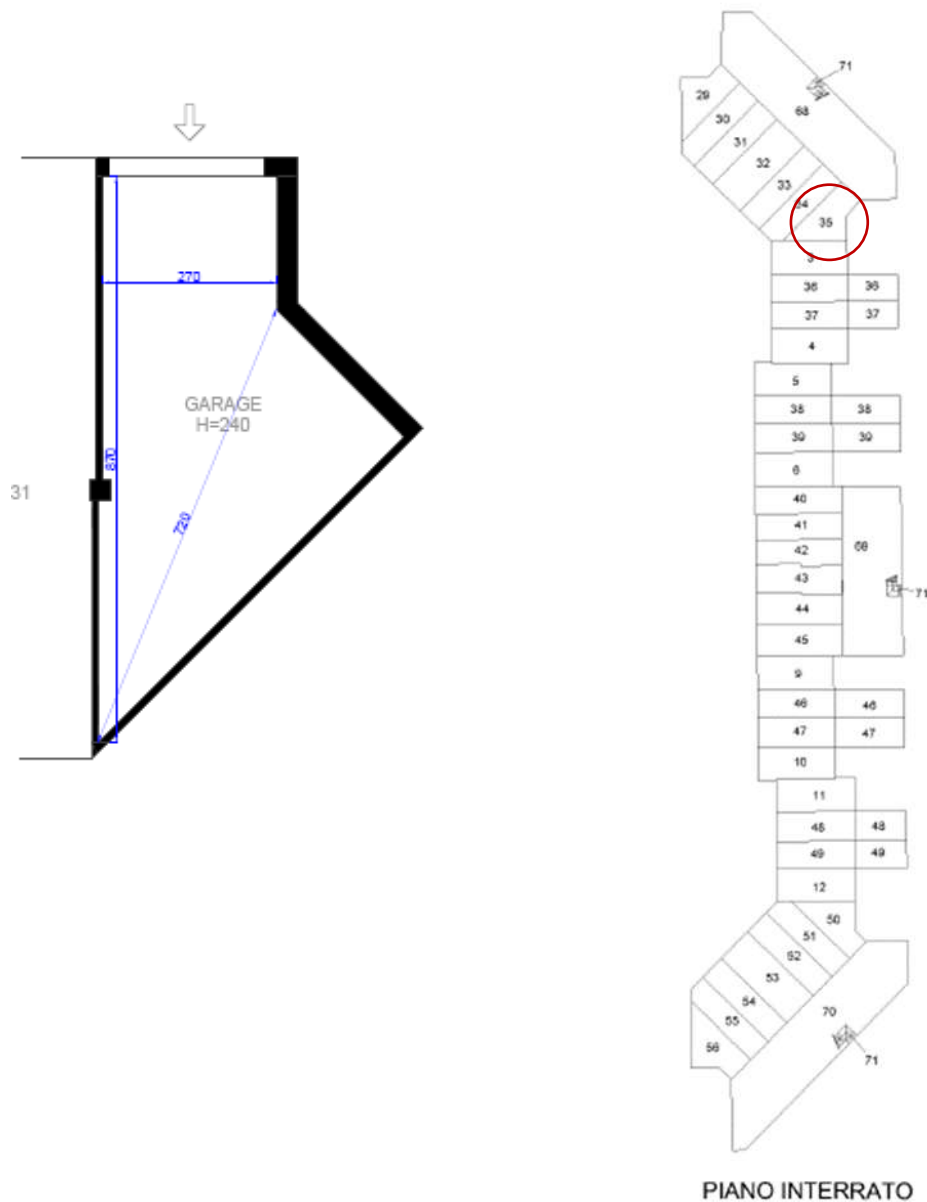


Immobile n. 15

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 35 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2 - cons. mq 24 – (superficie catastale mq 27) – RC 28,51;

Autorimessa

Pianta dell'autorimessa ed individuazione nella planimetria generale



CONSISTENZA:

AUTORIMESSA

Superficie convenzionale:

- autorimessa: ~ 24.00 m² -
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
 $K=2.18 \times 24,00 \times 0.05= 2,62m^2$

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 26,62

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

1. CONSERVAZIONE U.I.: medio- coefficiente d'applicazione: 0,95
2. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
scadente - coefficiente d'applicazione: 0,95
3. OPERE DI FINITURA: medie (pavimenti, serramenti, intonaci, ecc.)
coefficiente d'applicazione 0,95
4. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale):
scadente - coefficiente d'applicazione: 0,90

Coefficiente di merito K= 0,772

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 510 ,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 26,62

Valore unitario corretto: € 393,72 / m²

VALORE DI MERCATO : 26,62 m² x € 393,72 = € 10.480,83

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 35 - piano S1,cat.C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2	10.480,83 euro	9.400,00 euro

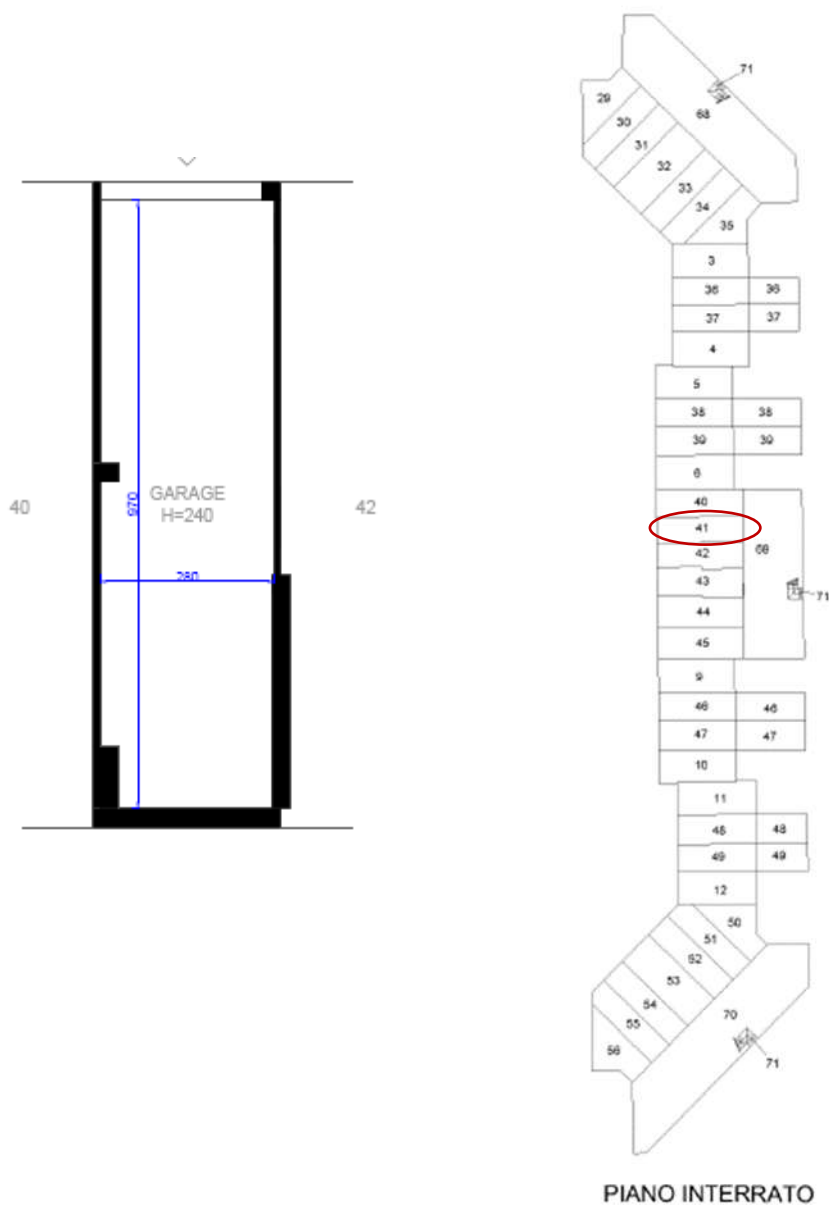


Immobile n. 16

**Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 41 - Via Ancelle della Carità-piano
S1,cat.C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2 - cons. mq 27 –
(superficie catastale mq 30) – RC 32,07;**

Autorimessa

Pianta dell'autorimessa ed individuazione nella planimetria generale





Vista autorimesse piano interrato sub. 69/71



Vista autorimessa

CONSISTENZA:

AUTORIMESSA

Superficie convenzionale:

- autorimessa: ~ 27.00 m² -
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
 $K=2.18 \times 27,00 \times 0.05= 2,94 \text{ m}^2$

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 29,94



STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

- | | |
|---|------|
| 1. CONSERVAZIONE U.I.: medio- coefficiente d'applicazione: | 0,95 |
| 2. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
mediocri - coefficiente d'applicazione: | 0,95 |
| 3. OPERE DI FINITURA: medie (pavimenti, serramenti, intonaci, ecc.)
coefficiente d'applicazione | 0,95 |
| 4. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale):
scadente - coefficiente d'applicazione: | 0,90 |

Coefficiente di merito K= 0,772

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 510 ,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 29,94

Valore unitario corretto: € 393,72 / m²

VALORE DI MERCATO :29,94 m² x € 393,72 = € 11.787,98

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 41 -piano S1,cat.C/6,	11.787,98 euro	10.600,00 euro

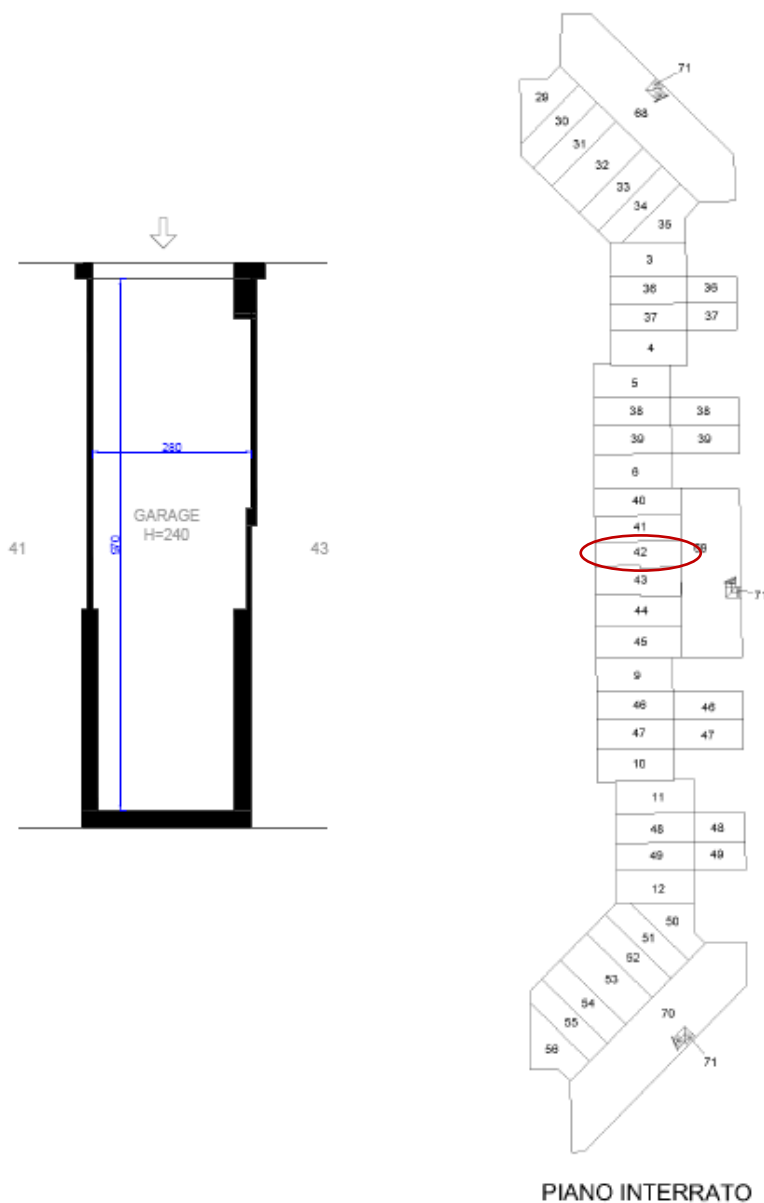


Immobile n. 17

**Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 42 - Via Ancelle della Carità-piano
S1,cat.C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2 - cons. mq 26 –
(superficie catastale mq 29) – RC 30,88;**

Autorimessa

Pianta dell'autorimessa ed individuazione nella planimetria generale





Vista autorimessa

CONSISTENZA:

AUTORIMESSA

Superficie convenzionale:

- autorimessa: ~ 26.00 m² -
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
 $K=2.18 \times 26,00 \times 0.05= 2,83 \text{ m}^2$

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 28,83

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

1. CONSERVAZIONE U.I.: medio- coefficiente d'applicazione:	0,95
2. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria): mediocri - coefficiente d'applicazione:	0,95
3. OPERE DI FINITURA: medie (pavimenti, serramenti, intonaci, ecc.) coefficiente d'applicazione	0,95
4. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale): scadente - coefficiente d'applicazione:	0,90



Coefficiente di merito K= 0,772

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 510 ,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 28,83

Valore unitario corretto: € 393,72 / m²

VALORE DI MERCATO :28,83 m² x € 393,72 = € 11.352,52

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 42 -piano S1,cat.C/6,	11.352,52 euro	10.200,00 euro

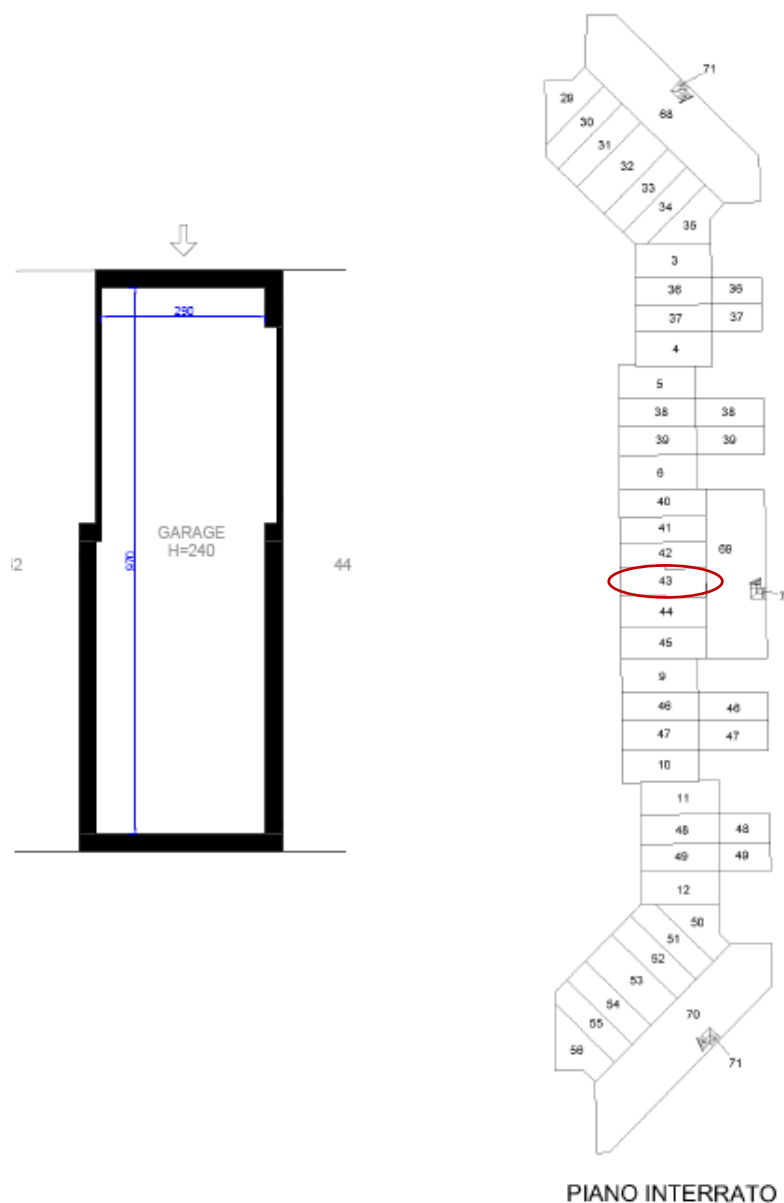


Immobile n. 18

**Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 43 - Via Ancelle della Carità-piano
S1,cat.C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2 - cons. mq 29 –
(superficie catastale mq 33) – RC 34,45;**

Autorimessa

Pianta dell'autorimessa ed individuazione nella planimetria generale





Vista autorimessa

CONSISTENZA:

AUTORIMESSA

Superficie convenzionale:

- autorimessa: ~ 29.00 m²
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
 $K=2.18 \times 29,00 \times 0.05= 3,16 \text{ m}^2$

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 32,16

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

1. CONSERVAZIONE U.I.: medio- coefficiente d'applicazione:	0,95
2. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria): mediocri - coefficiente d'applicazione:	0,93
3. OPERE DI FINITURA: medie (pavimenti, serramenti, intonaci, ecc.) coefficiente d'applicazione	0,95
4. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale): scadente - coefficiente d'applicazione:	0,90



Coefficiente di merito K= 0,755

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 510 ,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 32,16

Valore unitario corretto: € 385,25 / m²

VALORE DI MERCATO :32,16 m² x € 385,25 = 12.389,64 €

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 43 -piano S1,cat.C/6,	12.389,64 euro	11.100,00 euro



c) **ENTE COMUNE - E** (da n.19 a 21 – nota di trascrizione)

Immobile n. 19

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 68 – Via Ancelle della Carità

Area al piano interrato /terra non censibile.

Parte delle aree scoperte comuni valutate proporzionalmente come superficie convenzionale.

Immobile n. 20

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 69 – Via Ancelle della Carità

Area al piano interrato /terra non censibile.

Parte delle aree scoperte comuni valutate proporzionalmente come superficie convenzionale

Immobile n. 21

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 71 – Via Ancelle della Carità

Area al piano interrato /terra non censibile.

Parte delle aree scoperte comuni valutate proporzionalmente come superficie convenzionale



**d) FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - C (da n.22 a 43 –
nota di trascrizione)**

Immobile n. 22

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 9 – Via Ancelle della Carità; piani S1-T-1;
Fabbricato in corso di costruzione. Appartamento, al rustico, disposto su tre piani:
piano interrato - autorimessa; piano terra - soggiorno, portico, cucina, balcone,
bagno e disimpegno; piano primo-tre camere, bagno e terrazzo.

L'accesso avviene al piano terra, dall'area di pertinenza.

