

TRIBUNALE DI BARI – QUARTA SEZIONE CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

“+++++++” - N.+++++

G.D. DOTT. MICHELE DE PALMA

.....

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

per determinare, in relazione a quanto richiesto dall'Il.mo G.D. Dott. Michele De Palma la Stima dei seguenti Cespiti Immobiliari:

- **REGGIO EMILIA:**

Palazzina di quattro piani alla Via Compagnoni n°25. Lotto Unico
come da art.15 della Convenzione urbanistica.

- **ALTAMURA /Bari):**

A) Impianto Fotovoltaico da 50 kw, attualmente inattivo, sito su
suolo di terzi alla Via Paolo Cassano. Lotto 1

B) Terreno seminativo sito nella Zona Industriale. Lotto 2

- **GINOSA (Taranto):**

Locale deposito alla Contrada Cavese. Lotto Unico.

.....

1) REGGIO EMILIA : PALAZZINA DI QUATTRO PIANI

In data 11/09/2024 lo scrivente a mezzo PEC comunicava alla D.ssa +++++, Direttrice dell'ACER, Società che gestisce l'intero fabbricato in Reggio Emilia, il Programma dei sopralluoghi per il 02 e 03 Ottobre 2024, Il 02/10/04, dalle ore 9,00 alle ore 18,00, alla presenza della D.ssa +++++ dell'ACER, si visitarono i seguenti Appartamenti:



- Interno 1 – Conduttore ++++++
- Interno 3 – Conduttore ++++++
- Interno 7 – Conduttrice ++++++
- Interno 4 – Conduttrice ++++++
- Interno 5 – Conduttore ++++++
- Interno 2 – Conduttore ++++++
- Interno 9 – Conduttore ++++++
- Interno 12 – Conduttore ++++++
- Interno 15 – Conduttrice ++++++
- Interno 14 – Conduttore ++++++
- Interno 6 – Conduttrice ++++++
- Interno 11 – Conduttrice ++++++

Il 03/10/04, dalle 8,30 alle ore 11,00, sempre alla presenza della D.ssa ++++++,
si visitarono i rimanenti Appartamenti :

- Interno 8 – Conduttrice ++++++
- Interno 10 – Conduttore ++++++
- Interno 13 – Conduttore ++++++
- Interno 16 – Conduttrice ++++++

Come da Verbali allegati, il sottoscritto, provvede a :

- Visionare ogni Appartamento, nonché il posto auto e la cantina, rilevando la rispondenza alle planimetrie catastali;
- Appuntare su foglio separato le caratteristiche dei materiali di finitura;
- Scattare alcune foto agli ambienti (**Allegati**).

Non avendo altro da rilevare, lo scrivente dichiarò chiuse le operazioni peritali.



La presente relazione, per maggior chiarezza, è stata suddivisa in cinque Capitoli:

- 1) **PREMESSA**
- 2) **DATI IDENTIFICATIVI DEGLI APPARTAMENTI, POSTI AUTO E CANTINE.**
- 3) **TRASCRIZIONI**
- 4) **DESCRIZIONE DEI LUOGHI.**
- 5) **STIMA DI OGNI SINGOLO APPARTAMENTO.**

.....

1) **PREMESSA**

La Palazzina in oggetto, avente le caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia economica e popolare, è ubicata nella periferia sud-ovest della città e precisamente alla Via Compagnoni n°25, ed è composta da un piano interrato dove sono ubicati i posti auto e le cantine, da un piano terra con n°2 appartamenti, un primo piano con n°4 appartamenti, un secondo e terzo piano con n°4 appartamenti ciascuno e da un quarto piano con n°2 appartamenti per un totale di n°16 alloggi. Infine la Palazzina è dotata di un Montacarichi e di un Ascensore, di cui quest'ultimo allo stato non funzionava perché disattivato per motivi economici.

La realizzazione del fabbricato fu affidata dal Comune di Reggio Emilia alla Società "++++++" con sede in ++++++ alla Via ++++++, che provvede alla richiesta del Permesso di Costruire, rilasciata il 19 Febbraio 2014 con il n° 9933/2013. Il Certificato di Agibilità fu rilasciato nel 2021, nonché la

Certificazione Energetica (APE) di ogni appartamento, rilasciati il 19/09/19, entrambi **Allegati** alla presente Relazione.

Sono altresì **Allegati** i Contratti di locazione (Regolarmente registrati), le Visure Catastali, le Planimetrie Catastali e le Foto dei cespiti immobiliari.

.....

2) DATI IDENTIFICATIVI DEGLI APPARTAMENTI, POSTI AUTO E CANTINE.

A) Appartamento Piano Terra Interno 1

Identificazione Catastale.

Il Cespite in oggetto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.5, Categoria A/2, Classe1, Consistenza mq.118, Rendita € 524,20.

Il posto Auto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.22, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.18, Rendita € 50,92.

La Cantina è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.45, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq.12, Rendita € 26,96.

.....

B) Appartamento Piano Terra Interno 2

Identificazione Catastale.

Il Cespite in oggetto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.6, Categoria A/2, Classe1, Consistenza mq.109, Rendita € 449,32.

Il posto Auto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:



- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.23, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.17, Rendita € 47,93.

La Cantina è riportata nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

Foglio n°166, Numero n°373, Sub.44, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq. 8, Rendita € 20,97



.....
C) Appartamento Piano Primo Interno 3

Identificazione Catastale.

Il Cespite in oggetto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.7, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza mq.92, Rendita € 468,68.

Il posto Auto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.24, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.16, Rendita € 44,93.

La Cantina è riportata nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

Foglio n°166, Numero n°373, Sub.47, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq. 7, Rendita € 17,97



D) Appartamento Piano Primo Interno 4

Identificazione Catastale.

Il Cespite in oggetto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.8, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza mq.98, Rendita € 468,68.

Il posto Auto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:





- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.25, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.17, Rendita € 47,93.

La Cantina è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.41, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq.8, Rendita € 20,97.



E) Appartamento Piano Primo Interno 5

Identificazione Catastale.

Il Cespite in oggetto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.9, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza mq.103, Rendita € 468,68.

Il posto Auto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.26, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.15, Rendita € 41,94.

La Cantina è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

Foglio n°166, Numero n°373, Sub.43, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq. 8, Rendita € 20,97



F) Appartamento Piano Primo Interno 6

Identificazione Catastale.

Il Cespite in oggetto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.10, Categoria A/2, Classe2, Consistenza mq.100, Rendita € 468,68.

Il posto Auto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:





- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.27, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.15, Rendita € 41,94.

La Cantina è riportata nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

Foglio n°166, Numero n°373, Sub.42, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq. 8, Rendita € 20,97

G) Appartamento Piano Secondo Interno 7

Identificazione Catastale.

Il Cespite in oggetto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.11, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza mq.93, Rendita € 468,68.

Il posto Auto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.28, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.15, Rendita € 41,94.

La Cantina è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.49, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq.8, Rendita € 20,97.

.....

H) Appartamento Piano Secondo Interno 8

Identificazione Catastale.

Il Cespite in oggetto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.12, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza mq.97, Rendita € 468,68.

Il posto Auto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.29, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.15, Rendita € 41,94.

La Cantina è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

Foglio n°166, Numero n°373, Sub.50, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq. 7, Rendita € 17,97

I) Appartamento Piano Secondo Interno 9

Identificazione Catastale.

Il Cespite in oggetto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.13, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza mq.104, Rendita € 468,68.