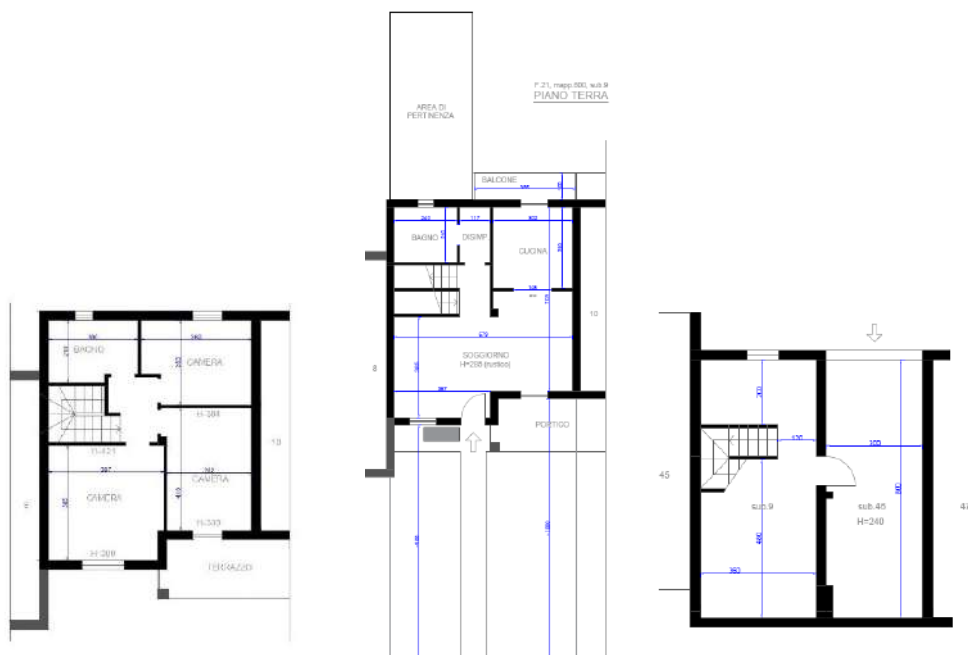
Il vano scala collega il piano interrato, il piano terra ed il primo.

Sono stati effettuati i tavolati interni; la parziale distribuzione delle canalizzazioni
per l'impianto elettrico e per i collettori dell'impianto di riscaldamento; è stata
murata la cassetta per l'acqua di scarico del wc; è stata fatta la predisposizione
parziale degli attacchi per i servizi igienici.

Le facciate sono intonacate; posate le soglie e le banchine delle finestre, ringhiere
del balcone ed inferiate nel locale interrato.

Il totale abbandono del cantiere è la causa del degrado generalizzato.

Pianta dell'appartamento ed individuazione nella planimetria generale





Vista ingresso a piano terra





Vista locale cucina



Vista disimpegno e vano scale al piano terra





Vista vano scala che collega il piano interrato, il piano terra ed il piano primo.



Pianerottolo scala al piano primo





Bagno al piano primo



Vista camera e tracciato tubazioni





Vista disimpegno



Vista dal terrazzo al piano primo





Vista locale cantina al piano interrato



Vista cantina



CONSISTENZA:

ABITAZIONE

Superficie convenzionale:

- Piano interrato: ~ 33.00 m²
Superficie convenzionale 33,00 x 0,35 = ~ 11,55 m²
- Piano terra: ~ 58.00 m²
- Piano primo: ~ 58.00 m²
- PORTICO COPERTO piano terra: ~ 6.250m² -
superficie convenzionale: 6.25 m²x 0,50= ~3.13m²
- TERRAZZA COPERTA piano primo: ~ 6.25m² - superficie
convenzionale: 6.25 m²x 0,50= ~3.13m²
- AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA: ~ 90.00 m² - superficie
convenzionale: 66,00x 15%+24,00x10%= ~ 12,30 m²
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x 133,81 x 0.05= ~14,58 m²

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 160,69

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti ed il contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

- | | |
|---|------|
| 1. VETUSTA' : - coefficiente d'applicazione: | 1 |
| 2. IMPIANTI TECNOLOGICI : predisposti- coefficiente d'applicazione: | 0,85 |
| 3. CONSERVAZIONE U.I.: pessima- coefficiente d'applicazione: | 0,80 |
| 4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
mediocre - coefficiente d'applicazione: | 0,98 |
| 5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici)
scadenti– coefficiente d'applicazione: | 0,85 |
| 6. LIVELLO DI PIANO: - coefficiente d'applicazione: | 1,00 |
| 7. OPERE DI FINITURA: (pavimenti, rivestimenti serramenti, intonaci, ecc.)
Inesistenti – coeff. applicazione | 0,50 |
| 7. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale): scadente -
coefficiente d'applicazione: | 0,95 |

Coefficiente di merito K= 0,269

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 1260,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 160,69

Valore unitario corretto: € 339,01 / m²

VALORE DI MERCATO : 160,69 m² x € 339,01 = € 54.475,52



APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

L'edificio, nel suo complesso, si presenta in fase di costruzione e relativamente fortemente degradato anche se inserito in un progetto finalizzato alla costruzione di un complesso residenziale articolato e funzionale.

Gli elementi determinanti per individuare il valore di realizzo sono, come è noto, la posizione dell'appartamento nel contesto condominiale/residenziale, le caratteristiche dell'accesso da via Ancelle della Carità, le scale, la qualità e le finiture dell'edificio, ma anche e soprattutto l'attuale offerta di immobili abitativi nel territorio ed il difficile momento congiunturale che sono la principale causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
1. Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 9 – piani S1-T-1; Fabbricato in corso di costruzione	54.475,52 euro	49.000,00 euro



Immobile n. 23

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 10 - Via Ancelle della Carità; piani S1-T-1;

Fabbricato in corso di costruzione. Appartamento, al rustico, disposto su tre piani: piano interrato - autorimessa; piano terra - soggiorno, portico, cucina, balcone, bagno e disimpegno; piano primo-tre camere, bagno e terrazzo.

L'accesso avviene al piano terra, dall'area di pertinenza.

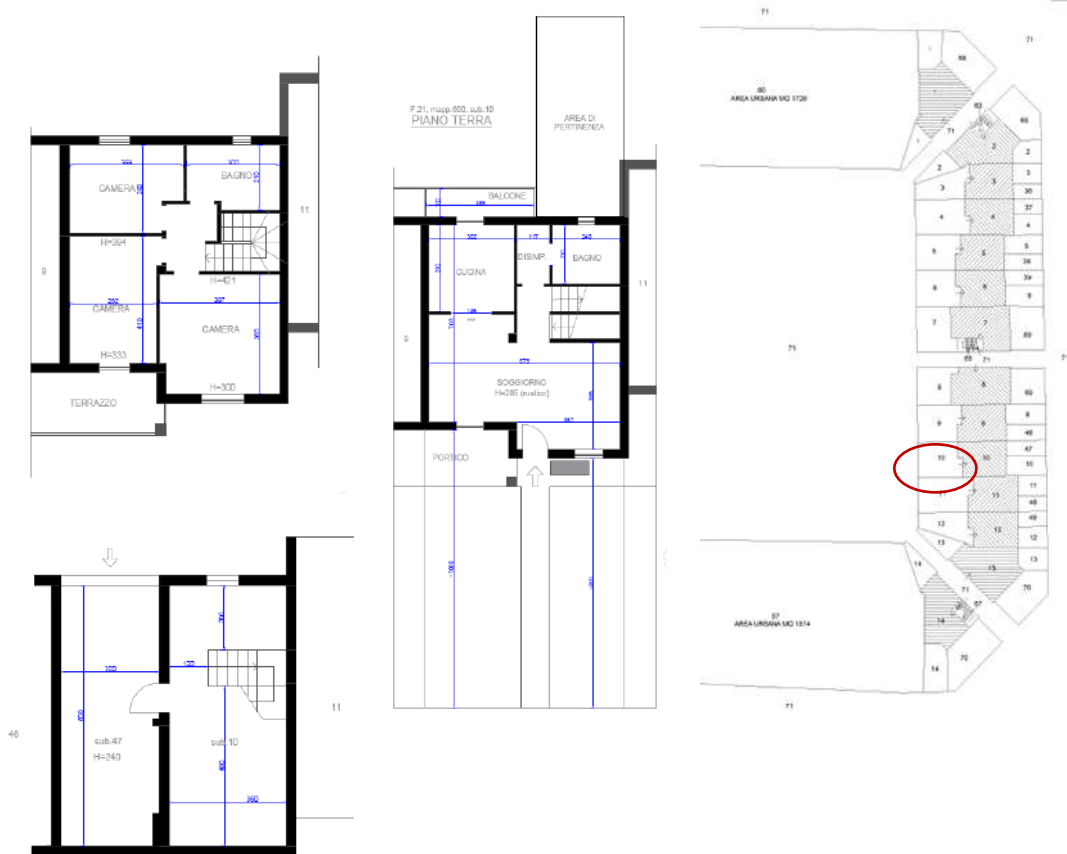
Il vano scala collega il piano interrato, il piano terra ed il primo.

Sono stati effettuati i tavolati interni; la parziale distribuzione delle canalizzazioni per l'impianto elettrico e per i collettori dell'impianto di riscaldamento; è stata murata la cassetta per l'acqua di scarico del wc; è stata fatta la predisposizione parziale degli attacchi per i servizi igienici.

Le facciate sono intonacate; posate le soglie e le banchine delle finestre, ringhiere del balcone ed inferiate nel locale interrato.

Il totale abbandono del cantiere è causa di un degrado generalizzato.

Pianta dell'appartamento ed individuazione nella planimetria generale





Vista ingresso a piano terra



Vista ingresso e bocche di lupo





Soggiorno al piano terra



Vista del disimpegno





Vista zona cucina al p. terra



Scale di collegamento piano terra-primo





Bagno al piano terra: muara la cassetta per wc ed attacchi per sanitari



Vista camera e tracciato impianto elettrico





Vista bagno piano primo



Vista cantina con inferiata



CONSISTENZA:

ABITAZIONE

Superficie convenzionale:

- Piano interrato: ~ 33.00 m²
Superficie convenzionale 33,00 x 0,35 = ~ 11,55 m²
- Piano terra: ~ 58.00 m²
- Piano primo: ~ 58.00 m²
- PORTICO COPERTO piano terra: ~ 6.250m² -
superficie convenzionale: 6.25 m²x 0,50= ~3.13m²
- TERRAZZA COPERTA piano primo: ~ 6.25m² - superficie
convenzionale: 6.25 m²x 0,50= ~3.13m²
- AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA: ~ 90.00 m² -
superficie convenzionale: 66,00x 15%+24,00x10%=~ 12,30 m²
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x 133,81 x 0.05= ~14,58 m²

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 160,69

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti ed il contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

- | | |
|---|------|
| 1. VETUSTA' : - coefficiente d'applicazione: | 1 |
| 2. IMPIANTI TECNOLOGICI : predisposti- coefficiente d'applicazione: | 0,85 |
| 3. CONSERVAZIONE U.I.: pessima- coefficiente d'applicazione: | 0,80 |
| 4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
mediocre - coefficiente d'applicazione: | 0,98 |
| 5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici)
scadenti– coefficiente d'applicazione: | 0,85 |
| 6. LIVELLO DI PIANO: - coefficiente d'applicazione: | 1,00 |
| 7. OPERE DI FINITURA: (pavimenti, rivestimenti serramenti, intonaci, ecc.)
Inesistenti – coeff. applicazione | 0,50 |
| 7. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale): scadente -
coefficiente d'applicazione: | 0,95 |

Coefficiente di merito K= 0,269

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 1260,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 160,69

Valore unitario corretto: € 339,01 / m²

VALORE DI MERCATO : 160,69 m² x € 339,01 = € 54.475,52



APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

L'edificio, nel suo complesso, si presenta in fase di costruzione e relativamente fortemente degradato anche se inserito in un progetto finalizzato alla costruzione di un complesso residenziale articolato e funzionale.

Gli elementi determinanti per individuare il valore di realizzo sono, come è noto, la posizione dell'appartamento nel contesto condominiale/residenziale, le caratteristiche dell'accesso da via Ancelle della Carità, le scale, la qualità e le finiture dell'edificio, ma anche e soprattutto l'attuale offerta di immobili abitativi nel territorio ed il difficile momento congiunturale che sono la principale causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
2. Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 9 – piani S1-T-1; Fabbricato in corso di costruzione	54.475,52 euro	49.000,00 euro



Immobile n. 24

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 11- Via Ancelle della Carità; piani S1-T-1;

Fabbricato in corso di costruzione. Appartamento, al rustico, disposto su tre piani: piano interrato - autorimessa; piano terra - soggiorno, portico, cucina, balcone, bagno e disimpegno; piano primo-tre camere, bagno e terrazzo.

L'accesso avviene al piano terra, dall'area di pertinenza.

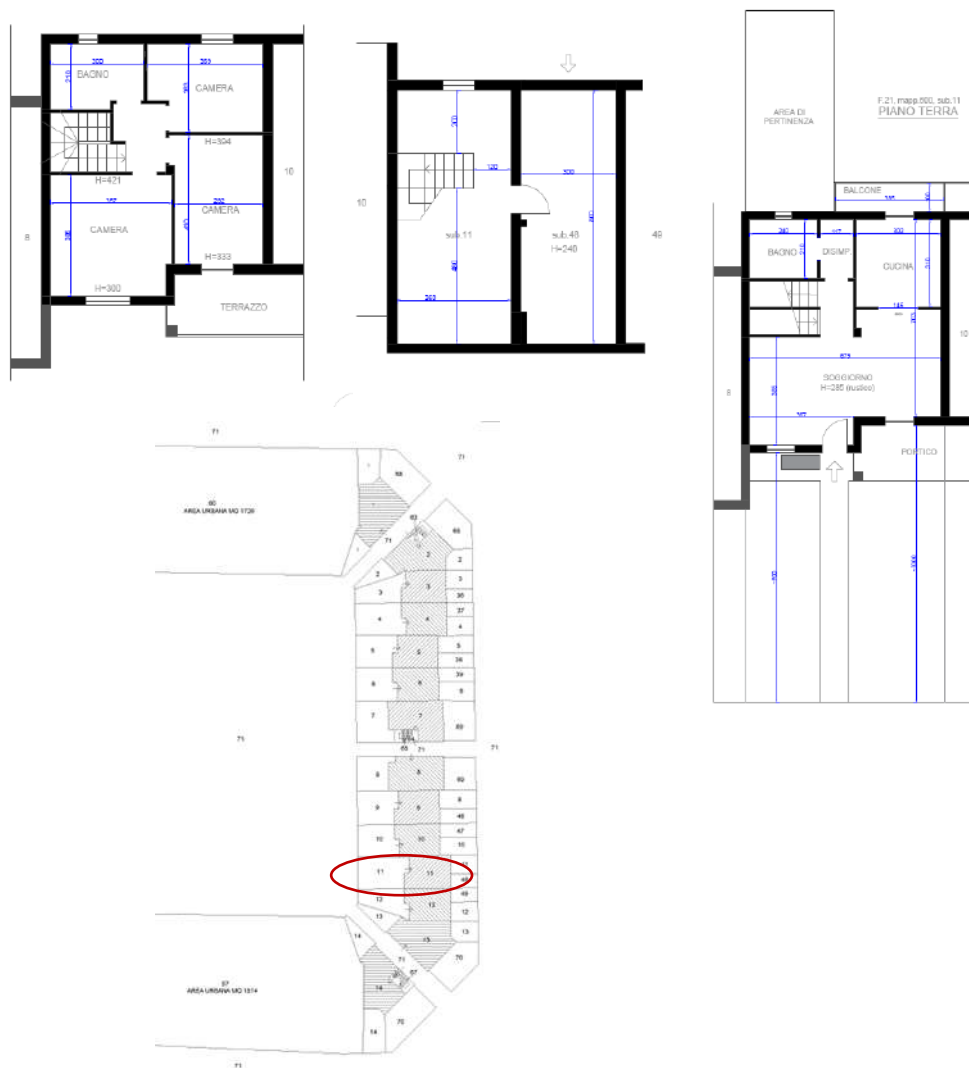
Il vano scala collega il piano interrato, il piano terra ed il primo.

Sono stati effettuati i tavolati interni; la parziale distribuzione delle canalizzazioni per l'impianto elettrico e per i collettori dell'impianto di riscaldamento; è stata murata la cassetta per l'acqua di scarico del wc; è stata fatta la predisposizione parziale degli attacchi per i servizi igienici.

Le facciate sono intonacate; posate le soglie e le banchine delle finestre, ringhiere del balcone ed inferiate nel locale interrato.

Il totale abbandono del cantiere è causa di un degrado generalizzato.

Pianta dell'appartamento ed individuazione nella planimetria generale





Vista ingresso piano terra



Vista soggiorno e zona cucina





Vista soggiorno con tracciato impianti



Vista scale di collegamento piano terra-interrato





Vista balcone cucina



Vista cucina





Vista bagno piano terra



Vista pianerottolo piano primo





Vista camera



Vista camera





Vista copertura balcone piano primo



Vista bagno piano primo



CONSISTENZA:

ABITAZIONE

Superficie convenzionale:

- Piano interrato: ~ 33.00 m²
Superficie convenzionale 33,00 x 0,35 = ~ 11,55 m²
- Piano terra: ~ 58.00 m²
- Piano primo: ~ 58.00 m²
- PORTICO COPERTO piano terra: ~ 6.250 m² -
superficie convenzionale: 6.25 m² x 0,50 = ~ 3.13 m²
- TERRAZZA COPERTA piano primo: ~ 6.25 m² - superficie
convenzionale: 6.25 m² x 0,50 = ~ 3.13 m²
- AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA: ~ 90.00 m² -
superficie convenzionale: 66,00 x 15% + 24,00 x 10% = ~ 12,30 m²
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x 133,81 x 0.05 = ~ 14,58 m²

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 160,69

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti ed il contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

- | | |
|---|------|
| 1. VETUSTA' : - coefficiente d'applicazione: | 1 |
| 2. IMPIANTI TECNOLOGICI : predisposti- coefficiente d'applicazione: | 0,85 |
| 3. CONSERVAZIONE U.I.: pessima- coefficiente d'applicazione: | 0,80 |
| 4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
mediocre - coefficiente d'applicazione: | 0,98 |
| 5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici)
scadenti– coefficiente d'applicazione: | 0,85 |
| 6. LIVELLO DI PIANO: - coefficiente d'applicazione: | 1,00 |
| 7. OPERE DI FINITURA: (pavimenti, rivestimenti serramenti, intonaci, ecc.)
Inesistenti – coeff. applicazione | 0,50 |
| 7. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale): scadente -
coefficiente d'applicazione: | 0,95 |

Coefficiente di merito K= 0,269

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 1260,00 / m²

Superficie convenzionale: mq 160,69

Valore unitario corretto: € 339,01 / m²

VALORE DI MERCATO : 160,69 m² x € 339,01 = € 54.475,52



APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

L'edificio, nel suo complesso, si presenta in fase di costruzione e relativamente fortemente degradato anche se inserito in un progetto finalizzato alla costruzione di un complesso residenziale articolato e funzionale.

Gli elementi determinanti per individuare il valore di realizzo sono, come è noto, la posizione dell'appartamento nel contesto condominiale/residenziale, le caratteristiche dell'accesso da via Ancelle della Carità, le scale, la qualità e le finiture dell'edificio, ma anche e soprattutto l'attuale offerta di immobili abitativi nel territorio ed il difficile momento congiunturale che sono la principale causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
3. Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 9 – piani S1-T-1; Fabbricato in corso di costruzione	54.475,52 euro	49.000,00 euro



Immobile n. 25

Foglio: 21 - Particella: 600 -Sub: 12 - Via Ancelle della Carità; piani S1-T-1;

Fabbricato in corso di costruzione. Appartamento, al rustico, disposto su tre piani: piano interrato - autorimessa; piano terra - soggiorno, portico, cucina, balcone, bagno e disimpegno; piano primo-tre camere, bagno e terrazzo.

L'accesso avviene al piano terra, dall'area di pertinenza.

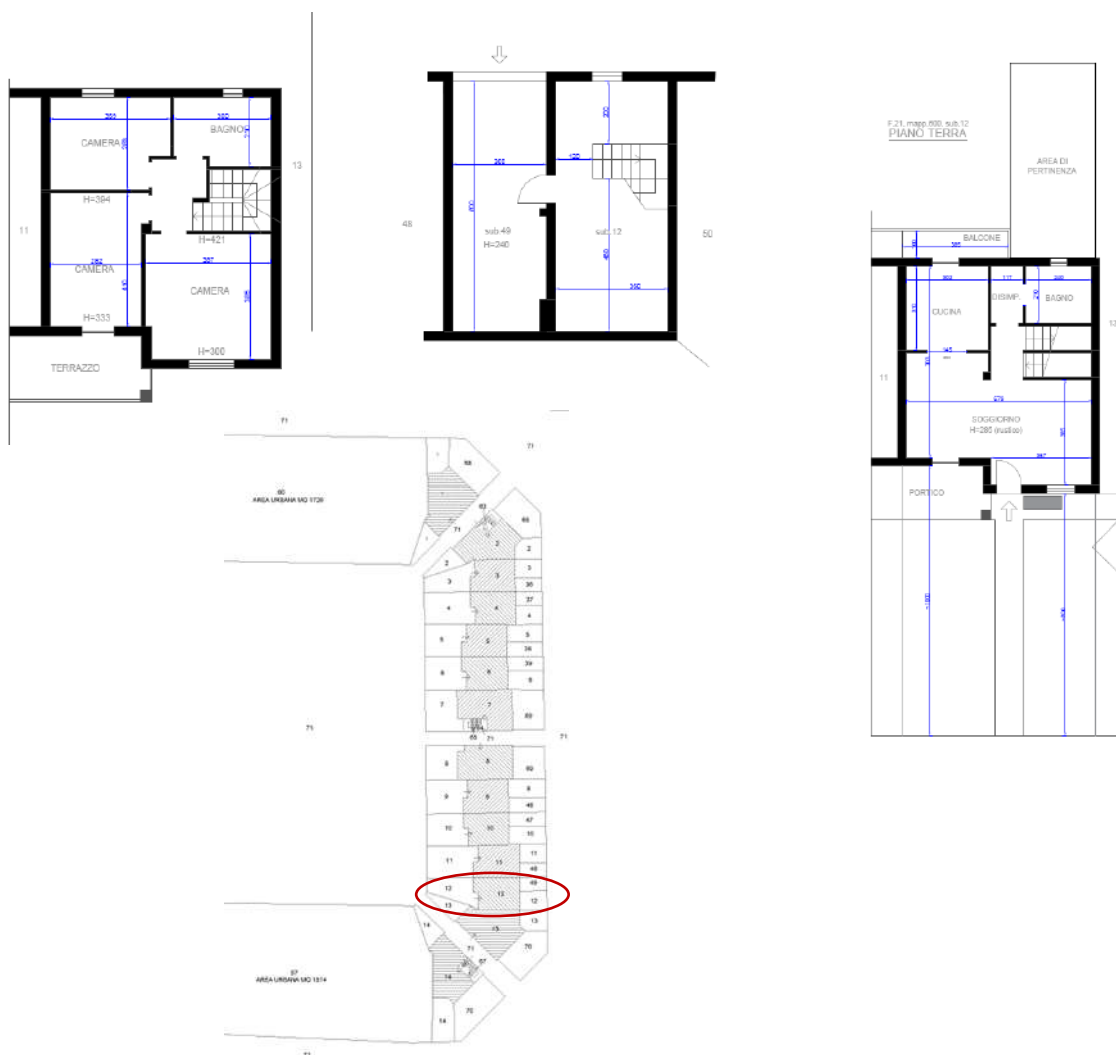
Il vano scala collega il piano interrato, il piano terra ed il primo.

Sono stati effettuati i tavolati interni; la parziale distribuzione delle canalizzazioni per l'impianto elettrico e per i collettori dell'impianto di riscaldamento; è stata murata la cassetta per l'acqua di scarico del wc; è stata fatta la predisposizione parziale degli attacchi per i servizi igienici.

Le facciate sono intonacate; posate le soglie e le banchine delle finestre, ringhiere del balcone ed inferiate nel locale interrato.

Il totale abbandono del cantiere è causa di un degrado generalizzato.

Pianta dell'appartamento ed individuazione nella planimetria generale





Vista ingresso dall'area di pertinenza



Vista cucina





Vista cucina con attacchi e scarico



Vista bagno piano terra: cassetta wc ed attacchi sanitari





Vista camera



Vista bagno piano primo con cassetta wc ed attacchi sanitari





Vista pianerottolo piano primo

CONSISTENZA:

ABITAZIONE

Superficie convenzionale:

- Piano interrato: ~ 33.00 m²
Superficie convenzionale 33,00 x 0,35 = ~ 11,55 m²
- Piano terra: ~ 58.00 m²
- Piano primo: ~ 58.00 m²
- PORTICO COPERTO piano terra: ~ 6.250m² -
superficie convenzionale: 6.25 m² x 0,50 = ~3.13m²
- TERRAZZA COPERTA piano primo: ~ 6.25m² - superficie convenzionale: 6.25
m² x 0,50 = ~3.13m²
- AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA: ~ 70.00 m² -
superficie convenzionale: 66,00 x 15% + 4,00 x 10% = 10,30 m²
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x 133,81 x 0.05 = ~14,58 m²

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 158,69

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti ed il contesto residenziale.

Coefficienti di merito :



1. VETUSTA' : - coefficiente d'applicazione:	1
2. IMPIANTI TECNOLOGICI : predisposti- coefficiente d'applicazione:	0,85
3. CONSERVAZIONE U.I.: pessima- coefficiente d'applicazione:	0,80
4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria): mediocre - coefficiente d'applicazione:	0,98
5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici) scadenti– coefficiente d'applicazione:	0,85
6. LIVELLO DI PIANO: - coefficiente d'applicazione:	1,00
7. OPERE DI FINITURA: (pavimenti, rivestimenti serramenti, intonaci, ecc.) Inesistenti – coeff. applicazione	0,50
7. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale): scadente - coefficiente d'applicazione:	0,95

Coefficiente di merito K= 0,269

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 1260 ,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 158,69

Valore unitario corretto: € 339,01 / m²

VALORE DI MERCATO : 158,69 m² x € 339,01 = € 53.797,50

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

L'edificio, nel suo complesso, si presenta in fase di costruzione e relativamente fortemente degradato anche se inserito in un progetto finalizzato alla costruzione di un complesso residenziale articolato e funzionale.

Gli elementi determinanti per individuare il valore di realizzo sono, come è noto, la posizione dell'appartamento nel contesto condominiale/residenziale, le caratteristiche dell'accesso da via Ancelle della Carità, le scale, la qualità e le finiture dell'edificio, ma anche e soprattutto l'attuale offerta di immobili abitativi nel territorio ed il difficile momento congiunturale che sono la principale causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
4. Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 12 – piani S1-T-1; Fabbricato in corso di costruzione	53.797,50 euro	48.500,00 euro



Immobile n. 26

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 13 – Via Ancelle della Carità; piano T;
Fabbricato in corso di costruzione. Appartamento, al rustico, disposto su un piano, composto da: soggiorno-cucina, bagno, tre camere e disimpegno

L'accesso avviene al piano terra, dal corsello di collegamento comune (sub 71)

Sono stati effettuati i tavolati interni; la distribuzione delle canalizzazioni per l'impianto elettrico e per i collettori dell'impianto di riscaldamento; è stata murata la cassetta per l'acqua di scarico del wc ed è stata fatta la predisposizione degli attacchi per i servizi igienici.

Le facciate sono intonacate; posate le soglie e le banchine delle finestre.

Pianta dell'appartamento ed individuazione nella planimetria generale





Vista esterna tunnel comune



*Vista facciata sul retro. Piano interrato: autorimesse sub 50-51-52-53-54-55-56
Piano terra: sub 13 e sub 14; Piano primo: sub 20- 21- 22; Piano secondo: sub 27-
28*





Vista del tunnel comune dal retro del fabbricato. Accessi al sub 13 e 14



Vista ingresso (sub 13) dal tunnel comune con il sub 14





Soggiorno-cucina



Camera





Camera e disimpegno



Disimpegno zona notte





camera



Camera



CONSISTENZA:

ABITAZIONE

Superficie convenzionale:

- Piano terra: ~ 95.00m²
- PORTICO COPERTO piano terra:~ 4.00 m² -
- superficie convenzionale: m²x 0,50= ~ 2,00 m²
- AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA: ~ 42.00 m² -
- superficie convenzionale:42,00 x 15% =6,30 m²
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x103,30 x 0.05= 11,26 m²

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 114,56

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' : agibilità - coefficiente d'applicazione: 1
2. IMPIANTI TECNOLOGICI : predisposti- coefficiente d'applicazione:0,85
3. CONSERVAZIONE U.I.: scadente- coefficiente d'applicazione: 0,90
4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
mediocre - coefficiente d'applicazione: 0,98
5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici)
scadenti– coefficiente d'applicazione: 0,85
6. LIVELLO DI PIANO: - coefficiente d'applicazione: 1,00
7. OPERE DI FINITURA: (pavimenti, rivestimenti serramenti, intonaci, ecc.)
inesistenti 0,50
7. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale):
scadente - coefficiente d'applicazione: 0,95

Coefficiente di merito K= 0,303

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 1260 ,00 /m²

Superficie convenzionale:~114,56 mq

Valore unitario corretto: € 381,78 / m²

VALORE DI MERCATO : m² 114,56 x € 381,78 = € 43.736,60



APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

L'edificio, nel suo complesso, si presenta in fase di costruzione e relativamente degradato anche se inserito in un progetto finalizzato alla costruzione di un complesso residenziale articolato e funzionale.

Gli elementi determinanti per individuare il valore di realizzo sono, come è noto, la posizione dell'appartamento nel contesto condominiale/residenziale, le caratteristiche dell'accesso da via Ancelle della Carità, le scale, la qualità e le finiture dell'edificio, ma anche e soprattutto l'attuale offerta di immobili abitativi nel territorio ed il difficile momento congiunturale che sono la principale causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 13 – Via Ancelle della Carità; piano T; Fabbricato in corso di costruzione	43.736,60 euro	39.300,00 euro



Immobile n. 27

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 14 – Via Ancelle della Carità; piano T;

Fabbricato in corso di costruzione. Appartamento, al rustico, disposto al piano terra. Composto da: soggiorno-cucina, bagno, due camere e disimpegno

L'accesso avviene al piano terra, dal corsello di collegamento comune (sub 71)

Sono stati effettuati i tavolati interni; la distribuzione delle canalizzazioni per l'impianto elettrico e per i collettori dell'impianto di riscaldamento; è stata murata la cassetta per l'acqua di scarico del wc ed è stata fatta la predisposizione degli attacchi per i servizi igienici.

Le facciate sono intonacate; posate le soglie e le banchine delle finestre.

Pianta dell'appartamento ed individuazione nella planimetria generale





Scarichi ed attacchi per cucina



zona soggiorno-cucina- ingresso dall'area di pertinenza





Distribuzione delle canalizzazioni e predisposti attacchi per impianti



Attacchi e scarichi bagno cieco





Camera da letto



Seconda camera matrimoniale



CONSISTENZA:

ABITAZIONE

Superficie convenzionale:

- Piano terra: ~ 80.00m²
- PORTICO COPERTO piano terra:~4.00m² -
- superficie convenzionale: m² 4x 0,50= ~ 2,00 m²
- AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA: ~ 62.00m² -
- superficie convenzionale: 41,00 x 15% + 21,00 x 10%=8,25 m²
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x82,00 x 0.05= m² 8,94

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 99,19

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

- | | |
|---|------|
| 1. VETUSTA' : agibilità - coefficiente d'applicazione: | 1 |
| 2. IMPIANTI TECNOLOGICI : predisposti- coefficiente d'applicazione: | 0,85 |
| 3. CONSERVAZIONE U.I.: scadente- coefficiente d'applicazione: | 0,90 |
| 4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
mediocre - coefficiente d'applicazione: | 0,98 |
| 5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici)
scadenti– coefficiente d'applicazione: | 0,85 |
| 6. LIVELLO DI PIANO: - coefficiente d'applicazione: | 1,00 |
| 7. OPERE DI FINITURA: (pavimenti, rivestimenti serramenti, intonaci, ecc.)
inesistenti | 0,50 |
| 7. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale):
scadente - coefficiente d'applicazione: | 0,95 |

Coefficiente di merito K= 0,303

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 1260 ,00 /m²

Superficie convenzionale:~ 99,19 mq

Valore unitario corretto: € 381,78 / m²

VALORE DI MERCATO : m² 99,19 x € 381,78 = € 37.868,76



APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

L'edificio, nel suo complesso, si presenta in fase di costruzione e relativamente degradato anche se inserito in un progetto finalizzato alla costruzione di un complesso residenziale articolato e funzionale.

Gli elementi determinanti per individuare il valore di realizzo sono, come è noto, la posizione dell'appartamento nel contesto condominiale/residenziale, le caratteristiche dell'accesso da via Ancelle della Carità, le scale, la qualità e le finiture dell'edificio, ma anche e soprattutto l'attuale offerta di immobili abitativi nel territorio ed il difficile momento congiunturale che sono la principale causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 14 – Via Ancelle della Carità; piano T; Fabbricato in corso di costruzione	37.868,76 euro	34.000,00 euro



Immobile n. 28

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 20 – Via Ancelle della Carità; piano 1;

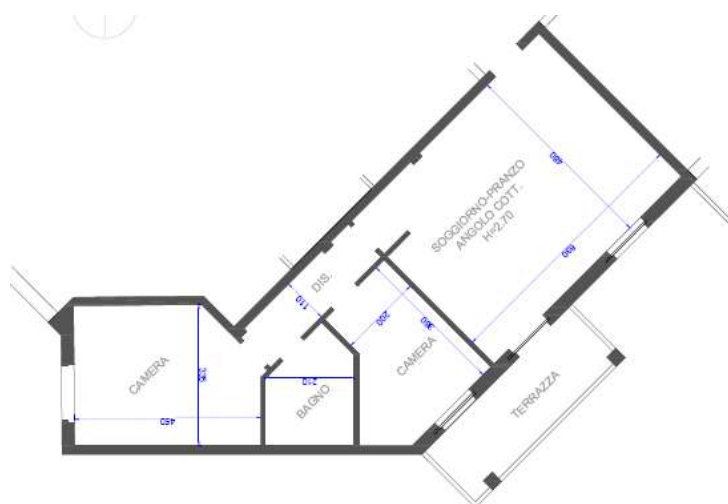
Fabbricato in corso di costruzione. Appartamento, al rustico, disposto al piano primo. Composto da: soggiorno-cucina, bagno, due camere e disimpegno

L'accesso avviene dal vano scala, sub 67.

Sono stati effettuati i tavolati interni; la distribuzione delle canalizzazioni per l'impianto elettrico e per i collettori dell'impianto di riscaldamento; è stata murata la cassetta per l'acqua di scarico del wc ed è stata fatta la predisposizione degli attacchi per i servizi igienici.

Le facciate sono intonacate; posate le soglie, le banchine delle finestre e le ringhiere della loggia.

Pianta dell'appartamento ed individuazione nella planimetria generale



PIANO PRIMO





Ingresso zona soggiorno-cucina



Ingresso zona soggiorno-cucina





Terrazza coperta: vista nord est



Vista dalla terrazza a sud ovest





Disimpegno zona notte



Bagno cieco- scarichi, attacchi sanitari



Camera da letto

CONSISTENZA:

ABITAZIONE

Superficie convenzionale:

- Piano primo: ~ 71.50m²
- TERRAZZA COPERTA piano 1° :~ 9.00m² -
- superficie convenzionale: m² 9,00x 0,50= ~ 4,50 m²
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x 76,00 x 0.05= m² 8,28

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 84,28

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' : agibilità - coefficiente d'applicazione: 1
2. IMPIANTI TECNOLOGICI : predisposti- coefficiente d'applicazione:0,85
3. CONSERVAZIONE U.I.: scadente- coefficiente d'applicazione: 0,90
4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
scadente - coefficiente d'applicazione: 0,95



5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici) scadenti– coefficiente d’applicazione:	0,85
6. LIVELLO DI PIANO: - coefficiente d’applicazione:	1,00
7. OPERE DI FINITURA: (pavimenti, rivestimenti, serramenti, intonaci, ecc.) inesistenti	0,50
7. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale): scadente - coefficiente d’applicazione:	0,95

Coefficiente di merito K= 0,293

VALUTAZIONE DELL’ UNITA’ IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 1260,00 /m²

Superficie convenzionale:~ 84,28 mq

Valore unitario corretto: € 369,72 / m²

VALORE DI MERCATO : m² 84,28 x € 369,72 = € 31,161,48

APPETIBILITA’ DELL’IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l’appetibilità dell’immobile è scarsa.

L’immobile, nel suo complesso, si presenta in fase di costruzione e relativamente degradato anche se inserito in un progetto finalizzato alla costruzione di un complesso residenziale articolato e funzionale.

Gli elementi determinanti per individuare il valore di realizzo sono, come è noto, la posizione dell’appartamento nel contesto condominiale/residenziale, le caratteristiche dell’accesso da via Ancelle della Carità, le scale, la qualità e le finiture dell’edificio, il bagno senza finestre, ma anche e soprattutto l’attuale offerta di immobili abitativi nel territorio ed il difficile momento congiunturale che sono la principale causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l’importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 20 – Via Ancelle della Carità; piano T; Fabbricato in corso di costruzione	31.161,48 euro	28.000,00 euro



Immobile n. 29

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 21 – Via Ancelle della Carità; piano 1;

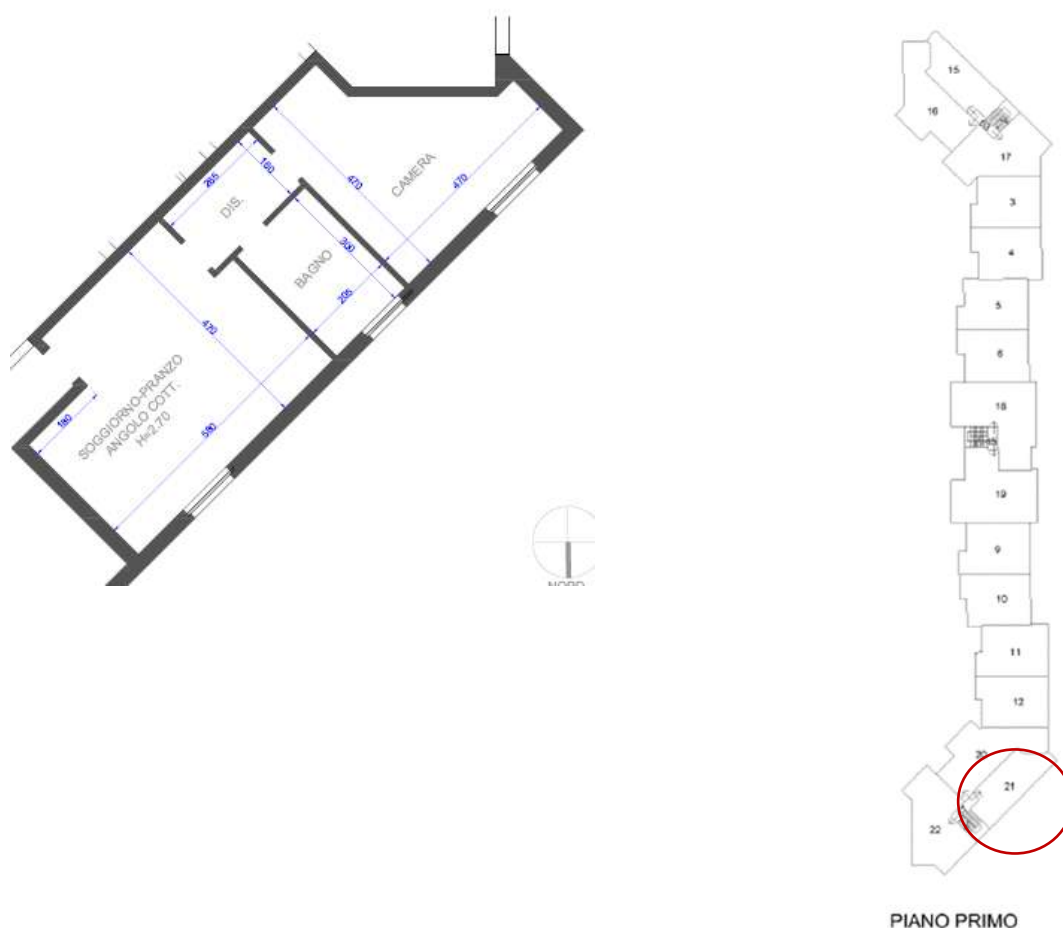
Fabbricato in corso di costruzione. Appartamento, al rustico, disposto al piano primo. Composto da: soggiorno-cucina, bagno, una camera e disimpegno.