Il posto Auto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.30, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.15, Rendita € 41,94.

La Cantina è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

Foglio n°166, Numero n°373, Sub.40, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq. 9, Rendita € 20,97

L) Appartamento Piano Secondo Interno 10

Identificazione Catastale.

Il Cespite in oggetto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.14, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza mq.100, Rendita € 468,68.

Il posto Auto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.31, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.15, Rendita € 38,94.

La Cantina è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.48, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq.7, Rendita € 17,97.

.....
M) Appartamento Piano Terzo Interno 11

Identificazione Catastale.

Il Cespite in oggetto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.15, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza mq.92, Rendita € 468,68.

Il posto Auto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.32, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.15, Rendita € 38,94.

La Cantina è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

Foglio n°166, Numero n°373, Sub.39, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq. 5, Rendita € 14,98

.....
N) Appartamento Piano Terzo Interno 12

Identificazione Catastale.

Il Cespite in oggetto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.16, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza mq.98, Rendita € 468,68.

Il posto Auto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.33, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.15, Rendita € 41,94.

La Cantina è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

Foglio n°166, Numero n°373, Sub.53, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq. 7, Rendita € 17,97

.....
O) Appartamento Piano Terzo Interno 13

Identificazione Catastale.

Il Cespite in oggetto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.17, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza mq.103, Rendita € 468,68.

Il posto Auto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.34, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.15, Rendita € 41,94.

La Cantina è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.51, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq. 9, Rendita € 17,97.

.....
P) Appartamento Piano Terzo Interno 14

Identificazione Catastale.

Il Cespite in oggetto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.18, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza mq.99, Rendita € 468,68.

Il posto Auto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:



- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.35, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.15, Rendita € 41,94.

La Cantina è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

Foglio n°166, Numero n°373, Sub.52, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq. 6, Rendita € 17,97



.....
Q) Appartamento Piano Quarto Interno 15

Identificazione Catastale.

Il Cespite in oggetto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.19, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza mq.135, Rendita € 588,76.

Il posto Auto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.36, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.15, Rendita € 41,94.

La Cantina è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

Foglio n°166, Numero n°373, Sub.46, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq. 7, Rendita € 17,97



.....
R) Appartamento Piano Quarto Interno 16

Identificazione Catastale.

Il Cespite in oggetto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.20, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza mq.134, Rendita € 588,76.

Il posto Auto è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:



- Foglio n°166, Numero n°373, Sub.37, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.14, Rendita € 38,94.

La Cantina è riportato nel N.C.E.U. di Reggio Emilia:

Foglio n°166, Numero n°373, Sub.38, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq. 6, Rendita € 14,98

3) TRASCRIZIONI

Dalla Visura ipotecaria (**Allegata** alla presente Relazione) eseguita presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Reggio Emilia. Periodo 25/02/2014 al 17/05/2023 a nome di : ++++++, si evince quanto segue:

a) ISCRIZIONI CONTRO

N. ++++++ del ++++++ Reggio Emilia Part. ++++++ (Ipoteca Giudiziale)

- A FAVORE: ++++++ ++++++

- CONTRO: ++++++

Atto Tribunale Bari del ++++++ Importo di € ++++++ CAPITALE di € ++++++

.....

b) TRASCRIZIONI A FAVORE

N. ++++++ del ++++++ Reggio Emilia Part. ++++++. (Vendita)

- A FAVORE: ++++++.

- CONTRO: ++++++

Atto ++++++.

c) TRASCRIZIONI CONTRO

N. ++++++ del ++++++ Reggio Emilia Part. ++++++. (Convenzione)

- A FAVORE: ++++++



- CONTRO: ++++++

Atto ++++++

N. ++++++ del ++++++ Reggio Emilia Part. ++++++ (Citazione)

- A FAVORE: ++++++.

- CONTRO: ++++++

Atto ++++++

N. ++++++ del ++++++ Reggio Emilia Part. ++++++ (Sequestro conservativo)

- A FAVORE: ++++++.

- CONTRO: ++++++.

Atto ++++++.

N. ++++++ del ++++++ Reggio Emilia Part. ++++++ (Convenzione Edilizia)

- A FAVORE: ++++++

- CONTRO: ++++++

Atto ++++++

.....

4) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

a) Appartamento Piano Terra Int. 1 (n°4 vani + accessori)

- **La Pavimentazione** di tutti i vani, compreso i Bagni, è realizzata con tavelloni di ceramica Beige (dim.30x60 cm), completi di Battiscopa in legno.
- **Le Pareti** di tutti i vani, escluso i Bagni sono intonacate e dipinte con vernice smerigliata variopinta.
- **L'angolo cottura** ha le pareti rivestite, per un'altezza di ml.1,60 con piastrelle ceramicate beige (dim. 20x20 cm)



- **Le Pareti** dei due Bagni sono rivestite per ml.2,00 con piastrelle rettangolari, mentre la parte restante è intonacata e dipinte con idropittura bianca.
- **I Soffitti** sono tutti intonacati e dipinti con Tempera Bianca.
- **Il Bagno Grande** è corredato di water, bidet, lavabo e piatto doccia tutti in ceramica bianca.
- **Il Bagno Piccolo** è corredato di water, lavabo e piatto doccia tutti in ceramica bianca.
- **Gli Infissi esterni** sono stati realizzati alluminio elettrocolorati e completi di tapparelle in p.v.c. con manovra a mano.
- **Le Porte** di tutti i vani sono in legno tamburato color marrone, complete di maniglia e serratura.
- **La Porta d'Ingresso** è del tipo blindato rivestita in laminato plastico color marrone, completa di maniglia e serratura di sicurezza.

Allo stato l'appartamento si presenta in buone condizioni.

b) Il Posto Auto è ubicato nel piano Interrato pavimentato con battuto cementizio.

c) La Cantina è ubicata nel piano interrato con pavimentazione in battuto cementizio e con pareti di forati di cemento, completa di un punto luce e con una porta in alluminio completa di serratura.

.....

d) Appartamento Piano Primo Int. 3 (n°3 vani + accessori)

- **La Pavimentazione** di tutti i vani, compreso i Bagni, è realizzata con tavelloni di ceramica Beige (dim.30x60 cm), completi di Battiscopa in legno.
- **Le Pareti** di tutti i vani, escluso i Bagni sono intonacate e dipinte con idropittura chiara.
- **L'angolo cottura** ha le pareti rivestite, per un'altezza di ml.1,60 con piastrelle ceramicate beige (dim. 20x20 cm)
- **Le Pareti** dei due Bagni sono rivestite per ml.2,00 con piastrelle rettangolari, mentre la parte restante è intonacata e dipinte con idropittura bianca.
- **I Soffitti** sono tutti intonacati e dipinti con Tempera Bianca.
- **Il Bagno Grande** è corredato di water, bidet, lavabo e piatto doccia tutti in ceramica bianca.
- **Il Bagno Piccolo** è corredato di water, lavabo tutti in ceramica bianca.
- **Gli Infissi esterni** sono stati realizzati in alluminio elettrocolorati e completi di tapparelle in p.v.c. con manovra a mano.
- **Il Balcone** è pavimentato con piastrelle di ceramica grigie, con battiscopa sempre in ceramica grigia e con ringhiera in ferro pittate grigie
- **Le Porte** di tutti i vani sono in legno tamburato color marrone, complete di maniglia e serratura.
- **La Porta d'Ingresso** è del tipo blindato rivestita in laminato plastico color marrone, completa di maniglia e serratura di sicurezza.

Allo stato l'appartamento si presenta in buone condizioni.

e) **Il Posto Auto** è ubicato nel piano Interrato pavimentato con battuto cementizio.

f) **La Cantina** è ubicata nel piano interrato con pavimentazione in battuto cementizio e con pareti di forati di cemento, completa di un punto luce e con una porta in alluminio completa di serratura.

.....

g) Appartamento Piano Secondo Int. 7 (n°3 vani + accessori)

- **La Pavimentazione** di tutti i vani, compreso i Bagni, è realizzata con tavelloni di ceramica Beige (dim.60x60 cm), completi di Battiscopa in legno.
- **Le Pareti** di tutti i vani, escluso i Bagni sono intonacate e dipinte con idropittura chiara.
- **L'angolo cottura** ha le pareti rivestite, per un'altezza di ml.1,60 con piastrelle ceramiche beige (dim. 20x20 cm)
- **Le Pareti** dei due Bagni sono rivestite per ml.2,00 con piastrelle rettangolari, mentre la parte restante è intonacata e dipinte con idropittura bianca.
- **I Soffitti** sono tutti intonacati e dipinti con Tempera Bianca.
- **Il Bagno Grande** è corredato di water, bidet, lavabo e piatto doccia con cabina, tutti in ceramica bianca.
- **Il Bagno Piccolo** è corredato di water, lavabo tutti in ceramica bianca.
- **Gli Infissi esterni** sono stati realizzati in alluminio elettrocolorati e completi di tapparelle in p.v.c. con manovra a mano.

- Il **Balcone** è pavimentato con piastrelle di ceramica grigie, con battiscopa sempre in ceramica grigia e con ringhiera in ferro pittate grigie
- Le **Porte** di tutti i vani sono in legno tamburato color marrone, complete di maniglia e serratura.
- La **Porta d'Ingresso** è del tipo blindato rivestita in laminato plastico color marrone, completa di maniglia e serratura di sicurezza.

Allo stato l'appartamento si presenta in buone condizioni.

h) Il Posto Auto è ubicato nel piano Interrato pavimentato con battuto cementizio.

i) La Cantina è ubicata nel piano interrato con pavimentazione in battuto cementizio e con pareti di forati di cemento, completa di un punto luce e con una porta in alluminio completa di serratura.

.....

I) Appartamento Piano Primo Int. 4 (n°3 vani + accessori)

- La **Pavimentazione** di tutti i vani, compreso i Bagni, è realizzata con tavelloni di ceramica Beige (dim.30x60 cm), completi di Battiscopa in legno.
- Le **Pareti** di tutti i vani, escluso i Bagni sono intonacate e dipinte con idropittura chiara.
- L'**angolo cottura** ha le pareti rivestite, per un'altezza di ml.1,60 con piastrelle ceramicate beige (dim. 20x20 cm)
- Le **Pareti** dei due Bagni sono rivestite per ml.2,00 con piastrelle rettangolari, mentre la parte restante è intonacata e dipinte con idropittura bianca.



- **I Soffitti** sono tutti intonacati e dipinti con Tempera Bianca.
- **Il Bagno Grande** è corredato di water, bidet, lavabo e piatto doccia, tutti in ceramica bianca.
- **Il Bagno Piccolo** è corredato di water, lavabo tutti in ceramica bianca.
- **Gli Infissi esterni** sono stati realizzati in alluminio elettrocolorati e completi di tapparelle in p.v.c. con manovra a mano.
- **Il Balcone** è pavimentato con piastrelle di ceramica beige, con battiscopa sempre in ceramica e con ringhiera in ferro pittate grigie
- **Le Porte** di tutti i vani sono in legno tamburato color marrone, complete di maniglia e serratura.
- **La Porta d'Ingresso** è del tipo blindato rivestita in laminato plastico color marrone, completa di maniglia e serratura di sicurezza.

Allo stato l'appartamento si presenta in buone condizioni.

m) Il Posto Auto è ubicato nel piano Interrato pavimentato con battuto cementizio.

n) La Cantina è ubicata nel piano interrato con pavimentazione in battuto cementizio e con pareti di forati di cemento, completa di un punto luce e con una porta in alluminio completa di serratura.

o) Appartamento Piano Primo Int. 5 (n°3 vani + accessori)

- **La Pavimentazione** di tutti i vani, compreso i Bagni, è realizzata con tavelloni di ceramica Beige (dim.30x60 cm), completi di Battiscopa in legno.





- **Le Pareti** di tutti i vani, escluso i Bagni sono intonacate e dipinte con idropittura chiara.
- **L'angolo cottura** ha le pareti rivestite, per un'altezza di ml.1,60 con piastrelle ceramicate beige (dim. 20x20 cm)
- **Le Pareti** dei due Bagni sono rivestite per ml.2,00 con piastrelle rettangolari, mentre la parte restante è intonacata e dipinte con idropittura bianca.
- **I Soffitti** sono tutti intonacati e dipinti con Tempera Bianca.
- **Il Bagno Grande** è corredato di water, bidet, lavabo e piatto doccia, tutti in ceramica bianca.
- **Il Bagno Piccolo** è corredato di water, lavabo tutti in ceramica bianca.
- **Gli Infissi esterni** sono stati realizzati in alluminio elettrocolorati e completi di tapparelle in p.v.c. con manovra a mano.
- **Il Balcone** è pavimentato con piastrelle di ceramica grigie, con battiscopa sempre in ceramica e con ringhiera in ferro pittate grigie
- **Le Porte** di tutti i vani sono in legno tamburato color marrone, complete di maniglia e serratura.
- **La Porta d'Ingresso** è del tipo blindato rivestita in laminato plastico color marrone, completa di maniglia e serratura di sicurezza.

Allo stato l'appartamento si presenta in buone condizioni.

p) Il Posto Auto è ubicato nel piano Interrato pavimentato con battuto cementizio.



q) La Cantina è ubicata nel piano interrato con pavimentazione in battuto cementizio e con pareti di forati di cemento, completa di un punto luce e con una porta in alluminio completa di serratura.

.....

r) Appartamento Piano Primo Int. 2 (n°3 vani + accessori)

- **La Pavimentazione** di tutti i vani, compreso i Bagni, è realizzata con tavelloni di ceramica Beige (dim.30x60 cm), completi di Battiscopa in legno.
- **Le Pareti** di tutti i vani, escluso i Bagni sono intonacate e dipinte con idropittura chiara.
- **L'angolo cottura** ha le pareti rivestite, per un'altezza di ml.1,60 con piastrelle ceramicate beige (dim. 20x20 cm)
- **Le Pareti** dei due Bagni sono rivestite per ml.2,00 con piastrelle rettangolari, mentre la parte restante è intonacata e dipinte con idropittura bianca.
- **I Soffitti** sono tutti intonacati e dipinti con Tempera Bianca.
- **Il Bagno Grande** è corredato di water, bidet, lavabo e piatto doccia, tutti in ceramica bianca.
- **Nel Bagno Piccolo** sono stati asportati i sanitari.
- **Gli Infissi esterni** sono stati realizzati in alluminio elettrocolorati e completi di tapparelle in p.v.c. con manovra a mano.
- **Il Balcone** è pavimentato con piastrelle di ceramica grigie, con battiscopa sempre in ceramica e con ringhiera in ferro pittate grigie

- **Le Porte** di tutti i vani sono in legno tamburato color marrone, complete di maniglia e serratura.
- **La Porta d'Ingresso** è del tipo blindato rivestita in laminato plastico color marrone, completa di maniglia e serratura di sicurezza.