L'accesso avviene dal vano scala, sub 67.

Sono stati effettuati i tavolati interni; la distribuzione delle canalizzazioni per l'impianto elettrico e per i collettori dell'impianto di riscaldamento; è stata murata la cassetta per l'acqua di scarico del wc ed è stata fatta la predisposizione degli attacchi per i servizi igienici.

Le facciate sono intonacate; posate le soglie e le banchine delle finestre.

Pianta dell'appartamento ed individuazione nella planimetria generale





Attacchi e scarichi per cucina



Ingresso zona soggiorno-cucina





Disimpegno zona notte



Scarichi bagno





Camera da letto



Camera da letto



CONSISTENZA:

ABITAZIONE

Superficie convenzionale:

- Piano primo: ~ 58.00 m²
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x 58,00 x 0.05= m² 6,32

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 64,32

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

- | | |
|---|------|
| 1. VETUSTA' : agibilità - coefficiente d'applicazione: | 1 |
| 2. IMPIANTI TECNOLOGICI : predisposti- coefficiente d'applicazione: | 0,85 |
| 3. CONSERVAZIONE U.I.: scadente- coefficiente d'applicazione: | 0,90 |
| 4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
scadente - coefficiente d'applicazione: | 0,95 |
| 5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici)
scadenti– coefficiente d'applicazione: | 0,85 |
| 6. LIVELLO DI PIANO: - coefficiente d'applicazione: | 1,00 |
| 7. OPERE DI FINITURA: (pavimenti, rivestimenti, serramenti, intonaci, ecc.)
inesistenti | 0,50 |
| 7. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale):
scadente - coefficiente d'applicazione: | 0,95 |

Coefficiente di merito K= 0,293

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 1260 ,00 /m²

Superficie convenzionale:~ 64,32 mq

Valore unitario corretto: € 369,72 / m²

VALORE DI MERCATO : m² 64,32 x € 369,72 = € 23.781,13



APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

L'immobile, nel suo complesso, si presenta in fase di costruzione e relativamente degradato anche se inserito in un progetto finalizzato alla costruzione di un complesso residenziale articolato e funzionale.

Gli elementi determinanti per individuare il valore di realizzo sono, come è noto, la posizione dell'appartamento nel contesto condominiale/residenziale, le caratteristiche dell'accesso da via Ancelle della Carità, le scale, la qualità e le finiture dell'edificio, andamento irregolare delle pareti dei locali, ma anche e soprattutto l'attuale offerta di immobili abitativi nel territorio ed il difficile momento congiunturale che sono la principale causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 21 – Via Ancelle della Carità; piano T; Fabbricato in corso di costruzione	23.781,13 euro	21.400,00 euro



Immobile n. 30

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 22 – Via Ancelle della Carità; piano 1;
Fabbricato in corso di costruzione. Appartamento, al rustico composto da: soggiorno-cucina, bagno, due camere, disimpegno, terrazzo.

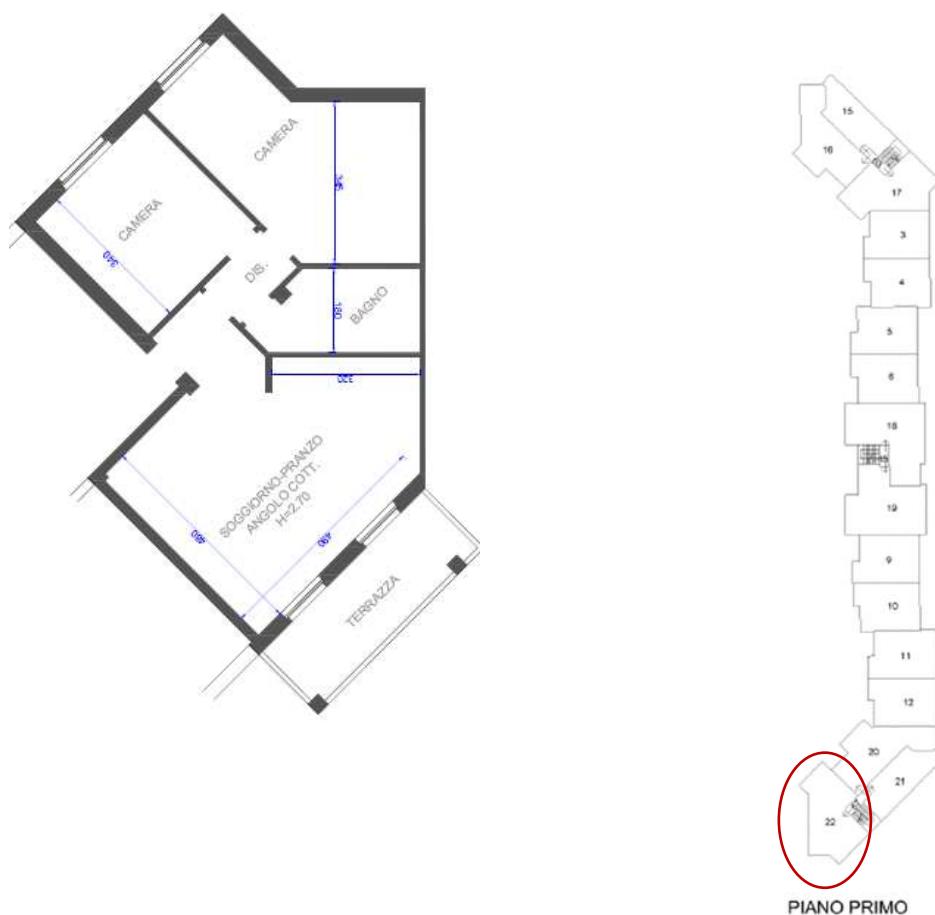
Fabbricato in corso di costruzione. Appartamento, al rustico, disposto al piano primo. Composto da: soggiorno-cucina, bagno, due camere, disimpegno e terrazza coperta.

L'accesso avviene dal vano scala, sub 67.

Sono stati effettuati i tavolati interni; la distribuzione delle canalizzazioni per l'impianto elettrico e per i collettori dell'impianto di riscaldamento; è stata murata la cassetta per l'acqua di scarico del wc ed è stata fatta la predisposizione degli attacchi per i servizi igienici.

Le facciate sono intonacate; posate le soglie, le banchine delle finestre e le ringhiere della loggia.

Pianta dell'appartamento ed individuazione nella planimetria generale





Zona cucina



Struttura copertura terrazza coperta





Scarichi ed attacchi bagno cieco



Camera da letto





Camera da letto



Disimpegno zona notte



CONSISTENZA:

ABITAZIONE

Superficie convenzionale:

- Piano primo: ~ 74.00m²
- TERRAZZA COPERTA piano 1° :~9.00m² -
- superficie convenzionale: m² 9,00x 0,50= ~ 4,50 m²
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x 78,50 x 0.05= 8,56 m²

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 87,06

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' : agibilità - coefficiente d'applicazione: 1
2. IMPIANTI TECNOLOGICI : predisposti- coefficiente d'applicazione:0,85
3. CONSERVAZIONE U.I.: scadente- coefficiente d'applicazione: 0,90
4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
mediocre - coefficiente d'applicazione: 0,98
5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici)
scadenti– coefficiente d'applicazione: 0,85
6. LIVELLO DI PIANO: - coefficiente d'applicazione: 1,00
7. OPERE DI FINITURA: (pavimenti, rivestimenti, serramenti, intonaci, ecc.)
inesistenti 0,50
- 7.CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale):
scadente - coefficiente d'applicazione: 0,95

Coefficiente di merito K= 0,303

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 1260 ,00 /m²

Superficie convenzionale:~ 87,06 mq

Valore unitario corretto: € 381,39 / m²

VALORE DI MERCATO : m² 87,06 x € 381,39 = € 33.202,48



APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

L'immobile, nel suo complesso, si presenta in fase di costruzione e relativamente degradato anche se inserito in un progetto finalizzato alla costruzione di un complesso residenziale articolato e funzionale.

Gli elementi determinanti per individuare il valore di realizzo sono, come è noto, la posizione dell'appartamento nel contesto condominiale/residenziale, le caratteristiche dell'accesso da via Ancelle della Carità, le scale, la qualità e le finiture dell'edificio, ma anche e soprattutto l'attuale offerta di immobili abitativi nel territorio ed il difficile momento congiunturale che sono la principale causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 22 – Via Ancelle della Carità; piano T; Fabbricato in corso di costruzione	33.202,48 euro	29.800,00 euro



Immobile n. 31

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 27 – Via Ancelle della Carità; piano 2;
Fabbricato in corso di costruzione.

Appartamento di tipo economico al piano secondo, composto da quattro locali: soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, guardaroba, corridoio, disimpegno e terrazza scoperta.

L'accesso avviene dal vano scala (sub 67)

Sono stati effettuati i tavolati interni; la distribuzione delle canalizzazioni per l'impianto elettrico e per i collettori dell'impianto di riscaldamento; è stata murata la cassetta per l'acqua di scarico del wc ed è stata fatta la predisposizione degli attacchi per i servizi igienici.

Le facciate sono intonacate; posate le soglie e le banchine delle finestre.

Tetto di copertura con intradosso in legno a vista.

La totale mancanza di manutenzione è causa di un degrado generale.

La terrazza ha l'impermeabilizzazione parzialmente a vista, in stato di avanzato degrado.

Pianta dell'appartamento ed individuazione nella planimetria generale





Zona soggiorno-cucina



Terrazza scoperta



Terrazza scoperta





Ingresso zona soggiorno-cucina



Disimpegno zona notte





Bagno – Cassetta wc, attacchi sanitari



Camera da letto – tracce impianto elettrico



CONSISTENZA:

ABITAZIONE

Superficie convenzionale:

- Piano secondo: ~ 83.00m²
- TERRAZZA SCOPERTA piano 2° :~18.00m² -
- superficie convenzionale: m² 9,00x 0,25= ~ 2,25 m²
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x 85,25 x 0.05= 9,29 m²

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 94,54

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' : agibilità - coefficiente d'applicazione: 1
2. IMPIANTI TECNOLOGICI : predisposti- coefficiente d'applicazione:0,85
3. CONSERVAZIONE U.I.: scadente- coefficiente d'applicazione: 0,90
4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
mediocre - coefficiente d'applicazione: 0,95
5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici)
scadenti– coefficiente d'applicazione: 0,85
6. LIVELLO DI PIANO: - coefficiente d'applicazione: 1,00
7. OPERE DI FINITURA: (pavimenti, rivestimenti, serramenti, intonaci, ecc.)
inesistenti 0,55
7. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale):
scadente - coefficiente d'applicazione: 0,95

Coefficiente di merito K= 0,323

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 1260 ,00 /m²

Superficie convenzionale:~94,54 mq

Valore unitario corretto: € 406,98 / m²

VALORE DI MERCATO : m² 94,54 x € 406,98 = € 38.475,89



APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

L'immobile, nel suo complesso, si presenta in fase di costruzione e relativamente degradato anche se inserito nel progetto di un complesso residenziale articolato e funzionale.

Gli elementi determinanti per individuare il valore di realizzo sono, come è noto, la posizione dell'appartamento nel contesto condominiale/residenziale, le caratteristiche dell'accesso da via Ancelle della Carità, le scale, la distribuzione dei locali, la qualità e le finiture dell'edificio, ma anche e soprattutto l'attuale offerta di immobili abitativi nel territorio ed il difficile momento congiunturale che sono la principale causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 27 – Via Ancelle della Carità; piano T; Fabbricato in corso di costruzione	38.475,89 euro	34.600,00 euro



Immobile n. 32

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 28 – Via Ancelle della Carità; piano 2;

Fabbricato in corso di costruzione.

Appartamento di tipo economico al piano secondo, composto da quattro locali: soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, corridoio, disimpegno e terrazza scoperta.

L'accesso avviene dal vano scala (sub 67)

Sono stati effettuati i tavolati interni; la distribuzione delle canalizzazioni per l'impianto elettrico e per i collettori dell'impianto di riscaldamento; è stata murata la cassetta per l'acqua di scarico del wc ed è stata fatta la predisposizione degli attacchi per i servizi igienici.

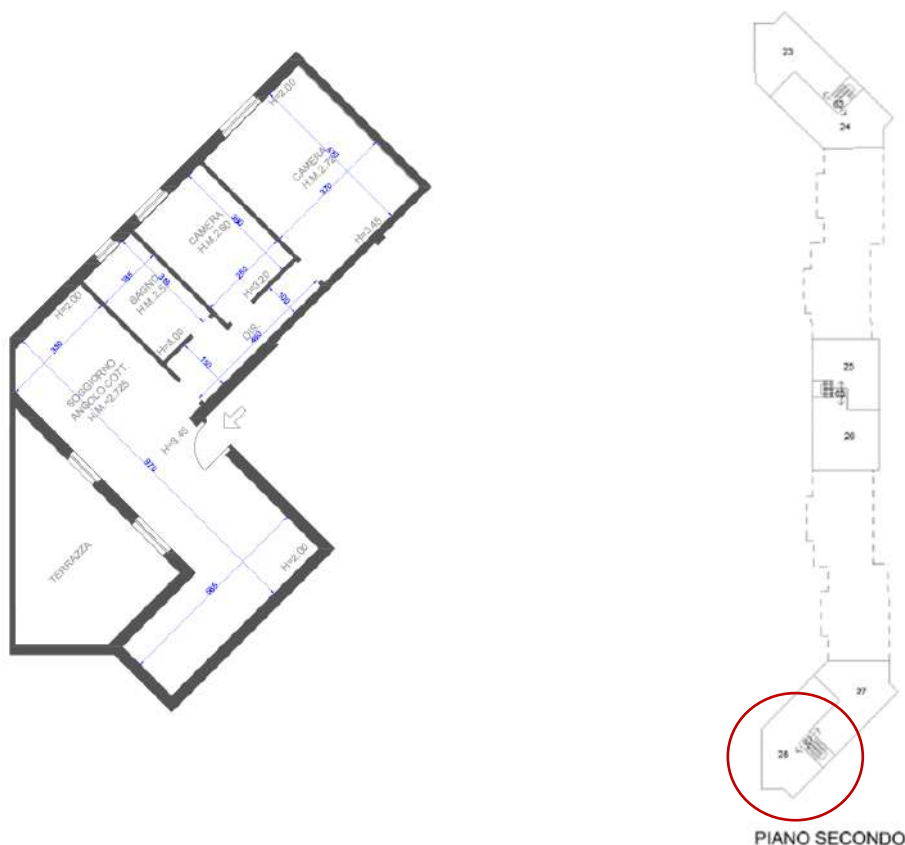
Le facciate sono intonacate; posate le soglie e le banchine delle finestre.

Tetto di copertura con intradosso in legno a vista.

La terrazza ha l'impermeabilizzazione parzialmente a vista, in stato di avanzato degrado.

L'abbandono del cantiere è causa di un degrado generale.

Pianta dell'appartamento ed individuazione nella planimetria generale





Corridoio d'ingresso



Zona soggiorno-cucina





Terrazza scoperta



Zona cucina.





Disimpegno zona notte



Camera da letto matrimoniale





Bagno con scarichi ed attacchi sanitari



Seonda camera da letto



CONSISTENZA:

ABITAZIONE

Superficie convenzionale:

- Piano secondo: ~ 86.00m²
- TERRAZZA SCOPERTA piano 2° :~18.00m² -
superficie convenzionale: m² 9,00x 0,25= ~ 2,25 m²
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x 88,25 x 0.05= 9,62 m²

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 97,87

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti, contesto residenziale.

Coefficienti di merito :

- | | |
|---|------|
| 1. VETUSTA' : agibilità - coefficiente d'applicazione: | 1 |
| 2. IMPIANTI TECNOLOGICI : predisposti- coefficiente d'applicazione: | 0,85 |
| 3. CONSERVAZIONE U.I.: scadente- coefficiente d'applicazione: | 0,90 |
| 4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
mediocre - coefficiente d'applicazione: | 0,95 |
| 5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici)
scadenti– coefficiente d'applicazione: | 0,85 |
| 6. LIVELLO DI PIANO: - coefficiente d'applicazione: | 1,00 |
| 7. OPERE DI FINITURA: (pavimenti, rivestimenti, serramenti, intonaci, ecc.)
inesistenti | 0,55 |
| 7. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale):
scadente - coefficiente d'applicazione: | 0,95 |

Coefficiente di merito K= 0,323

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 1260 ,00 /m²

Superficie convenzionale:~97,87 mq

Valore unitario corretto: € 406,98 / m²

VALORE DI MERCATO : m² 97,87 x € 406,98 = € 39.831,13



APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

L'immobile, nel suo complesso, si presenta in fase di costruzione e relativamente degradato anche se inserito nel progetto di un complesso residenziale articolato e funzionale.

Gli elementi determinanti per individuare il valore di realizzo sono, come è noto, la posizione dell'appartamento nel contesto condominiale/residenziale, le caratteristiche dell'accesso da via Ancelle della Carità, le scale, la distribuzione dei locali, la qualità e le finiture dell'edificio, ma anche e soprattutto l'attuale offerta di immobili abitativi nel territorio ed il difficile momento congiunturale che sono la principale causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 28 – Via Ancelle della Carità; piano T; Fabbricato in corso di costruzione	39.831,13 euro	35.800,00 euro



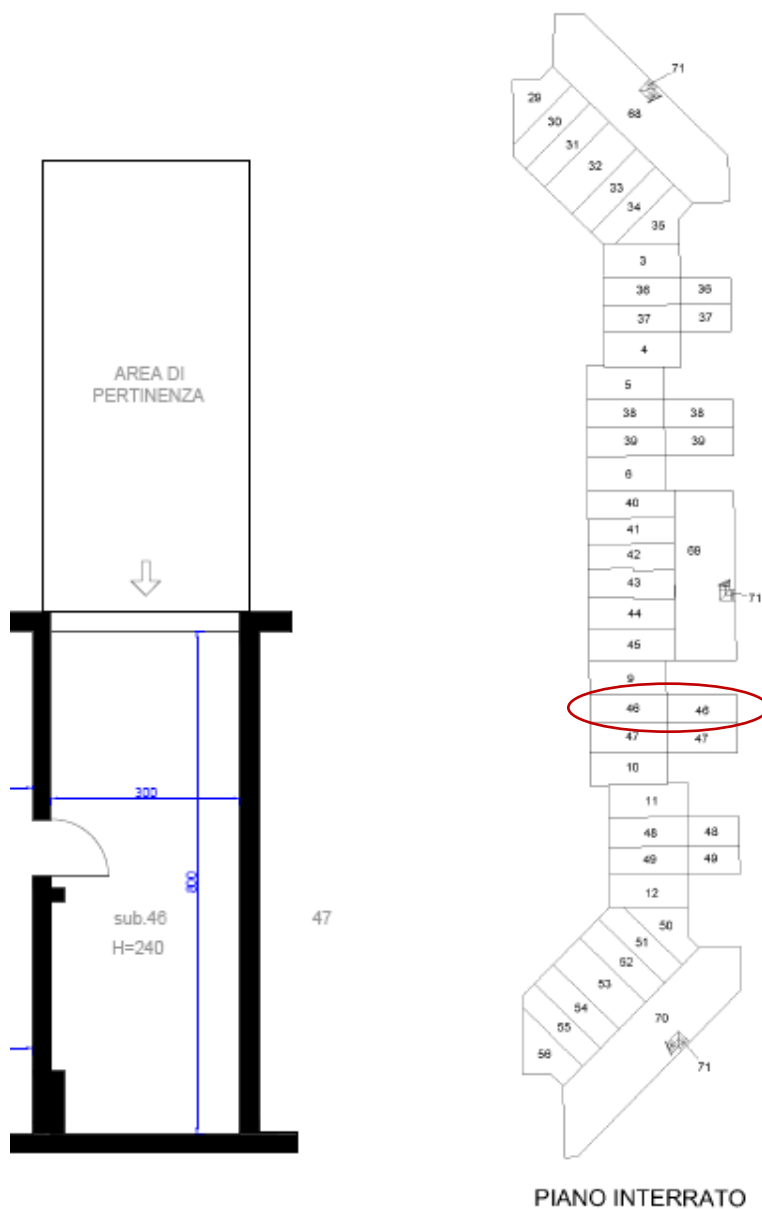
Immobile n. 33

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 46- Via Ancelle della Carità; piano S1;
Fabbricato in corso di costruzione.

Autorimessa con collegamento all'unità immobiliare sub.9.

Posata in opera la porta basculante e la porta tagliafuoco di collegamento.

Pianta dell'autorimessa ed individuazione nella planimetria generale





Vista autorimessa piano interrato



Vista collegamento tra sub. 9 e sub. 46



CONSISTENZA:

AUTORIMESSA

- autorimessa: ~ 28.00 m² -
- Area di pertinenza esclusiva: 24,00 m²
Superficie convenzionale; 24,00 m² x 0,10 = m² 2,40
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x30,40 x 0.05= m² 3,31

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 33,71

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti ed il contesto residenziale
Coefficienti di merito :

1. CONSERVAZIONE U.I.: pessima- coefficiente d'applicazione:	0,85
2. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria): mediocri - coefficiente d'applicazione:	0,98
3. OPERE DI FINITURA: parziali (pavimenti, serramenti, intonaci, ecc.) coefficiente d'applicazione	0,70
4. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale): scadente - coefficiente d'applicazione:	0,90

Coefficiente di merito K= 0,525

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 510 ,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 33,71

Valore unitario corretto: € 267,75/ m²

VALORE DI MERCATO : m² 33,71 x € 267,75 = € 9.025,85



APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 46- Via Ancelle della Carità; piano S1; Fabbricato in corso di costruzione.	9.025,85 euro	8.100,00 euro



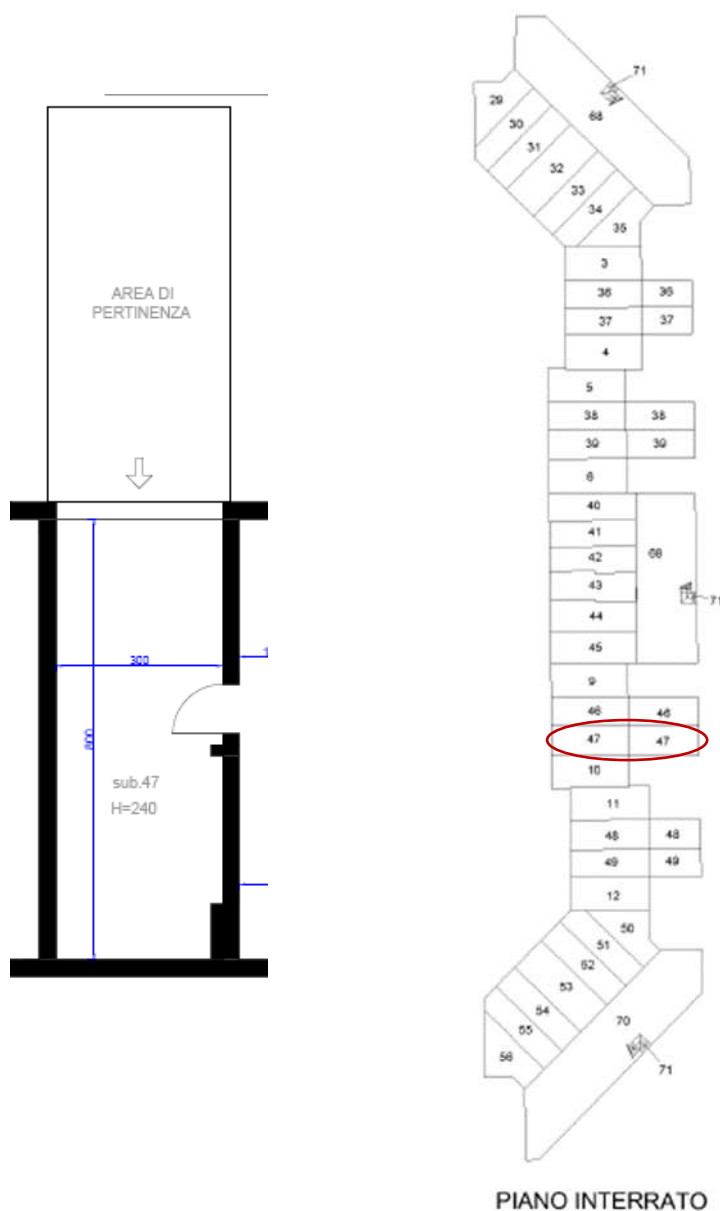
Immobile n. 34

Foglio: 21 – Particella: 600 – Sub: 47 – Via Ancelle della Carità; piano S1;
Fabbricato in corso di costruzione.

Autorimessa con collegamento all'unità immobiliare sub.10.

Posata in opera la porta basculante e la porta tagliafuoco di collegamento

Pianta dell'autorimessa ed individuazione nella planimetria generale





Vista autorimesse a piano interrato



Vista autorimessa

CONSISTENZA:

AUTORIMESSA

- autorimessa: ~ 28.00 m² -
- Area di pertinenza esclusiva: 24,00 m²
Superficie convenzionale; 24,00 m² x 0,10 = m² 2,40
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x30,40 x 0.05= m² 3,31

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 33,71

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti ed il contesto residenziale

Coefficienti di merito :



1. CONSERVAZIONE U.I.: pessima- coefficiente d'applicazione: 0,85
2. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
mediocri - coefficiente d'applicazione: 0,98
3. OPERE DI FINITURA: parziali (pavimenti, serramenti, intonaci, ecc.)
coefficiente d'applicazione 0,70
4. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale):
scadente - coefficiente d'applicazione: 0,90

Coefficiente di merito K= 0,525

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 510 ,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 33,71

Valore unitario corretto: € 267,75/ m²

VALORE DI MERCATO : m² 33,71 x € 267,75 = € 9.025,85

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni espone e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S. -10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 46- Via Ancelle della Carità; piano S1; Fabbricato in corso di costruzione.	9.025,85 euro	8.100,00 euro



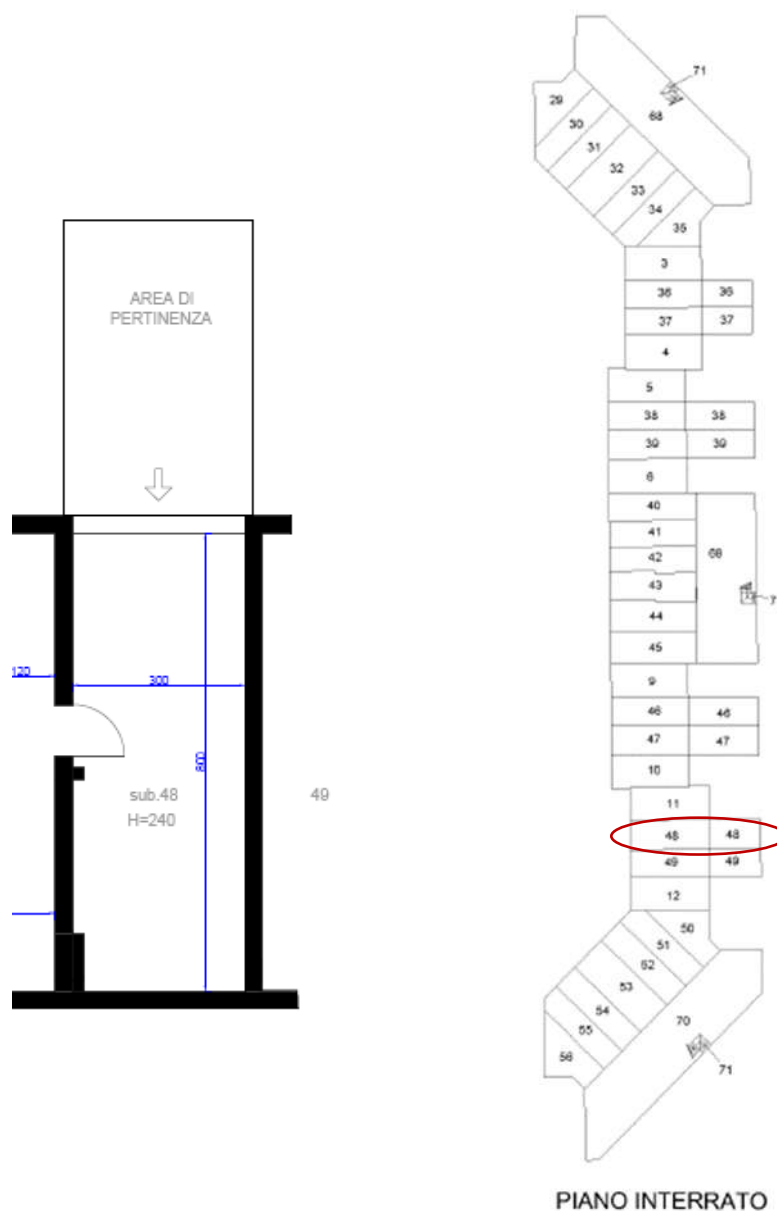
Immobile n. 35

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 48 - Via Ancelle della Carità; piano S1;
Fabbricato in corso di costruzione.

Autorimessa con collegamento all'unità immobiliare sub.11.

Posata in opera la porta basculante e la porta tagliafuoco di collegamento

Pianta dell'autorimessa ed individuazione nella planimetria generale





Vista autorimesse piano interrato

CONSISTENZA:

AUTORIMESSA

- autorimessa: ~ 28.00 m² -
- Area di pertinenza esclusiva: 17,00 m²
Superficie convenzionale; 17,00 m² x 0,10 = m² 1,70
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x 29,70 x 0.05= 3,24 m²

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 32,94

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti ed il contesto residenziale

Coefficienti di merito :

- | | |
|---|------|
| 1. CONSERVAZIONE U.I.: pessima- coefficiente d'applicazione: | 0,85 |
| 2. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
mediocri - coefficiente d'applicazione: | 0,98 |
| 3. OPERE DI FINITURA: parziali (pavimenti, serramenti, intonaci, ecc.)
coefficiente d'applicazione | 0,70 |
| 4. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale):
scadente - coefficiente d'applicazione: | 0,90 |



Coefficiente di merito K= 0,525

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 510 ,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 32,94

Valore unitario corretto: € 267,75/ m²

VALORE DI MERCATO : m² 32,94 x € 267,75 = € 8.818,96

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 48- Via Ancelle della Carità; piano S1; Fabbricato in corso di costruzione.	8.818,96 euro	7.900,00 euro



Immobile n. 36

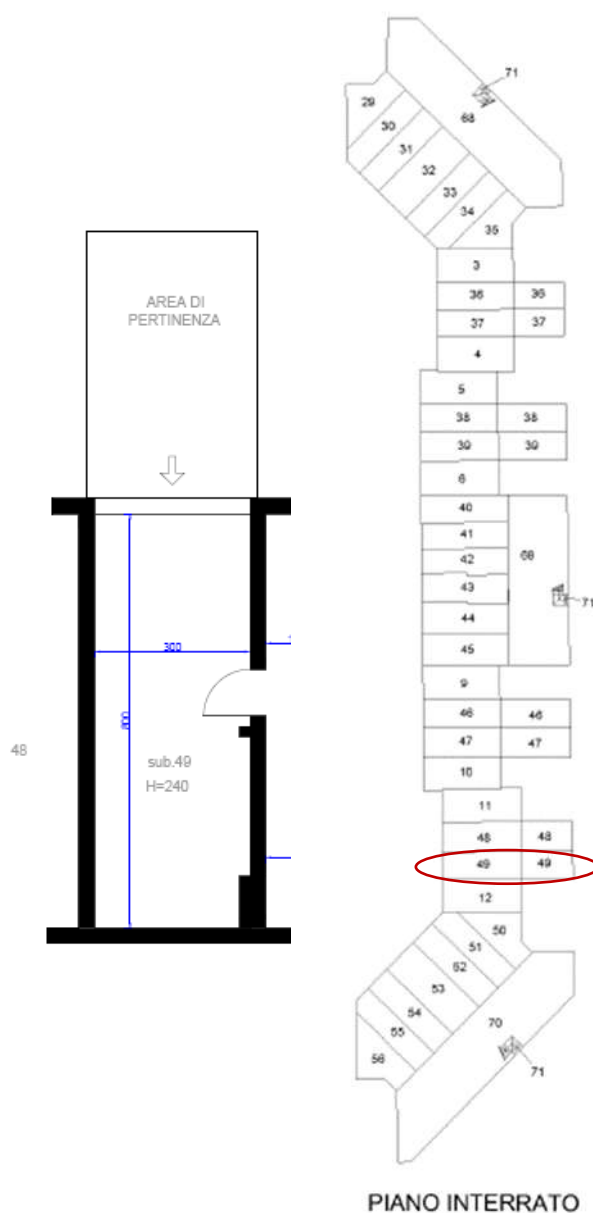
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 49 - Via Ancelle della Carità; piano S1;

Fabbricato in corso di costruzione.

Autorimessa con collegamento all'unità immobiliare sub.12.

Posata in opera la porta basculante e la porta tagliafuoco di collegamento

Pianta dell'autorimessa ed individuazione nella planimetria generale



CONSISTENZA:

AUTORIMESSA

- autorimessa: ~ 28.00 m² -
- Area di pertinenza esclusiva: 17,00 m²
Superficie convenzionale; 17,00 m² x 0,10 = m² 1,70
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
K=2.18 x29,70 x 0.05= 3,24 m²

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 32,94

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti ed il contesto residenziale

Coefficienti di merito :

- | | |
|---|------|
| 1. CONSERVAZIONE U.I.: pessima- coefficiente d'applicazione: | 0,85 |
| 2. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
mediocri - coefficiente d'applicazione: | 0,98 |
| 3. OPERE DI FINITURA: parziali (pavimenti, serramenti, intonaci, ecc.)
coefficiente d'applicazione | 0,70 |
| 4. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale):
scadente - coefficiente d'applicazione: | 0,90 |

Coefficiente di merito K= 0,525

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 510 ,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 32,94

Valore unitario corretto: € 267,75/ m²

VALORE DI MERCATO : m² 32,94 x € 267,75 = € 8.818,96



APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 49- Via Ancelle della Carità; piano S1; Fabbricato in corso di costruzione.	8.818,96 euro	7.900,00 euro

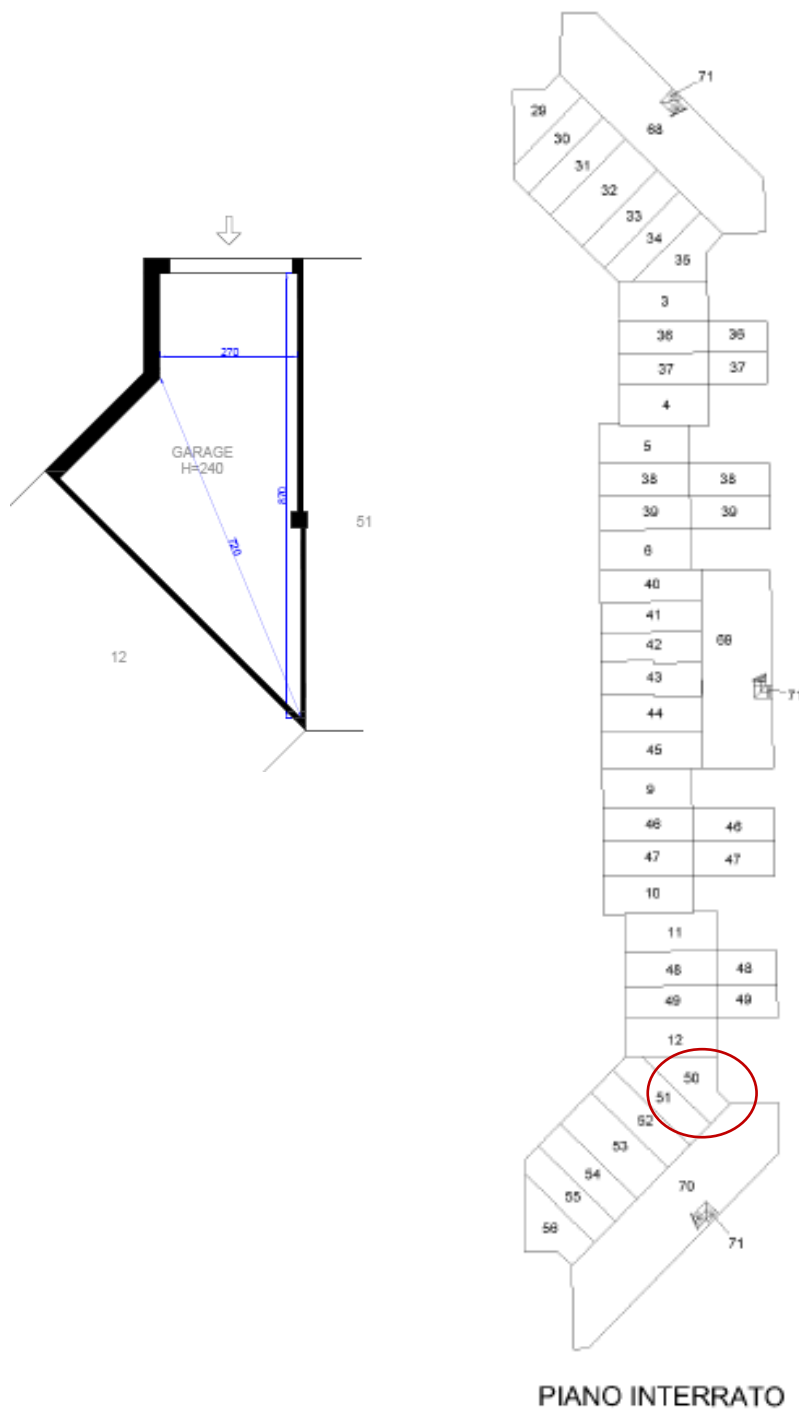


Immobile n. 37

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 50 – Via Ancelle della Carità; piano S1;
Fabbricato in corso di costruzione.