Allo stato l'appartamento si presenta in buone condizioni.

s) Il Posto Auto è ubicato nel piano Interrato pavimentato con battuto cementizio.

t) La Cantina è ubicata nel piano interrato con pavimentazione in battuto cementizio e con pareti di forati di cemento, completa di un punto luce e con una porta in alluminio completa di serratura.

u) Appartamento Piano 2 Int. 9 (n°3 vani + accessori)

- **La Pavimentazione** di tutti i vani, compreso i Bagni, è realizzata con tavelloni di ceramica Beige (dim.30x60 cm), completi di Battiscopa in legno.
- **Le Pareti** di tutti i vani, escluso i Bagni sono intonacate e dipinte con idropittura di vari colori.
- **L'angolo cottura** ha le pareti rivestite, per un'altezza di ml.1,60 con piastrelle ceramicate beige (dim. 20x20 cm)
- **Le Pareti** dei due Bagni sono rivestite per ml.2,00 con piastrelle rettangolari, mentre la parte restante è intonacata e dipinte con idropittura bianca.
- **I Soffitti** sono tutti intonacati e dipinti con Tempera Bianca.

- **Il Bagno Grande** è corredato di water, bidet, lavabo e piatto doccia , tutti in ceramica bianca.
- **Il Bagno Piccolo** è corredato di water, lavabo, tutti in ceramica bianca.
- **Gli Infissi esterni** sono stati realizzati in alluminio elettrocolorati e completi di tapparelle in p.v.c. con manovra a mano.
- **Il Balcone** è pavimentato con piastrelle di ceramica grigie, con battiscopa sempre in ceramica grigia e con ringhiera in ferro pittate grigie.

Allo stato l'appartamento si presenta in buone condizioni.

v) Il Posto Auto è ubicato nel piano Interrato pavimentato con battuto cementizio.

z) La Cantina è ubicata nel piano interrato con pavimentazione in battuto cementizio e con pareti di forati di cemento, completa di un punto luce e con una porta in alluminio completa di serratura.

.....

i) Appartamento Piano Terzo Int. 12 (n°3 vani + accessori)

- **La Pavimentazione** di tutti i vani, compreso i Bagni, è realizzata con tavelloni di ceramica Beige (dim.60x60 cm), completi di Battiscopa in legno.
- **Le Pareti** di tutti i vani, escluso i Bagni sono intonacate e dipinte con idropittura beige.
- **L'angolo cottura** ha le pareti rivestite, per un'altezza di ml.1,60 con piastrelle ceramicate beige (dim. 20x20 cm)

- **Le Pareti** dei due Bagni sono rivestite per ml.2,00 con piastrelle rettangolari, mentre la parte restante è intonacata e dipinte con idropittura chiara.
- **I Soffitti** sono tutti intonacati e dipinti con Tempera Bianca.
- **Il Bagno Grande** è corredato di water, bidet, lavabo e piatto doccia con cabina, tutti in ceramica bianca.
- **Il Bagno Piccolo** è corredato di water, lavabo e piatto doccia tutti in ceramica bianca.
- **Gli Infissi esterni** sono stati realizzati in alluminio elettrocolorati e completi di tapparelle in p.v.c. con manovra a mano.
- **Il Balcone** è pavimentato con piastrelle di ceramica grigie, con battiscopa sempre in ceramica grigia e con ringhiera in ferro pittate grigie
- **Le Porte** di tutti i vani sono in legno tamburato color marrone, complete di maniglia e serratura.
- **La Porta d'Ingresso** è del tipo blindato rivestita in laminato plastico color marrone, completa di maniglia e serratura di sicurezza.

Allo stato l'appartamento si presenta in buone condizioni.

k) Il Posto Auto è ubicato nel piano Interrato pavimentato con battuto cementizio.

w) La Cantina è ubicata nel piano interrato con pavimentazione in battuto cementizio e con pareti di forati di cemento, completa di un punto luce e con una porta in alluminio completa di serratura.

.....

x) Appartamento Piano Quarto Int. 15 (n°4 vani + accessori)

- **La Pavimentazione** di tutti i vani, compreso i Bagni, è realizzata con tavelloni di ceramica Beige (dim.60x60 cm), completi di Battiscopa in legno.
- **Le Pareti** di tutti i vani, escluso i Bagni sono intonacate e dipinte con idropittura chiara.
- **L'angolo cottura** ha le pareti rivestite, per un'altezza di ml.1,60 con piastrelle ceramiche beige (dim. 20x20 cm)
- **Le Pareti** dei due Bagni sono rivestite per ml.2,00 con piastrelle rettangolari, mentre la parte restante è intonacata e dipinte con idropittura bianca.
- **I Soffitti** sono tutti intonacati e dipinti con Tempera Bianca.
- **Il Bagno Grande** è corredato di water, bidet, lavabo e piatto doccia , tutti in ceramica bianca.
- **Il Bagno Piccolo** è corredato di water, lavabo e piatto doccia tutti in ceramica bianca.
- **Gli Infissi esterni** sono stati realizzati in alluminio elettrocolorati e completi di tapparelle in p.v.c. con manovra a mano.
- **Il Balcone** è pavimentato con piastrelle di ceramica grigie, con battiscopa sempre in ceramica grigia e con ringhiera in ferro pittate grigie
- **Il Terrazzo** è pavimentato con piastrelle di ceramica grigia, con battiscopa sempre in ceramica grigia e con tre specchiature di parapetto in mattoni intonacati e tre specchiature con ringhiera in ferro pittate grigie
- **Le Porte** di tutti i vani sono in legno tamburato color marrone, complete di maniglia e serratura.

- **La Porta d'Ingresso** è del tipo blindato rivestita in laminato plastico color marrone, completa di maniglia e serratura di sicurezza.

Allo stato l'appartamento si presenta in buone condizioni.

y) Il Posto Auto è ubicato nel piano Interrato pavimentato con battuto cementizio.

j) La Cantina è ubicata nel piano interrato con pavimentazione in battuto cementizio e con pareti di forati di cemento, completa di un punto luce e con una porta in alluminio completa di serratura.

.....

aa) Appartamento Piano Terzo Int. 14 (n°3 vani + accessori)

- **La Pavimentazione** di tutti i vani, compreso i Bagni, è realizzata con tavelloni di ceramica Beige (dim.60x60 cm), completi di Battiscopa in legno.
- **Le Pareti** di tutti i vani, escluso i Bagni sono intonacate e dipinte con idropittura chiara.
- **L'angolo cottura** ha le pareti rivestite, per un'altezza di ml.1,60 con piastrelle ceramicate beige (dim. 20x20 cm)
- **Le Pareti** dei due Bagni sono rivestite per ml.2,00 con piastrelle rettangolari, mentre la parte restante è intonacata e dipinta con idropittura bianca.
- **I Soffitti** sono tutti intonacati e dipinti con Tempera Bianca.
- **Il Bagno Grande** è corredato di water, bidet, lavabo e piatto doccia con cabina, tutti in ceramica bianca.
- **Il Bagno Piccolo** è corredato di water, lavabo, tutti in ceramica bianca.