Autorimessa con posata in opera la porta basculante,

Pianta dell'autorimessa ed individuazione nella planimetria generale





Vista esterna autorimesse



Interno autorimessa sub. 50



CONSISTENZA:

AUTORIMESSA

- autorimessa: ~ 24.00 m² -
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
 $K=2.18 \times 24,00 \times 0.05= 2,62 \text{ m}^2$

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 26,62

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti ed il contesto residenziale

Coefficienti di merito :

1. CONSERVAZIONE U.I.: pessima- coefficiente d'applicazione: 0,85
2. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria): mediocri - coefficiente d'applicazione: 0,90
3. OPERE DI FINITURA: parziali (pavimenti, serramenti, intonaci, ecc.) coefficiente d'applicazione 0,70
4. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale): scadente - coefficiente d'applicazione: 0,90

Coefficiente di merito K= 0,482

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 510 ,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 26,62

Valore unitario corretto: € 245,82/ m²

VALORE DI MERCATO : m² 26,62 x € 245,82 = € 6.543,72

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 50- Via Ancelle della Carità; piano S1; Fabbricato in corso di costruzione.	6.543,72 euro	5.900,00 euro

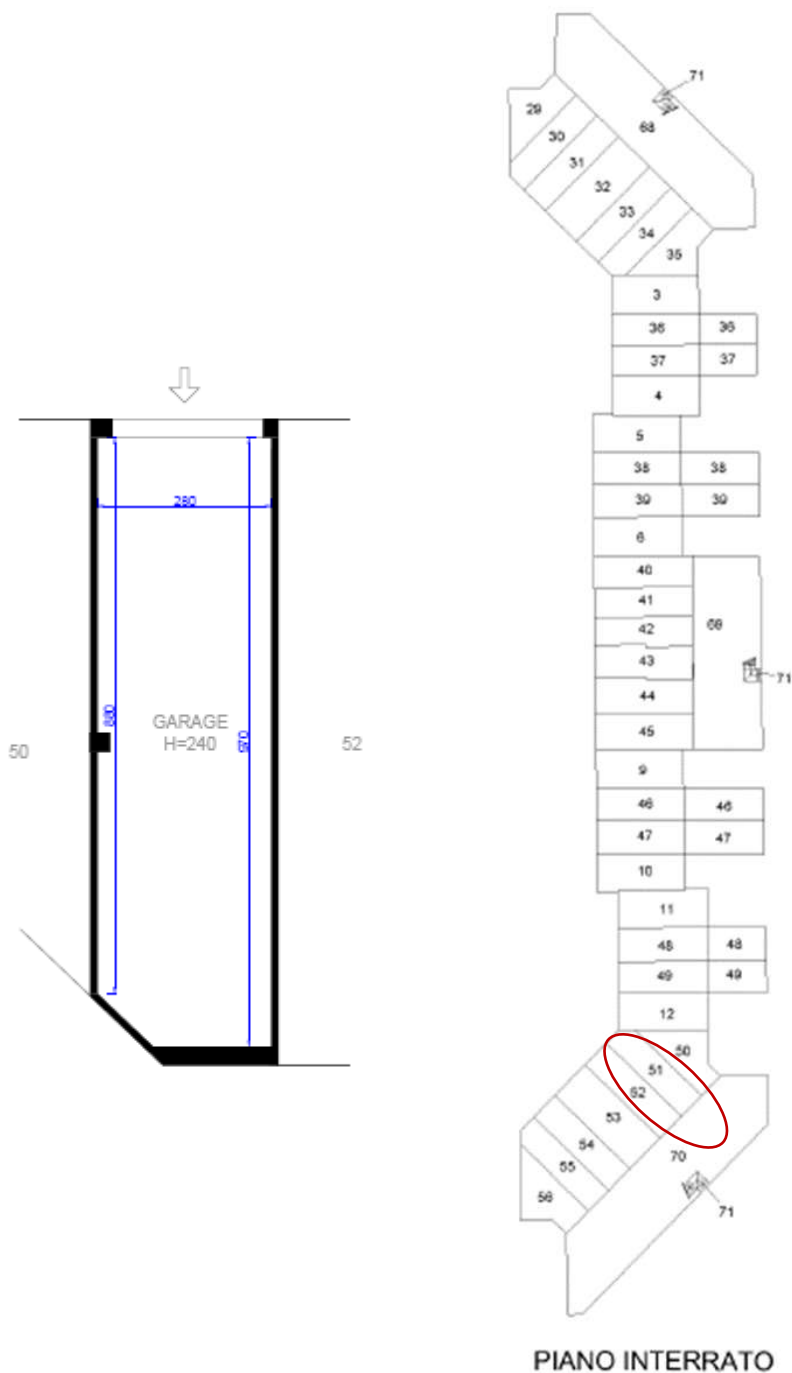


Immobile n. 38

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 51 – Via Ancelle della Carità; piano S1;
Fabbricato in corso di costruzione.

Autorimessa con posata in opera la porta basculante,

Pianta dell'autorimessa ed individuazione nella planimetria generale





Interno autorimessa sub. 51

CONSISTENZA:

AUTORIMESSA

- autorimessa: ~ 27.00 m² -
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
 $K=2.18 \times 27,00 \times 0.05= 2,94 \text{ m}^2$

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 29,94

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti ed il contesto residenziale

Coefficienti di merito :

1. CONSERVAZIONE U.I.: pessima- coefficiente d'applicazione: 0,85
2. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
mediocri - coefficiente d'applicazione: 0,95
3. OPERE DI FINITURA: parziali (pavimenti, serramenti, intonaci, ecc.)
coefficiente d'applicazione 0,70
4. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale):
scadente - coefficiente d'applicazione: 0,90

Coefficiente di merito K= 0,509

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 510 ,00 /m²



Superficie convenzionale: mq 29,94
Valore unitario corretto: € 259,45/ m²

VALORE DI MERCATO : m² 29,94 x € 259,45 = € 7.767,92

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 51- Via Ancelle della Carità; piano S1; Fabbricato in corso di costruzione.	7.767,92 euro	7.000,00 euro



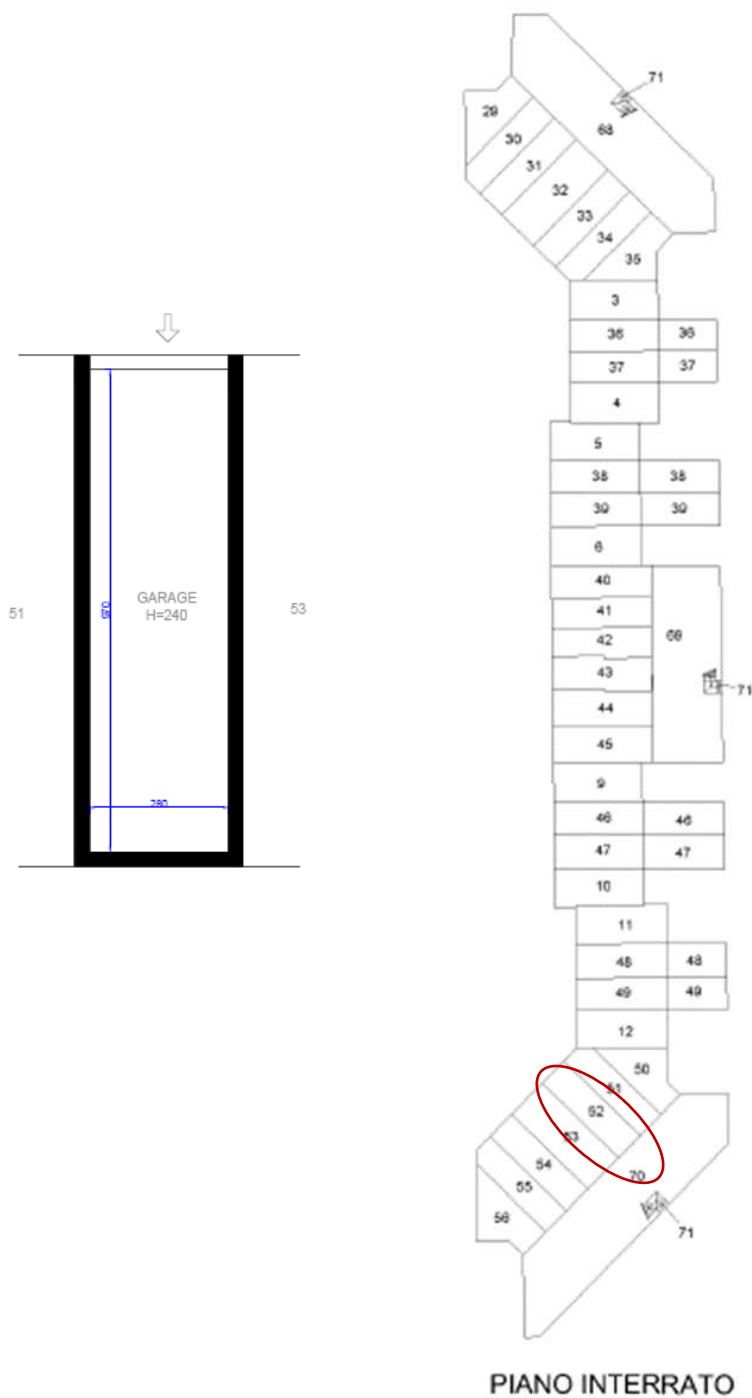
Immobile n. 39

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 52 – Via Ancelle della Carità; piano S1;

Fabbricato in corso di costruzione.

Autorimessa con posata in opera la porta basculante

Pianta dell'autorimessa ed individuazione nella planimetria generale





Interno autorimessa sub. 52

CONSISTENZA:

AUTORIMESSA

- autorimessa: ~ 30.00 m² -
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
 $K=2.18 \times 30,00 \times 0.05= 3,27 \text{ m}^2$

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 33,27

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti ed il contesto residenziale

Coefficienti di merito :

- | | |
|---|------|
| 1. CONSERVAZIONE U.I.: pessima- coefficiente d'applicazione: | 0,85 |
| 2. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
mediocri - coefficiente d'applicazione: | 0,98 |
| 3. OPERE DI FINITURA: parziali (pavimenti, serramenti, intonaci, ecc.)
coefficiente d'applicazione | 0,70 |
| 4. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale):
scadente - coefficiente d'applicazione: | 0,90 |

Coefficiente di merito K= 0,525

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 510 ,00 /m²



Superficie convenzionale: mq 33,27
Valore unitario corretto: € 267,64/ m²

VALORE DI MERCATO : m² 33,27 x € 267,64 = € 8.904,48

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 52- Via Ancelle della Carità; piano S1; Fabbricato in corso di costruzione.	8.904,48 euro	8.000,00 euro

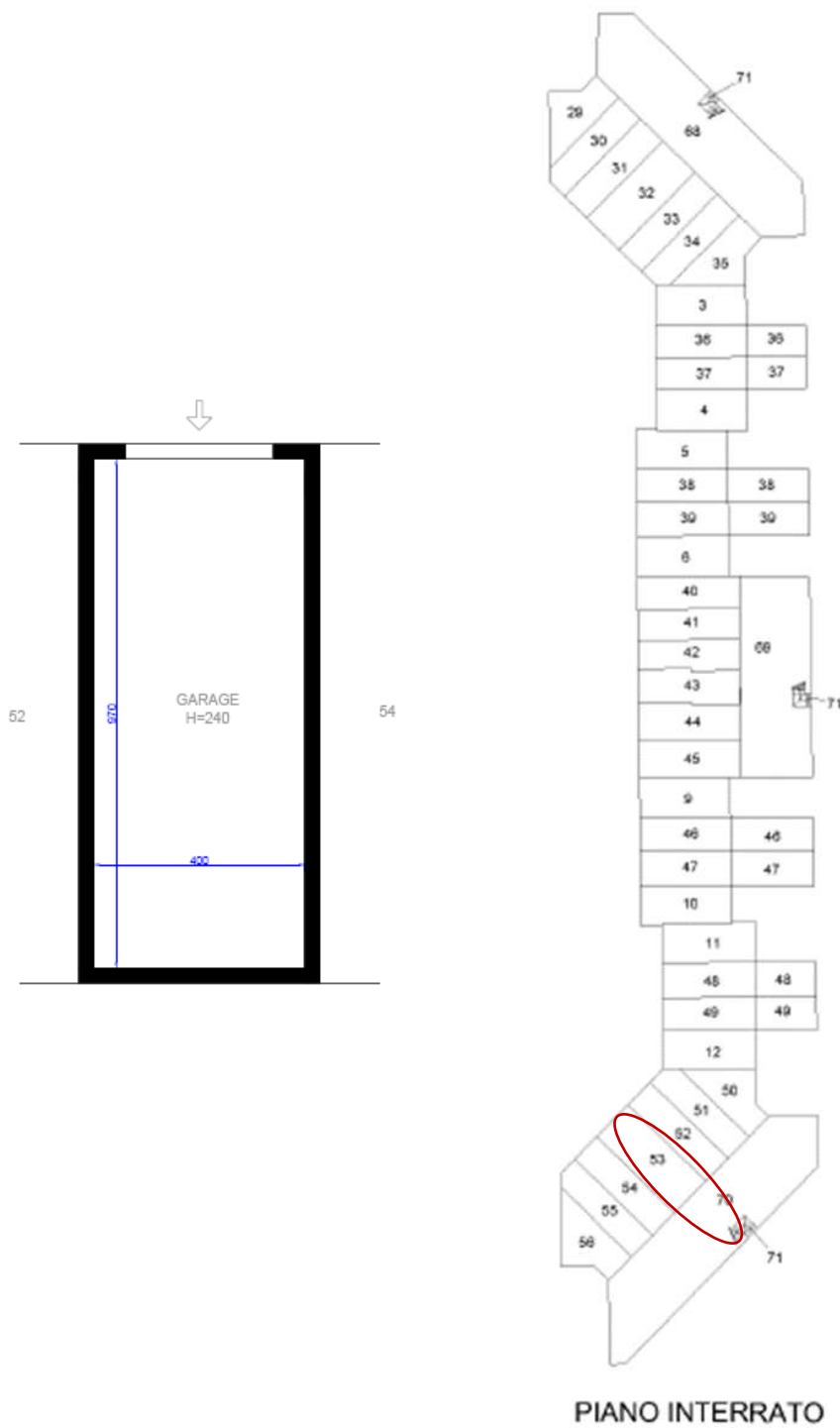


Immobile n. 40

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 53 – Via Ancelle della Carità; piano S1;
Fabbricato in corso di costruzione.

Autorimessa con posata in opera la porta basculante

Pianta dell'autorimessa ed individuazione nella planimetria generale





Interno autorimessa sub. 53

CONSISTENZA:

AUTORIMESSA

- autorimessa: ~ 39.00 m² -
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
 $K=2.18 \times 39,00 \times 0,05= 4,25 \text{ m}^2$

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 43,25

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti ed il contesto residenziale

Coefficienti di merito :

- | | |
|---|------|
| 1. CONSERVAZIONE U.I.: pessima- coefficiente d'applicazione: | 0,85 |
| 2. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
mediocri - coefficiente d'applicazione: | 0,98 |
| 3. OPERE DI FINITURA: parziali (pavimenti, serramenti, intonaci, ecc.)
coefficiente d'applicazione | 0,70 |
| 4. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale):
scadente - coefficiente d'applicazione: | 0,90 |

Coefficiente di merito K= 0,525

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 510 ,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 43,25

Valore unitario corretto: € 267,64/ m²



VALORE DI MERCATO : m² 43,25 x € 267,64 = € 11.575,43

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

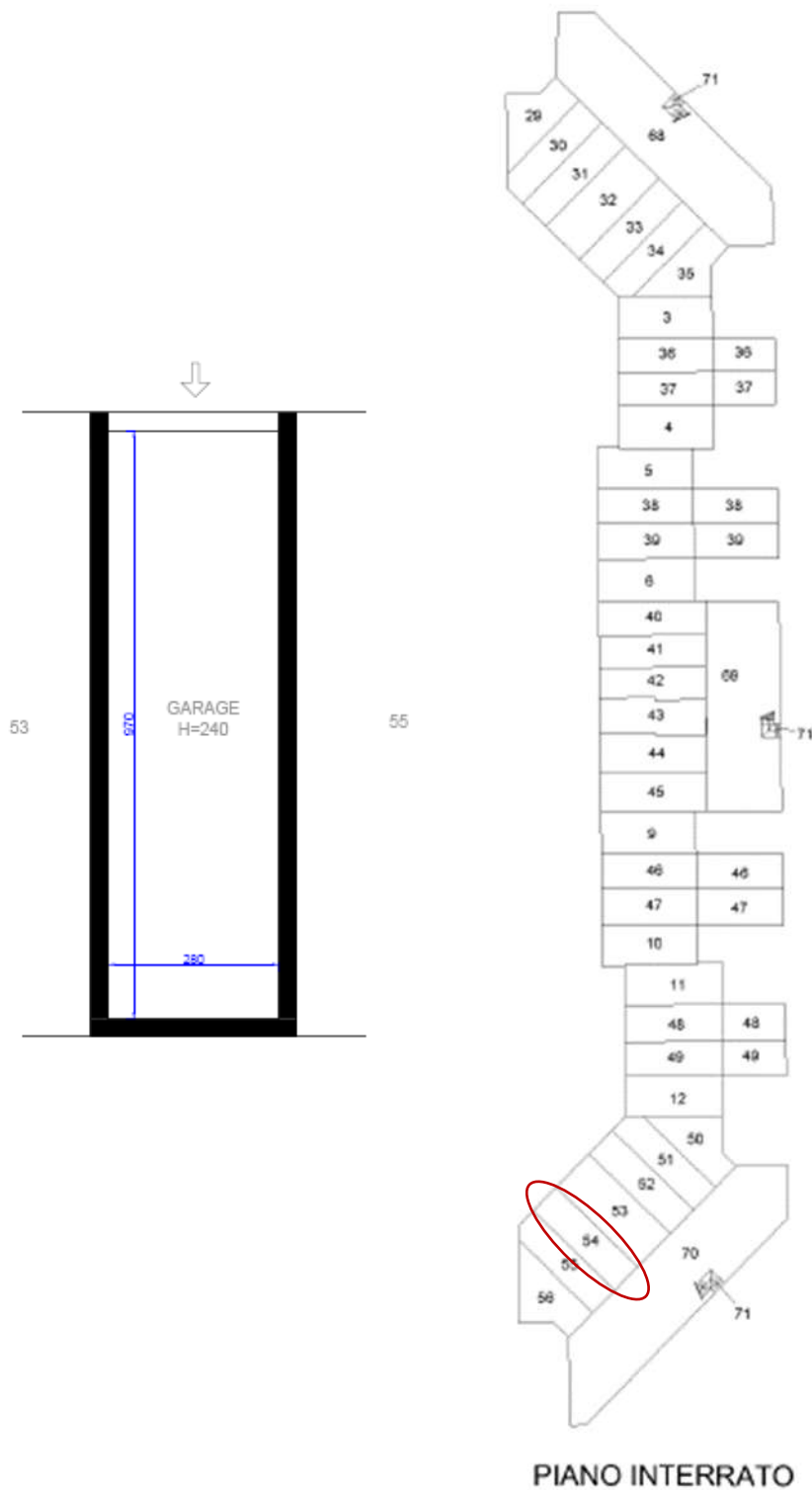
Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 53- Via Ancelle della Carità; piano S1; Fabbricato in corso di costruzione.	11.575,43 euro	10.400,00 euro



Immobile n. 41

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 54 – Via Ancelle della Carità; piano S1; Fabbricato in corso di costruzione. Autorimessa con posata in opera la porta basculante

Pianta dell'autorimessa ed individuazione nella planimetria generale





Interno autorimessa sub. 54

CONSISTENZA:

AUTORIMESSA

- autorimessa: ~ 30.00 m² -
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
 $K=2.18 \times 30,00 \times 0.05= 3,27 \text{ m}^2$

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 33,27

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti ed il contesto residenziale

Coefficienti di merito :

1. CONSERVAZIONE U.I.: pessima- coefficiente d'applicazione: 0,85
2. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
mediocri - coefficiente d'applicazione: 0,98
3. OPERE DI FINITURA: parziali (pavimenti, serramenti, intonaci, ecc.)
coefficiente d'applicazione 0,70
4. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale):
scadente - coefficiente d'applicazione: 0,90

Coefficiente di merito K= 0,525

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:



Probabile valore di mercato: € 510 ,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 33,27

Valore unitario corretto: € 267,64/ m²

VALORE DI MERCATO : m² 33,27 x € 267,64 = € 8.904,38

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 54- Via Ancelle della Carità; piano S1; Fabbricato in corso di costruzione.	8.904,38 euro	8.000,00 euro



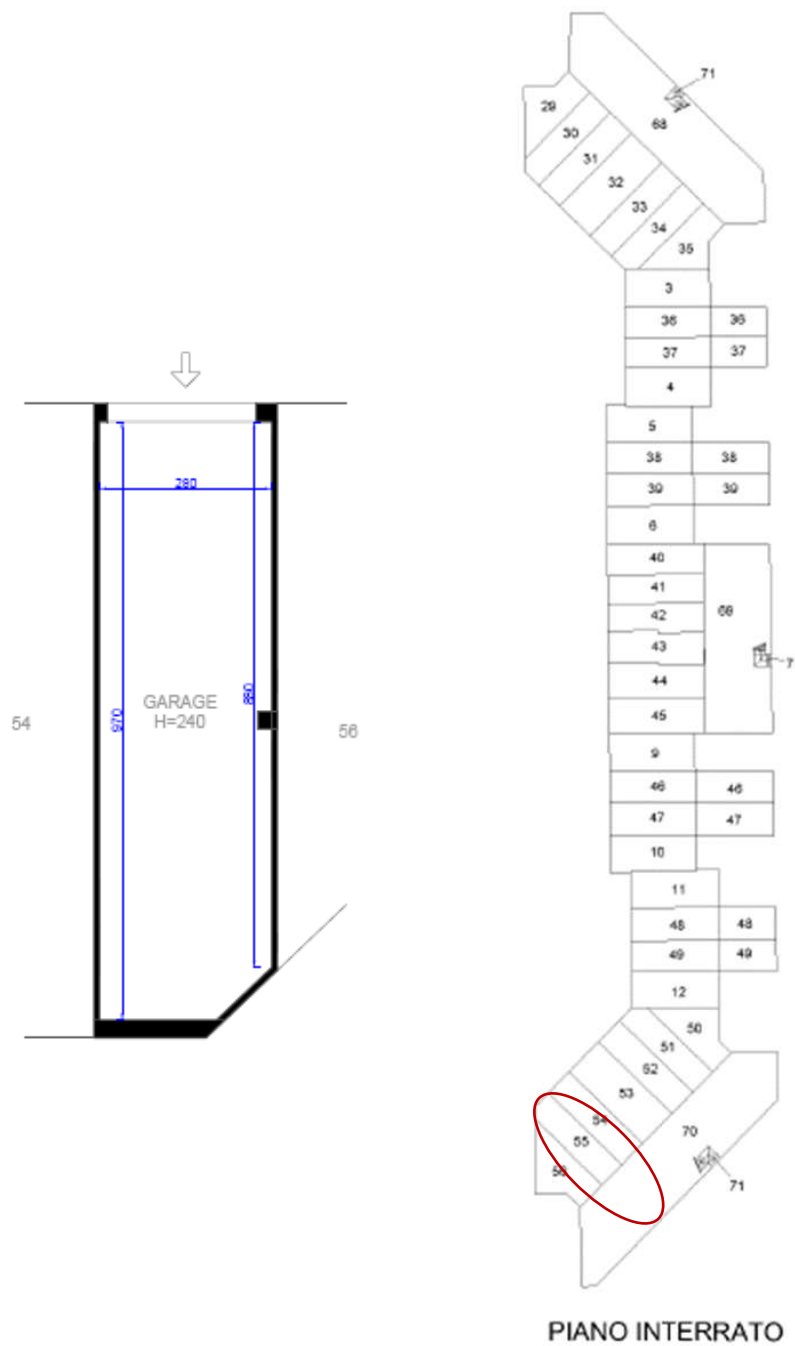
Immobile n. 42

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 55 – Via Ancelle della Carità; piano S1;

Fabbricato in corso di costruzione.

Autorimessa con posata in opera la porta basculante

Pianta dell'autorimessa ed individuazione nella planimetria generale





Vista esterna autorimesse sub. da 50 a 56

CONSISTENZA:

AUTORIMESSA

- autorimessa: ~ 27.00 m² -
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
 $K=2.18 \times 27,00 \times 0.05= 2,94 \text{ m}^2$

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 29,94

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti ed il contesto residenziale

Coefficienti di merito :

1. CONSERVAZIONE U.I.: pessima- coefficiente d'applicazione: 0,85
2. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
mediocri - coefficiente d'applicazione: 0,95
3. OPERE DI FINITURA: parziali (pavimenti, serramenti, intonaci, ecc.)
coefficiente d'applicazione 0,70
4. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale):
scadente - coefficiente d'applicazione: 0,90

Coefficiente di merito K= 0,509

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 510 ,00 /m²



Superficie convenzionale: mq 29,94
Valore unitario corretto: € 259,45/ m²

VALORE DI MERCATO : m² 29,94 x € 259,45 = € 7.767,92

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 55- Via Ancelle della Carità; piano S1; Fabbricato in corso di costruzione.	7.767,92 euro	7.000,00 euro



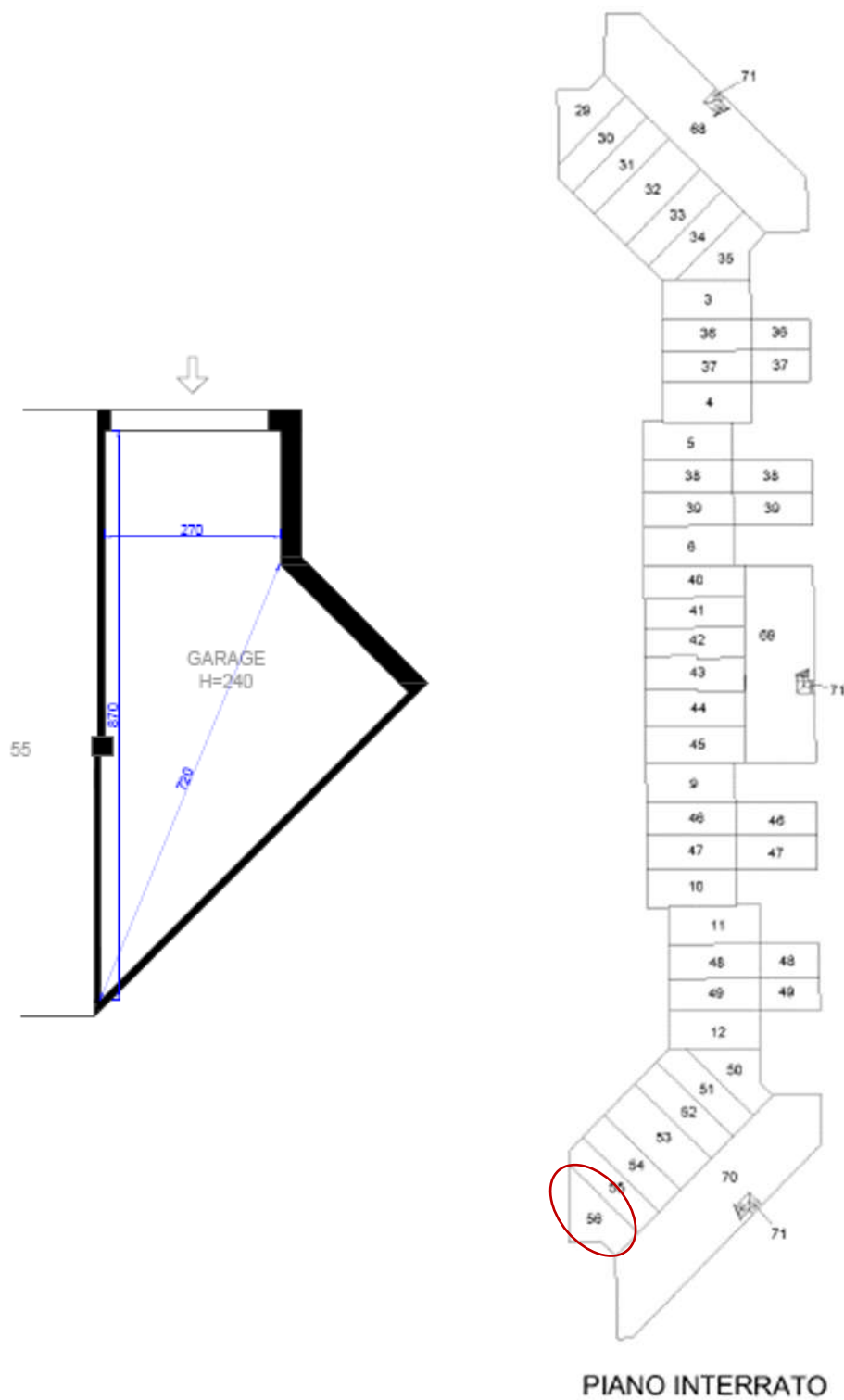
Immobile n. 43

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 56 – Via Ancelle della Carità; piano S1;

Fabbricato in corso di costruzione.

Autorimessa con posata in opera la porta basculante

Pianta dell'autorimessa ed individuazione nella planimetria generale



CONSISTENZA:

AUTORIMESSA

- autorimessa: ~ 24.00 m² -
- AREE SCOPERTE COMUNI (E-ENTE COMUNE)
 $K=2.18 \times 24,00 \times 0.05= 2,62 \text{ m}^2$

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: mq 26,62

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, gli impianti ed il contesto residenziale

Coefficienti di merito :

1. CONSERVAZIONE U.I.: pessima- coefficiente d'applicazione: 0,85
 2. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria): mediocri - coefficiente d'applicazione: 0,90
 3. OPERE DI FINITURA: parziali (pavimenti, serramenti, intonaci, ecc.) coefficiente d'applicazione 0,70
 4. CONSERVAZIONE FABBRICATO (complesso residenziale): scadente - coefficiente d'applicazione: 0,90
- Coefficiente di merito K= 0,482**

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: € 510 ,00 /m²

Superficie convenzionale: mq 26,62

Valore unitario corretto: € 245,82/ m²

VALORE DI MERCATO : m² 26,62 x € 245,82 = € 6.543,72

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 56- Via Ancelle della Carità; piano S1; Fabbricato in corso di costruzione.	6.543,72 euro	5.900,00 euro



f) **ENTE URBANO - EU (da n.44 a 47 – nota di trascrizione)**

Immobile n. 44

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 57 - Via Ancelle della Carità; Area Urbana (EU) – Piano T – Consistenza mq. 1814

Area urbana su cui sono state realizzate le strutture di fondazione, i muri perimetrali ed i pilastri fino all’imposta del primo solaio.

In corrispondenza dei fabbricati di tipologie A e C sono stati realizzati gli scivoli per accesso al piano interrato e le aree di pertinenza delimitate con muretti di contenimento.



Strutture tipologia A del sub 57





Sub 57- Strutture tipologia A, aree di pertinenza, scivoli e viale comune (sub 71)



Vista del secondo ingresso carraio in corrispondenza del sub 57 e sub 58





STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando la superficie, la potenzialità edificatoria indicata con SLP del permesso a costruire, l'incidenza del costo delle opere realizzate, in pessimo stato di conservazione, le caratteristiche proprie degli edifici e lo stato di relativo degrado del complesso edilizio.

Si sono valutati, inoltre, l'incidenza dei costi sostenuti per le opere di urbanizzazione, nonché il costo delle aree cedute per gli standards, secondo la convenzione stipulata con il Comune di Offlaga.

Non è stata effettuata una semplice operazione aritmetica rapportando la superficie al valore, ma si è tenuta in considerazione la peculiarità che gli immobili possono assumere, anche in funzione delle caratteristiche di collocazione, vicinanza, accessi, già definiti. Questi elementi contribuiscono alla valutazione del bene. In particolare, l'area necessaria per la potenziale edificazione è stata valutata, per la superficie del subalterno, attribuendo il valore medio attuale. Per l'eccedenza si è applicato il costo di acquisizione dell'area dell'intero comparto.



Si è inoltre considerata l'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione realizzate, delle strutture esistenti e dei servizi, applicando l'opportuno coefficiente per lo stato di degrado esistente.

VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Area Urbana: m ² 1814	€	124.556,00
Opere realizzate per fabbricati tipo A e C (con coeff. di degrado k= 0,60) , € 49.750,00 x 0,60=	€	29.850,00
Costo delle opere di urbanizzazione realizzate	€	<u>81.635,00</u>
TOTALE	~ €	236.041,00

VALORE DI MERCATO : m² 1814 x € 130,12 =~ € 236.041,00

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 20% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-20%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 57 - Via Ancelle della Carità; Area Urbana (EU) – Piano T – Consistenza mq. 1814	~236.041,00 euro	~188.800,00 euro



Immobile n. 45

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 58 - Via Ancelle della Carità; Area Urbana (EU) – Piano T – Consistenza mq. 1137

Area urbana su cui sono state realizzate le strutture di fondazione, i muri perimetrali ed i pilastri fino all'imposta del primo solaio.

In corrispondenza dei fabbricati di tipologie A – B e C sono stati realizzati gli scivoli per accesso al piano interrato e le aree di pertinenza delimitate con muretti di contenimento.



Sottopasso del viale ingresso (sub 71) strutture al piano interrato del fabbricato tipo B tra il sub 59 e sub 58



Strutture al piano interrato con solaio di copertura – Tipologia B – in corrispondenza del soprastante viale d'accesso.





Strutture di tipologia A del sub 58



Sub 58: aree di pertinenza, strutture piano interrato e viale antistante (sub 71 bene comune)





Strutture del fabbricato tipo C tra il sub 58 ed il sub 57



Vista ingresso tra il sub 58 e sub 59





Vista fabbricato ingresso lato nord



Vista strutture corpo ingresso sub 71 al piano T e strutture corpo C tra sub 59 e sub 58



STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando la superficie, la potenzialità edificatoria indicata con SLP del permesso a costruire, l'incidenza del costo delle opere realizzate, in pessimo stato di conservazione, le caratteristiche proprie degli edifici e lo stato di relativo degrado del complesso edilizio.

Si sono valutati, inoltre, l'incidenza dei costi sostenuti per le opere di urbanizzazione, nonché il costo delle aree cedute per gli standards, secondo la convenzione stipulata con il Comune di Offlaga.

Non è stata effettuata una semplice operazione aritmetica rapportando la superficie al valore, ma si è tenuta in considerazione la peculiarità che gli immobili possono assumere, anche in funzione delle caratteristiche di collocazione, vicinanza, accessi, già definiti. Questi elementi contribuiscono alla valutazione del bene. In particolare, l'area necessaria per la potenziale edificazione è stata valutata, per la superficie del subalterno, attribuendo il valore medio attuale. Per l'eccedenza si è applicato il costo di acquisizione dell'area dell'intero comparto.

Si è inoltre considerata l'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione realizzate, delle strutture esistenti e dei servizi, applicando l'opportuno coefficiente per lo stato di degrado esistente.

VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Area Urbana: m ² 1137	€	83.936,00
Opere realizzate per fabbricati tipo A- B – C (con coeff. Di degrado k=0,60): € 35.445,00 x 0,60=	€	21.267,00
Costo delle opere di urbanizzazione realizzate	€	<u>68.180,00</u>
TOTALE	€	173.383,00

VALORE DI MERCATO : m² 1137 x € 152,49 = € 173.383,00~

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 20% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-20%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 58 - Via Ancelle della Carità; Area Urbana (EU) – Piano T – Consistenza mq. 1137	~173.383,00 euro	~138.700,00 euro



Immobile n. 46

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 59 - Via Ancelle della Carità; Area Urbana (EU) – Piano T – Consistenza mq. 1100

Area urbana su cui sono state realizzate le strutture di fondazione, i muri perimetrali ed i pilastri fino all'imposta del primo solaio.

In corrispondenza dei fabbricati di tipologie A – B e C sono stati realizzati gli scivoli per accesso al piano interrato e le aree di pertinenza delimitate con muretti di contenimento.



Ingresso carraio e strada (sub 71) compresi tra sub 59 e sub 60



Cancello per ingresso carraio





Vista strutture modulo B sub 59-60



Vista strutture modulo A sub 59

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando la superficie, la potenzialità edificatoria indicata con SLP del permesso a costruire, l'incidenza del costo delle opere realizzate, in pessimo stato di conservazione, le caratteristiche proprie degli edifici e lo stato di relativo degrado del complesso edilizio.

Si sono valutati, inoltre, l'incidenza dei costi sostenuti per le opere di urbanizzazione, nonché il costo delle aree cedute per gli standards, secondo la convenzione stipulata con il Comune di Offlaga.