- **Gli Infissi esterni** sono stati realizzati in alluminio elettrocolorati e completi di tapparelle in p.v.c. con manovra a mano.
- **Il Balcone** è pavimentato con piastrelle di ceramica grigie, con battiscopa sempre in ceramica grigia e con ringhiera in ferro pittate grigie
- **Le Porte** di tutti i vani sono in legno tamburato color marrone, complete di maniglia e serratura.
- **La Porta d'Ingresso** è del tipo blindato rivestita in laminato plastico color marrone, completa di maniglia e serratura di sicurezza.

Allo stato l'appartamento si presenta in buone condizioni.

bb) Il Posto Auto è ubicato nel piano Interrato pavimentato con battuto cementizio.

cc) La Cantina è ubicata nel piano interrato con pavimentazione in battuto cementizio e con pareti di forati di cemento, completa di un punto luce e con una porta in alluminio completa di serratura.

dd) Appartamento Piano Primo Int.6 (n°3 vani + accessori)

- **La Pavimentazione** di tutti i vani, compreso i Bagni, è realizzata con tavelloni di ceramica Beige (dim.30x60 cm), completi di Battiscopa in legno.
- **Le Pareti** di tutti i vani, escluso i Bagni sono intonacate e dipinte con idropittura chiara.
- **L'angolo cottura** ha le pareti rivestite, per un'altezza di ml.1,60 con piastrelle ceramicate beige (dim. 20x20 cm)

- **Le Pareti** dei due Bagni sono rivestite per ml.2,00 con piastrelle rettangolari, mentre la parte restante è intonacata e dipinte con idropittura bianca.
- **I Soffitti** sono tutti intonacati e dipinti con Tempera Bianca.
- **Il Bagno Grande** è corredato di water, bidet, lavabo e piatto doccia con cabina, tutti in ceramica bianca.
- **Il Bagno Piccolo** è corredato di water, lavabo, tutti in ceramica bianca.
- **Gli Infissi esterni** sono stati realizzati in alluminio elettrocolorati e completi di tapparelle in p.v.c. con manovra a mano.
- **Il Balcone** è pavimentato con piastrelle di ceramica grigie, con battiscopa sempre in ceramica grigia e con ringhiera in ferro pittate grigie
- **Le Porte** di tutti i vani sono in legno tamburato color marrone, complete di maniglia e serratura.
- **La Porta d'Ingresso** è del tipo blindato rivestita in laminato plastico color marrone, completa di maniglia e serratura di sicurezza.

Allo stato l'appartamento si presenta in buone condizioni.

ee) Il Posto Auto è ubicato nel piano Interrato pavimentato con battuto cementizio.

ff) La Cantina è ubicata nel piano interrato con pavimentazione in battuto cementizio e con pareti di forati di cemento, completa di un punto luce e con una porta in alluminio completa di serratura.

.....

gg) Appartamento Piano Terzo Int.11 (n°3 vani + accessori)

- **La Pavimentazione** di tutti i vani, compreso i Bagni, è realizzata con tavelloni di ceramica Beige (dim.60x60 cm), completi di Battiscopa in legno.
- **Le Pareti** di tutti i vani, escluso i Bagni sono intonacate e dipinte con idropittura chiara.
- **L'angolo cottura** ha le pareti rivestite, per un'altezza di ml.1,60 con piastrelle ceramiche beige (dim. 20x20 cm)
- **Le Pareti** dei due Bagni sono rivestite per ml.2,00 con piastrelle rettangolari, mentre la parte restante è intonacata e dipinte con idropittura bianca.
- **I Soffitti** sono tutti intonacati e dipinti con Tempera Bianca.
- **Il Bagno Grande** è corredato di water, bidet, lavabo e piatto doccia con cabina, tutti in ceramica bianca.
- **Il Bagno Piccolo** è corredato di water di ceramica bianca.
- **Gli Infissi esterni** sono stati realizzati in alluminio elettrocolorati e completi di tapparelle in p.v.c. con manovra a mano.
- **Il Balcone** è pavimentato con piastrelle di ceramica grigie, con battiscopa sempre in ceramica grigia e con ringhiera in ferro pittate grigie
- **Le Porte** di tutti i vani sono in legno tamburato color marrone, complete di maniglia e serratura.
- **La Porta d'Ingresso** è del tipo blindato rivestita in laminato plastico color marrone, completa di maniglia e serratura di sicurezza.

Allo stato l'appartamento si presenta in buone condizioni.

hh) Il Posto Auto è ubicato nel piano Interrato pavimentato con battuto cementizio.

ii) La Cantina è ubicata nel piano interrato con pavimentazione in battuto cementizio e con pareti di forati di cemento, completa di un punto luce e con una porta in alluminio completa di serratura.

.....
II) Appartamento Piano Secondo Int.8 (n°3 vani + accessori)

- **La Pavimentazione** di tutti i vani, compreso i Bagni, è realizzata con tavelloni di ceramica Beige (dim.30x60 cm), completi di Battiscopa in legno.
- **Le Pareti** di tutti i vani, escluso i Bagni sono intonacate e dipinte con idropittura chiara.
- **L'angolo cottura** ha le pareti rivestite, per un'altezza di ml.1,60 con piastrelle ceramicate beige (dim. 20x20 cm)
- **Le Pareti** dei due Bagni sono rivestite per ml.2,00 con piastrelle rettangolari, mentre la parte restante è intonacata e dipinte con idropittura bianca.
- **I Soffitti** sono tutti intonacati e dipinti con Tempera Bianca.
- **Il Bagno Grande** è corredato di water, bidet, lavabo e piatto doccia con cabina, tutti in ceramica bianca.
- **Il Bagno Piccolo** è corredato di water, lavabo e piatto doccia, tutti di ceramica bianca.
- **Gli Infissi esterni** sono stati realizzati in alluminio elettrocolorati e completi di tapparelle in p.v.c. con manovra a mano.

- Il **Balcone** è pavimentato con piastrelle di ceramica grigie, con battiscopa sempre in ceramica grigia e con ringhiera in ferro pittate grigie
- Le **Porte** di tutti i vani sono in legno tamburato color marrone, complete di maniglia e serratura.
- La **Porta d'Ingresso** è del tipo blindato rivestita in laminato plastico color marrone, completa di maniglia e serratura di sicurezza.

Allo stato l'appartamento si presenta in buone condizioni.

mm) Il Posto Auto è ubicato nel piano Interrato pavimentato con battuto cementizio.

nn) La Cantina è ubicata nel piano interrato con pavimentazione in battuto cementizio e con pareti di forati di cemento, completa di un punto luce e con una porta in alluminio completa di serratura.

.....

oo) Appartamento Piano Secondo Int.10 (n°3 vani + accessori)

- La **Pavimentazione** di tutti i vani, compreso i Bagni, è realizzata con tavelloni di ceramica Beige (dim.30x60 cm), completi di Battiscopa in legno.
- Le **Pareti** di tutti i vani, escluso i Bagni sono intonacate e dipinte con idropittura chiara.
- L'**angolo cottura** ha le pareti rivestite, per un'altezza di ml.1,60 con piastrelle ceramicate beige (dim. 20x20 cm)
- Le **Pareti** dei due Bagni sono rivestite per ml.2,00 con piastrelle rettangolari, mentre la parte restante è intonacata e dipinte con idropittura bianca.

- **I Soffitti** sono tutti intonacati e dipinti con Tempera Bianca.
- **Il Bagno Grande** è corredato di water, bidet, lavabo e piatto doccia con cabina, tutti in ceramica bianca.
- **Il Bagno Piccolo** è corredato di water e lavabo, tutti di ceramica bianca.
- **Gli Infissi esterni** sono stati realizzati in alluminio elettrocolorati e completi di tapparelle in p.v.c. con manovra a mano.
- **Il Balcone** è pavimentato con piastrelle di ceramica grigie, con battiscopa sempre in ceramica grigia e con ringhiera in ferro pittate grigie
- **Le Porte** di tutti i vani sono in legno tamburato color marrone, complete di maniglia e serratura.
- **La Porta d'Ingresso** è del tipo blindato rivestita in laminato plastico color marrone, completa di maniglia e serratura di sicurezza.

Allo stato l'appartamento si presenta in buone condizioni.

pp) Il Posto Auto è ubicato nel piano Interrato pavimentato con battuto cementizio.

.....

qq) Appartamento Piano Terzo Int.13 (n°3 vani + accessori)

- **La Pavimentazione** di tutti i vani, compreso i Bagni, è realizzata con tavelloni di ceramica Beige (dim.60x60 cm), completi di Battiscopa in legno.
- **Le Pareti** di tutti i vani, escluso i Bagni sono intonacate e dipinte con idropittura chiara.
- **L'angolo cottura** ha le pareti rivestite, per un'altezza di ml.1,60 con piastrelle ceramicate beige (dim. 20x20 cm)

- **Le Pareti** dei due Bagni sono rivestite per ml.2,00 con piastrelle rettangolari, mentre la parte restante è intonacata e dipinte con idropittura bianca.
- **I Soffitti** sono tutti intonacati e dipinti con Tempera Bianca.
- **Il Bagno Grande** è corredato di water, bidet, lavabo e piatto doccia, tutti in ceramica bianca.
- **Il Bagno Piccolo** è corredato di water e lavabo, tutti di ceramica bianca.
- **Gli Infissi esterni** sono stati realizzati in alluminio elettrocolorati e completi di tapparelle in p.v.c. con manovra a mano.
- **Il Balcone** è pavimentato con piastrelle di ceramica grigie, con battiscopa sempre in ceramica grigia e con ringhiera in ferro pittate grigie
- **Le Porte** di tutti i vani sono in legno tamburato color marrone, complete di maniglia e serratura.
- **La Porta d'Ingresso** è del tipo blindato rivestita in laminato plastico color marrone, completa di maniglia e serratura di sicurezza.

Allo stato l'appartamento si presenta in buone condizioni.

rr) Il Posto Auto è ubicato nel piano Interrato pavimentato con battuto cementizio.

ss) La Cantina è ubicata nel piano interrato con pavimentazione in battuto cementizio e con pareti di forati di cemento, completa di un punto luce e con una porta in alluminio completa di serratura.

.....

tt) Appartamento Piano Quarto Int. 16 (n°4 vani + accessori)

- **La Pavimentazione** di tutti i vani, compreso i Bagni, è realizzata con tavelloni di ceramica Beige (dim.60x60 cm), completi di Battiscopa in legno.
- **Le Pareti** di tutti i vani, escluso i Bagni sono intonacate e dipinte con idropittura chiara.
- **L'angolo cottura** ha le pareti rivestite, per un'altezza di ml.1,60 con piastrelle ceramiche beige (dim. 20x20 cm)
- **Le Pareti** dei due Bagni sono rivestite per ml.2,00 con piastrelle rettangolari, mentre la parte restante è intonacata e dipinte con idropittura bianca.
- **I Soffitti** sono tutti intonacati e dipinti con Tempera Bianca.
- **Il Bagno Grande** è corredato di water, bidet, lavabo e piatto doccia , tutti in ceramica bianca.
- **Il Bagno Piccolo** è corredato di water, lavabo e piatto doccia tutti in ceramica bianca.
- **Gli Infissi esterni** sono stati realizzati in alluminio elettrocolorati e completi di tapparelle in p.v.c. con manovra a mano.
- **Il Balcone** è pavimentato con piastrelle di ceramica grigie, con battiscopa sempre in ceramica grigia e con ringhiera in ferro pittate grigie
- **Il Terrazzo** è pavimentato con piastrelle di ceramica grigia, con battiscopa sempre in ceramica grigia e con tre specchiature di parapetto in mattoni intonacati e tre specchiature con ringhiera in ferro pittate grigie
- **Le Porte** di tutti i vani sono in legno tamburato color marrone, complete di maniglia e serratura.

- **La Porta d'Ingresso** è del tipo blindato rivestita in laminato plastico color marrone, completa di maniglia e serratura di sicurezza.

Allo stato l'appartamento si presenta in buone condizioni.

uu) Il Posto Auto è ubicato nel piano Interrato pavimentato con battuto cementizio.

vv) La Cantina è ubicata nel piano interrato con pavimentazione in battuto cementizio e con pareti di forati di cemento, completa di un punto luce e con una porta in alluminio completa di serratura.

.....

5) STIMA DI OGNI SINGOLO APPARTAMENTO.

Per determinare il Valore Venale Attuale di tutti i cespiti, il sottoscritto ha ritenuto opportuno ricavare il più probabile Valore di mercato del cespite in oggetto come media aritmetica dei valori ottenuti con due differenti metodi:

- Stima per Capitalizzazione del Reddito.**
- Valori OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate.**

.....

A) Appartamento Int. 1

a) Stima per Capitalizzazione del Reddito.

Detta Stima si determina mediante l'accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, espressa in formula:

$$V = Bf/r$$

dove:

Bf = Reddito Netto da capitalizzare.

r = saggio d'interesse pari a 2,5% (Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°288 dell'11/12/23 a decorrere dal 01/01/2024)

a) Caratteristiche

- Anno di costruzione : recente
- Ubicazione : zona periferica urbanizzata.
- Piano : terra.
- Rifiniture : medie.
- Stato di conservazione : buono.
- Consistenza : mq.118 .

b) Fitto (Compreso Posto auto e Cantina) : € 426,29,00/mensile

c) Reddito Annuo Lordo : € 426,29 x n°12 mesi = € 5115,48

d) Spese sostenute annualmente :

- a) Tributi (Irpef, IMU, ecc.) = 18,40%
- b) Sfitto ed inesigibilità = 1,50%
- Totale 19,90%

pari a : € 5.115,48 x 19,90% = € 1.017,98 oltre le spese condominiali di € 1.229,54/annue, così come riportato nel Preventivo di Spesa 2024/2025 (Allegato).

e) Reddito Netto Annuo :

$$€ (5115,48 - 1.017,98 - 1.229,54) = € 2.867,96$$

Da quanto sopra, assumendo un saggio medio del 2,5%, si otterrà il più probabile Valore di mercato $V = € 2.867,96 / 2,5\% = € 114.718,00$.

.....

b) Valori OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate.

Nella Banca dati delle quotazioni Immobiliari nella zona di Via Compagnoni sono riportati (**Allegato**) i Valori delle Abitazioni di tipo economico e dei Box, ma mancano quelli dei Posti Auto. Il sottoscritto ha ritenuto opportuno di ricavare la quotazione di quest'ultimi riducendo del 30% quello dei Box :

- Abitazioni ti tipo Economico : Valore di Mercato minimo di €/mq.1000,00/mq.
- Box : Valore di Mercato minimo di €/mq.650,00.
- Posti Auto : 70% di €/mq.650,00, pari a €/mq.455,00.