Non è stata effettuata una semplice operazione aritmetica rapportando la superficie al



valore, ma si è tenuta in considerazione la peculiarità che gli immobili possono assumere, anche in funzione delle caratteristiche di collocazione, vicinanza, accessi, già definiti. Questi elementi contribuiscono alla valutazione del bene. In particolare, l'area necessaria per la potenziale edificazione è stata valutata, per la superficie del subalterno, attribuendo il valore medio attuale. Per l'eccedenza si è applicato il costo di acquisizione dell'area dell'intero comparto.

Si è inoltre considerata l'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione realizzate, delle strutture esistenti e dei servizi, applicando l'opportuno coefficiente per lo stato di degrado esistente.

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Area Urbana: m ² 1100	€	81.969,00
Opere realizzate per fabbricati tipo A- B – C (con coeff. di degrado k=0,60): € 35.445,00 x 0,60=	€	21.267,00
Costo delle opere di urbanizzazione realizzate	€	<u>68.180,00</u>
TOTALE	€	171.416,00

VALORE DI MERCATO : m² 1100 x € 155,83 = €171.416 ,00~

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 20% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-20%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 59 - Via Ancelle della Carità; Area Urbana (EU) – Piano T – Consistenza mq. 1100	~171.416,00 euro	~137.100,00 euro



Immobile n. 47

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 60 - Via Ancelle della Carità; Area Urbana (EU) – Piano T – Consistenza mq. 1726

Area urbana su cui sono state realizzate le strutture di fondazione, i muri perimetrali ed i pilastri fino all'imposta del primo solaio.

In corrispondenza dei fabbricati di tipologie A e C sono stati realizzati gli scivoli per accesso al piano interrato e le aree di pertinenza delimitate con muretti di contenimento.



Vista dall'alto sub 60 – 59



Vista strutture del primo e secondo modulo sub 60





Vista del 3° e 4° modulo sub 60



Vista scivoli, aree di pertinenza sub 60 e strada (sub 71) con muro di recinzione e collettore acque





STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata considerando la superficie, la potenzialità edificatoria indicata con SLP del permesso a costruire, l'incidenza del costo delle opere realizzate, in pessimo stato di conservazione, le caratteristiche proprie degli edifici e lo stato di relativo degrado del complesso edilizio.

Si sono valutati, inoltre, l'incidenza dei costi sostenuti per le opere di urbanizzazione, nonché il costo delle aree cedute per gli standards, secondo la convenzione stipulata con il Comune di Offlaga.

Non è stata effettuata una semplice operazione aritmetica rapportando la superficie al valore, ma si è tenuta in considerazione la peculiarità che gli immobili possono assumere, anche in funzione delle caratteristiche di collocazione, vicinanza, accessi, già definiti. Questi elementi contribuiscono alla valutazione del bene. In particolare, l'area necessaria per la potenziale edificazione è stata valutata, per la superficie del subalterno, attribuendo il valore medio attuale. Per l'eccedenza si è applicato il costo di acquisizione dell'area dell'intero comparto.



Si è inoltre considerata l'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione realizzate, delle strutture esistenti e dei servizi, applicando l'opportuno coefficiente per lo stato di degrado esistente.

VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Area Urbana: m ² 1726	€	119.878,00
Opere realizzate per fabbricati tipo A e C (con coeff. di degrado k=0,60): € 49.750,00 x 0,60=	€	29.850,00
Costo delle opere di urbanizzazione realizzate	€	<u>81.620,00</u>
TOTALE	€	231.348,00

VALORE DI MERCATO : m² 1726 x € 134,04 =~ € 231.348,00

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 20% sul valore stimato.

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-20%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 60 - Via Ancelle della Carità; Area Urbana (EU) – Piano T – Consistenza mq. 1726	~231.348,00euro	~185.000,00 euro

Immobile n. 48

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 66 - Via Ancelle della Carità; Bene comune non censibile (E)

Atrio vano scala comune

Immobile n. 49

Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 67 - Via Ancelle della Carità; Bene comune non censibile (E)

Vano scala comune.

Immobile n. 50

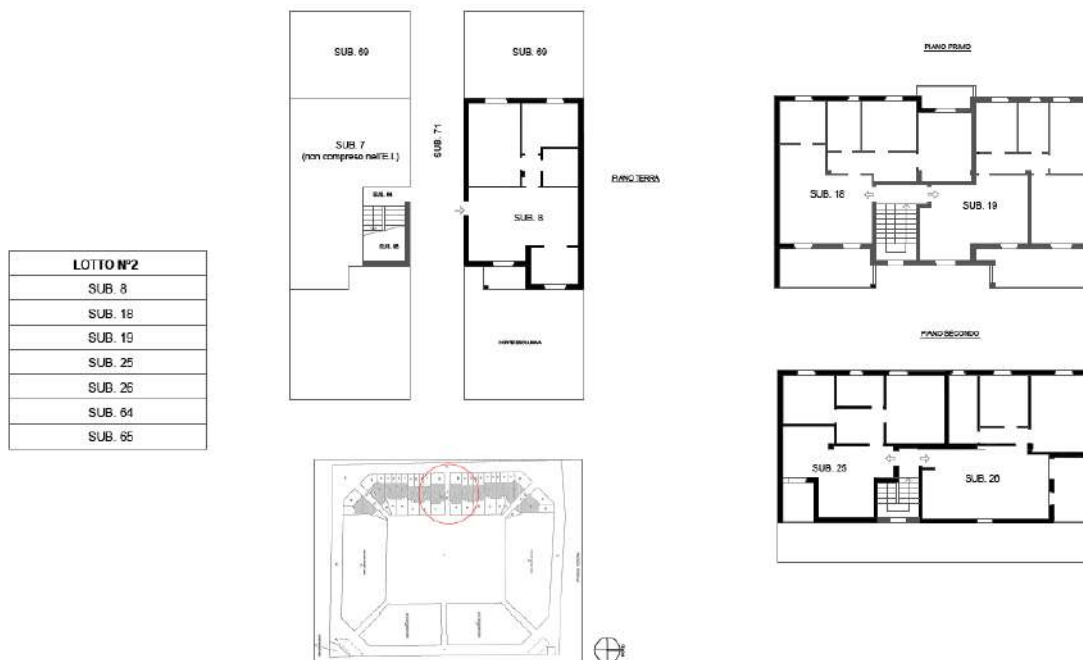
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub: 70 - Via Ancelle della Carità; Bene comune non censibile (E)

Area al piano interrato /terra non censibile.

Parte delle aree scoperte comuni valutate proporzionalmente come superficie convenzionale.



LOTTO n° 2



Numero immobile	Foglio 21, mappale 600	Valore di stima (V.S.)	Valore di realizzo (V.S. -10%)
1.	Sub: 8- Via Ancelle della Carità-piano T,cat.A/2, vani 5	108.555,59	97.700,00
5	Sub: 18 - Via Ancelle della Carità-piano 1,cat.A/2, vani 5	62.465,06	56.200,00
6	Sub: 19 - Via Ancelle della Carità-piano 1,cat.A/2, vani 5	118.078,80	106.300,00
9	Sub: 25 - Via Ancelle della Carità-piano 2,cat.A/2, vani 3,5	47.421,30	42.600,00
10	Sub: 26 - Via Ancelle della Carità-piano 2,cat.A/2, vani 4	52.933,42	47.600,00

TOTALE LOTTO n° 2 **389.454,17euro** **350.400,00euro**

LOTTO n° 4

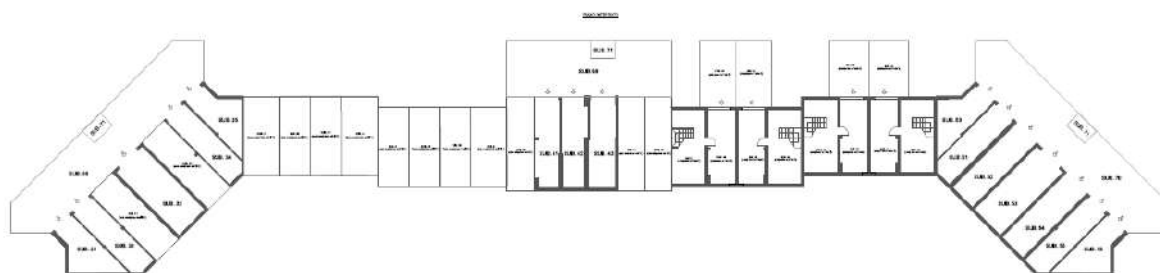


Numero immobile	Foglio 21, mappale 600	Valore di stima (V.S.)	Valore di realizzo (V.S. -10%)
26	Sub: 13 – piano T In corso di costruzione	43.736,60	39.300,00
27	Sub: 14 – piano T In corso di costruzione	37.868,76	34.000,00
28	Sub: 20 – piano 1 In corso di costruzione	31.161,48	28.000,00
29	Sub: 21 – piano 1 In corso di costruzione	23.781,13	21.400,00
30	Sub: 22 – piano 1 In corso di costruzione	33.202,48	29.800,00
31	Sub: 27 – piano 2 In corso di costruzione	38.475,89	34.600,00
32	Sub: 28 – piano 2 In corso di costruzione	39.831,13	35.800,00

TOTALE LOTTO n° 4 **248.057,47 euro** **222.900,00 euro**



LOTTO n° 5



LOTTO N°5	
SUB. 29	SUB. 31
SUB. 30	SUB. 32
SUB. 32	SUB. 33
SUB. 34	SUB. 34
SUB. 35	SUB. 35
SUB. 41	SUB. 35
SUB. 42	SUB. 35
SUB. 43	
SUB. 50	

Numero immobile	Foglio 21, mappale 600	Valore di stima (V.S.)	Valore di realizzo (V.S. -10%)
11	Sub: 29 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, cons. 24mq-autorimessa	10.067,42	9.000,00
12	Sub: 30 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, cons. 27mq-autorimessa	12.154,44	10.900,00
13	Sub: 32 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, cons. 39mq-autorimessa	17.028,39	15.300,00
14	Sub: 34 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, cons. 27mq-autorimessa	12.154,44	10.900,00
15	Sub: 35 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, cons. 24mq-autorimessa	10.480,83	9.400,00
16	Sub: 41 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, cons. 27mq-autorimessa	11.787,98	10.600,00
17	Sub: 42 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, cons. 26mq-autorimessa	11.352,52	10.200,00
18	Sub: 43 - Via Ancelle della Carità-piano S1,cat.C/6, cons. 29mq-autorimessa	12.389,64	11.100,00
37	Sub: 50 – piano S1 In corso costruzione	6.543,72	5.900,00
38	Sub: 51 – piano S1 In corso costruzione	7.767,92	7.000,00
39	Sub: 52 – piano S1 In corso costruzione	8.904,48	8.000,00
40	Sub: 53 – piano S1	11.575,43	10.400,00

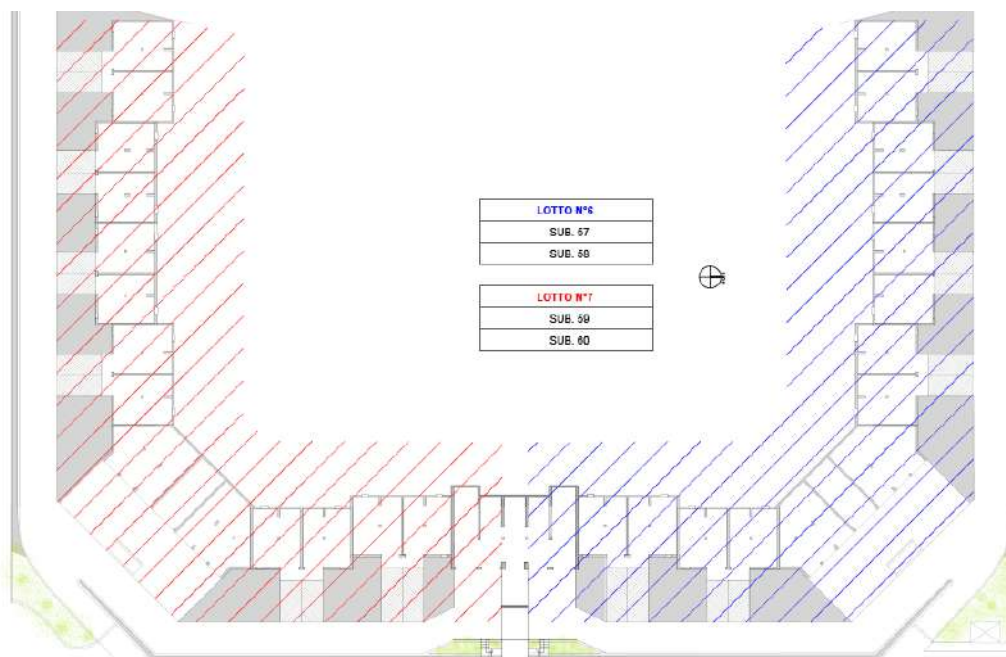


	In corso costruzione		
41	Sub: 54 – piano S1 In corso costruzione	8.904,38	8.000,00
42	Sub: 55 – piano S1 In corso costruzione	7.767,92	7.000,00
43	Sub: 56 – piano S1 In corso costruzione	6.543,72	5.900,00

TOTALE LOTTO n° 5 **155.423,23 euro** **139.600,00euro**



LOTTO n° 6



Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub:57	~236.041,00 euro	188.800,00 euro
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub:58	~173.383,00 euro	138.700,00 euro

TOTALE LOTTO n° 6 409.424,00 euro 327.500,00 euro

LOTTO n° 7

Unità Immobiliari	Valore stimato (V.S.)	Valore di realizzo (arrotondato) (V.S.-10%)
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub:59	~ 171.416,00 euro	137.100,00 euro
Foglio: 21 - Particella: 600 - Sub:60	~231.348,00 euro	185.000,00 euro

TOTALE LOTTO n° 7 ~402.764,00 euro 322.100,00 euro



CONCLUSIONE

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlogiorgio Pedercini, iscritto nell'albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 648,

- esaminati gli atti di causa ;
- ispezionati i luoghi;
- tenuto conto dello stato di manutenzione e produttività dell'immobile e di ogni altro elemento necessario ed utile al fine della valutazione;

STIMA

Che il valore degli immobili pignorati nel Comune di Offlaga – Via Ancelle della Carità, di proprietà: **OMISSIS**; è come indicato nel seguente:

RIEPILOGO STIMA UNITA' IMMOBILIARI

Numero immobile	Foglio 21, mappale 600	Valore di stima	Valore di realizzo
1.	Sub: 8- piano T,cat.A/2, vani 5	108.555,59	97.700,00
2.	Sub: 15 - piano 1,cat.A/2, vani 3	36.655,75	33.000,00
3.	Sub: 16 - piano 1,cat.A/2, vani 4,5	42.052,35	37.800,00
4.	Sub: 17 - piano 1,cat.A/2, vani 4,5	43.439,45	39.000,00
5.	Sub: 18 - piano 1,cat.A/2, vani 5	62.465,06	56.200,00
6.	Sub: 19 - piano 1,cat.A/2, vani 5	118.078,80	106.300,00
7.	Sub: 23 - piano 2,cat.A/2, vani 4	49.404,30	44.400,00
8.	Sub: 24 - piano 2,cat.A/2, vani 4	51.087,25	46.000,00
9.	Sub: 25 -piano 2,cat.A/2, vani 3,5	47.421,30	42.600,00
10.	Sub: 26 - -piano 2,cat.A/2, vani 4	52.933,42	47.600,00
11.	Sub: 29 - piano S1,cat.C/6, cons. 24mq	10.067,42	9.000,00
12.	Sub: 30 -piano S1,cat.C/6, cons. 27mq	12.154,44	10.900,00
13.	Sub: 32 - piano S1,cat.C/6, cons. 39mq	17.028,39	15.300,00
14.	Sub: 34 -piano S1,cat.C/6, cons. 27mq	12.154,44	10.900,00
15.	Sub: 35 -piano S1,cat.C/6, cons. 24mq	10.480,83	9.400,00



16.	Sub: 41 -piano S1,cat.C/6, cons. 27mq	11.787,98	10.600,00
17.	Sub: 42 -piano S1,cat.C/6, cons. 26mq	11.352,52	10.200,00
18.	Sub: 43 -piano S1,cat.C/6, cons. 29mq	12.389,64	11.100,00
19.	Sub: 68 – ente comune	-----	-----
20.	Sub: 69 – ente comune	-----	-----
21.	Sub: 71 – ente comune	-----	-----
22.	Sub: 9 - piano S1-T-1	54.475,52	49.000,00
23.	Sub: 10 - piano S1-T-1	54.475,52	49.000,00
24.	Sub: 11- piano S1-T-1	54.475,52	49.000,00
25.	Sub: 12 - piano S1-T-1	53.797,50	48.500,00
26.	Sub: 13 – piano T	43.736,60	39.300,00
27.	Sub: 14 – piano T	37.868,76	34.000,00
28.	Sub: 20 – piano 1	31.161,48	28.000,00
29.	Sub: 21 – piano 1	23.781,13	21.400,00
30.	Sub: 22 – piano 1	33.202,48	29.800,00
31.	Sub: 27 – piano 2	38.475,89	34.600,00
32.	Sub: 28 – piano 2	39.831,13	35.800,00
33.	Sub: 46 – piano S1	9.025,85	8.100,00
34.	Sub: 47 – piano S1	9.025,85	8.100,00
35.	Sub: 48 – piano S1	8.818,96	7.900,00
36.	Sub: 49 – piano S1	8.818,96	7.900,00
37.	Sub: 50 – piano S1	6.543,72	5.900,00
38.	Sub: 51 – piano S1	7.767,92	7.000,00
39.	Sub: 52 – piano S1	8.904,48	8.000,00
40.	Sub: 53 – piano S1	11.575,43	10.400,00
41.	Sub: 54 – piano S1	8.904,38	8.000,00
42.	Sub: 55 – piano S1	7.767,92	7.000,00
43.	Sub: 56 – piano S1	6.543,72	5.900,00
44.	Sub: 57 – ente urbano	236.041,00	188.800,00
45.	Sub: 58 – ente urbano	173.383,00	138.700,00
46.	Sub: 59 – ente urbano	171.416,00	137.100,00
47.	Sub: 60 – ente urbano	231.348,00	185.000,00
48.	Sub: 66 – ente comune	-----	-----
49.	Sub: 67 – ente comune	-----	-----
50.	Sub: 70 – ente comune	-----	-----

Le suddette unità immobiliari sono state raggruppate in **sette lotti** funzionali:

CTU Procedura Esecutiva Immobiliare n 443/2020

Omissis c/ omissis



Numero lotto	Valore di stima (€)	Valore di realizzo (€)
1	222.639,10	200.200,00
2	389.454,17	350.400,00
3	252.913,68	227.500,00
4	248.057,47	222.900,00
5	155.423,23	139.600,00
6	409.424,00	327.500,00
7	402.764,00	322.100,00

TOTALE VALORE STIMATO: 2.080.675.65 euro

(€ duemilioniottantamilaseicentosestantacinque,65)

TOTALE VALORE DI REALIZZO: 1.790.200,00 euro

(€ unmilionesettecentonovantamiladuecento,00)

Brescia, 20 maggio 2020

Ing. Carlogiorgio Pedercini
(documento firmato digitalmente)

In allegato:

- omissis