Premesso quanto sopra, il Valore Commerciale del Cespite in esame sarà pari a :

$$V = A/2 : \text{mq.}118,00 \times \text{€/mq.}1000,00 = \text{€ } 118.000,00$$

$$C/2 : \text{mq.}12,00 \times \text{€/mq.}650,00 = \text{€ } 7.800,00$$

$$C/6 : \text{mq.}18,00 \times \text{€/mq.}455,00 = \text{€ } \underline{8.190,00}$$

$$\text{Totale} \quad \text{€}133.990,00$$

Dai risultati delle due Stime, si assumerà quindi come **Valore Venale** più probabile del cespite in oggetto la media aritmetica dei due valori ottenuti, e precisamente :

$$V = \text{€ } (114.718,00 + 133.990,00)/2 = \text{€ } \underline{124.354,00} \quad (\text{Euro centoventiquattromilatrecentocinquantaquattro/00})$$

.....

B) Appartamento Int. 2

a) Stima per Capitalizzazione del Reddito.

Detta Stima si determina mediante l'accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, espressa in formula:

$$V = Bf/r$$

dove:

Bf = Reddito Netto da capitalizzare.

r = saggio d'interesse pari a 2,5% (Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°288 dell'11/12/23 a decorrere dal 01/01/2024)

a) Caratteristiche

- Anno di costruzione : recente
- Ubicazione : zona periferica urbanizzata.
- Piano : terra.
- Rifiniture : medie.
- Stato di conservazione : buono.
- Consistenza : mq.109.

b) Fitto (Compreso Posto auto e Cantina) : € 378,63,00/mensile

c) Reddito Annuo Lordo : € 378,63 x n°12 mesi = € 4543,56

d) Spese sostenute annualmente :

a) Tributi (Irpef, IMU, ecc.) = 18,40%

b) Sfitto ed inesigibilità = 1,50%

Totale 19,90%

pari a : € 4.543,56 x 19,90% = 904,17 oltre le spese condominiali di € 941/27annue, così come riportato nel Preventivo di Spesa 2024/2025

(Allegato).

e) Reddito Netto Annuo :

€ (4543,56 – 904,17 – 941,27) = € 2.698,12

Da quanto sopra, assumendo un saggio medio del 2,5%, si otterrà il più probabile Valore di mercato **V** = € 2.698,12/2,5% = € 107.924,80.

b) Valori OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate.

Nella Banca dati delle quotazioni Immobiliari nella zona di Via Compagnoni sono riportati (**Allegato**) i Valori delle Abitazioni di tipo economico e dei Box, ma mancano quelli dei Posti Auto. Il sottoscritto ha ritenuto opportuno di ricavare la quotazione di quest'ultimi riducendo del 30% quello dei Box :

- Abitazioni di tipo Economico : Valore di Mercato minimo di €/mq.1000,00/mq.
- Box : Valore di Mercato minimo di €/mq.650,00.
- Posti Auto : 70% di €/mq.650,00, pari a €/mq.455,00.

Premesso quanto sopra, il Valore Commerciale del Cespite in esame sarà pari

a :

$$V = A/2 : \text{mq.}109,00 \times \text{€/mq.}1000,00 = \text{€ } 109.000,00$$

$$C/2 : \text{mq.}8,00 \times \text{€/mq.}650,00 = \text{€ } 5.200,00$$

$$C/6 : \text{mq.}17,00 \times \text{€/mq.}455,00 = \text{€ } \underline{7.735,00}$$

$$\text{Totale} \quad \text{€}121.935,00$$

Dai risultati delle due Stime, si assumerà quindi come **Valore Venale** più probabile del cespite in oggetto la media aritmetica dei due valori ottenuti, e precisamente :

$$V = \text{€ } (107.924,00 + 121.935,00)/2 = \text{€ } \underline{114.930,00} \quad (\text{Euro centoquattordicimilanovecentotrenta/00})$$

.....

C) Appartamento Int. 3

a) Stima per Capitalizzazione del Reddito.

Detta Stima si determina mediante l'accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, espressa in formula:

$$V = Bf/r$$

dove:

Bf = Reddito Netto da capitalizzare.

r = saggio d'interesse pari a 2,5% (Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°288 dell'11/12/23 a decorrere dal 01/01/2024)

a) Caratteristiche

- Anno di costruzione : recente
- Ubicazione : zona periferica urbanizzata.
- Piano : terra.
- Rifiniture : medie.
- Stato di conservazione : buono.
- Consistenza : mq.92 .

b) Fitto (Compreso Posto auto e Cantina) : € 334,40/mensile

c) Reddito Annuo Lordo : € 334,40 x n°12 mesi = € 4012,80

d) Spese sostenute annualmente :

a) Tributi (Irpef, IMU, ecc.) = 18,40%

b) Sfitto ed inesigibilità = 1,50%

Totale 19,90%

pari a : € 4.012,80 x 19,90% = € 798,38 oltre le spese condominiali di € 903,08/annue, così come riportato nel Preventivo di Spesa 2024/2025 (**Allegato**).

e) Reddito Netto Annuo :

$$€ (4012,80 - 798,38 - 903,08) = € 2.311,34$$

Da quanto sopra, assumendo un saggio medio del 2,5%, si otterrà il più probabile Valore di mercato $V = € 2.311,34 / 2,5\% = € 92.453,60$.

.....

b) Valori OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate.

Nella Banca dati delle quotazioni Immobiliari nella zona di Via Compagnoni sono riportati (**Allegato**) i Valori delle Abitazioni di tipo economico e dei Box, ma mancano quelli dei Posti Auto. Il sottoscritto ha ritenuto opportuno di ricavare la quotazione di quest'ultimi riducendo del 30% quello dei Box :

- Abitazioni di tipo Economico : Valore di Mercato minimo di €/mq.1000,00/mq.
- Box : Valore di Mercato minimo di €/mq.650,00.
- Posti Auto : 70% di €/mq.650,00, pari a €/mq.455,00.

Premesso quanto sopra, il Valore Commerciale del Cespite in esame sarà pari a :

$$V = A/2 : mq.92,00 \times €/mq.1000,00 = € 92.000,00$$

$$C/2 : mq.7,00 \times €/mq.650,00 = € 4.550,00$$

$$C/6 : mq.16,00 \times €/mq.455,00 = € \underline{7.280,00}$$

$$\text{Totale} \quad €103.830,00$$

Dai risultati delle due Stime, si assumerà quindi come **Valore Venale** più probabile del cespite in oggetto la media aritmetica dei due valori ottenuti, e precisamente :

$$V = € (92.454,00 + 103.830,00)/2 = € \mathbf{98.142,00} \text{ (Euro novantottomilacentoquarantadue/00)}$$

D) Appartamento Int. 4

a) Stima per Capitalizzazione del Reddito.

Detta Stima si determina mediante l'accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, espressa in formula:

$$V = Bf/r$$

dove:

Bf = Reddito Netto da capitalizzare.

r = saggio d'interesse pari a 2,5% (Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°288 dell'11/12/23 a decorrere dal 01/01/2024)

a) Caratteristiche

- Anno di costruzione : recente
- Ubicazione : zona periferica urbanizzata.
- Piano : terra.
- Rifiniture : medie.
- Stato di conservazione : buono.
- Consistenza : mq.98 .

b) Fitto (Compreso Posto auto e Cantina) : € 334,40,00/mensile

c) Reddito Annuo Lordo : € 334,40 x n°12 mesi = € 4012,80

d) Spese sostenute annualmente :

a) Tributi (Irpef, IMU, ecc.) = 18,40%

b) Sfitto ed inesigibilità = 1,50%

Totale 19,90%

pari a : € 4012,80 x 19,90% = € 798,55 oltre le spese condominiali di € 893,42/annue, così come riportato nel Preventivo di Spesa 2024/2025 (Allegato).

e) Reddito Netto Annuo :

€(4012,80 – 798,55 – 893,42) = € 2.320,83

Da quanto sopra, assumendo un saggio medio del 2,5%, si otterrà il più probabile Valore di mercato $V = € 2.320,83 / 2,5\% = € 92.833,20$.

.....

b) Valori OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate.

Nella Banca dati delle quotazioni Immobiliari nella zona di Via Compagnoni sono riportati (Allegato) i Valori delle Abitazioni di tipo economico e dei Box, ma mancano quelli dei Posti Auto. Il sottoscritto ha ritenuto opportuno di ricavare la quotazione di quest'ultimi riducendo del 30% quello dei Box :

- Abitazioni di tipo Economico : Valore di Mercato minimo di €/mq.1000,00/mq.
- Box : Valore di Mercato minimo di €/mq.650,00.
- Posti Auto : 70% di €/mq.650,00, pari a €/mq.455,00.

Premesso quanto sopra, il Valore Commerciale del Cespite in esame sarà pari a :

$V = A/2 : mq.98,00 \times €/mq.1000,00 = € 98.000,00$

$$C/2 : \text{mq.}8,00 \times \text{€}/\text{mq.}650,00 = \text{€ } 5.200,00$$

$$C/6 : \text{mq.}17,00 \times \text{€}/\text{mq.}455,00 = \text{€ } \underline{7.735,00}$$

$$\text{Totale} \quad \text{€}110.935,00$$

Dai risultati delle due Stime, si assumerà quindi come **Valore Venale** più probabile del cespite in oggetto la media aritmetica dei due valori ottenuti, e precisamente :

$$V = \text{€ } (92.833,00 + 110.935,00)/2 = \text{€ } \underline{101.884,00} \quad (\text{Euro centounomilaottocentottantaquattro/00})$$

.....

E) Appartamento Int. 5

a) Stima per Capitalizzazione del Reddito.

Detta Stima si determina mediante l'accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, espressa in formula:

$$V = Bf/r$$

dove:

Bf = Reddito Netto da capitalizzare.

r = saggio d'interesse pari a 2,5% (Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°288 dell'11/12/23 a decorrere dall'01/01/2024)

a) Caratteristiche

- Anno di costruzione : recente
- Ubicazione : zona periferica urbanizzata.
- Piano : terra.
- Rifiniture : medie.
- Stato di conservazione : buono.

- Consistenza : mq.103 .

b) Fitto (Compreso Posto auto e Cantina) : € 346,98/mensile

c) Reddito Annuo Lordo : € 346,98 x n°12 mesi = € 4163,76

d) Spese sostenute annualmente :

a) Tributi (Irpef, IMU, ecc.) = 18,40%

b) Sfitto ed inesigibilità = 1,50%

Totale 19,90%

pari a : € 4.143,76 x 19,90% = € 824,61 oltre le spese condominiali di € 905,26/annue, così come riportato nel Preventivo di Spesa 2024/2025 (**Allegato**).

e) Reddito Netto Annuo :

€ (4.163,76 – 824,61 – 905,26) = € 2.433,89

Da quanto sopra, assumendo un saggio medio del 2,5%, si otterrà il più probabile Valore di mercato **V** = € 2.433,89/2,5% = € 97.356,00.

.....

b) Valori OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate.

Nella Banca dati delle quotazioni Immobiliari nella zona di Via Compagnoni sono riportati (**Allegato**) i Valori delle Abitazioni di tipo economico e dei Box, ma mancano quelli dei Posti Auto. Il sottoscritto ha ritenuto opportuno di ricavare la quotazione di quest'ultimi riducendo del 30% quello dei Box :

- Abitazioni di tipo Economico : Valore di Mercato minimo di € /mq.1000,00/mq.
- Box : Valore di Mercato minimo di € /mq.650,00.
- Posti Auto : 70% di € /mq.650,00, pari a € /mq.455,00.



Premesso quanto sopra, il Valore Commerciale del Cespite in esame sarà pari

a :

$$V = A/2 : \text{mq.} 103,00 \times \text{€/mq.} 1000,00 = \text{€ } 103.000,00$$

$$C/2 : \text{mq.} 8,00 \times \text{€/mq.} 650,00 = \text{€ } 5.200,00$$

$$C/6 : \text{mq.} 15,00 \times \text{€/mq.} 455,00 = \text{€ } \underline{6.825,00}$$

$$\text{Totale} \quad \text{€ } 115.025,00$$

Dai risultati delle due Stime, si assumerà quindi come **Valore Venale** più probabile del cespite in oggetto la media aritmetica dei due valori ottenuti, e precisamente :

$$V = \text{€ } (97.356,00 + 115.025,00)/2 = \text{€ } \underline{106.191,00} \quad (\text{Euro centoseimilacentonovantuno/00})$$

.....

F) Appartamento Int.6

a) Stima per Capitalizzazione del Reddito.

Detta Stima si determina mediante l'accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, espressa in formula:

$$V = Bf/r$$

dove:

Bf = Reddito Netto da capitalizzare.

r = saggio d'interesse pari a 2,5% (Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°288 dell'11/12/23 a decorrere dall 01/01/2024)

a) Caratteristiche

- Anno di costruzione : recente
- Ubicazione : zona periferica urbanizzata.

- Piano : terra.
- Rifiniture : medie.
- Stato di conservazione : buono.
- Consistenza : mq.100 .

b) Fitto (Compreso Posto auto e Cantina) : € 339,80/mensile

c) Reddito Annuo Lordo : € 339,80 x n°12 mesi = € 4077,60

d) Spese sostenute annualmente :

b) Tributi (Irpef, IMU, ecc.) = 18,40%

c) Sfitto ed inesigibilità = 1,50%

Totale 19,90%

pari a : € 4.077,60 x 19,90% = € 811,44 oltre le spese condominiali di € 974,70/annue, così come riportato nel Preventivo di Spesa 2024/2025

(Allegato).

e) Reddito Netto Annuo :

€ (4.077,60 – 811,44 – 974,70) = € 2.291,46

Da quanto sopra, assumendo un saggio medio del 2,5%, si otterrà il più probabile Valore di mercato **V** = € 2.291,46/2,5% = € 91.658,00.

.....

b) Valori OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate.

Nella Banca dati delle quotazioni Immobiliari nella zona di Via Compagnoni sono riportati **(Allegato)** i Valori delle Abitazioni di tipo economico e dei Box, ma mancano quelli dei Posti Auto. Il sottoscritto ha ritenuto opportuno di ricavare la quotazione di quest'ultimi riducendo del 30% quello dei Box :

- Abitazioni di tipo Economico : Valore di Mercato minimo di €/mq.1000,00/mq.
- Box : Valore di Mercato minimo di €/mq.650,00.
- Posti Auto : 70% di €/mq.650,00, pari a €/mq.455,00.

Premesso quanto sopra, il Valore Commerciale del Cespite in esame sarà pari

a :

$$V = A/2 : \text{mq.}100,00 \times \text{€/mq.}1000,00 = \text{€ } 100.000,00$$

$$C/2 : \text{mq.}8,00 \times \text{€/mq.}650,00 = \text{€ } 5.200,00$$

$$C/6 : \text{mq.}15,00 \times \text{€/mq.}455,00 = \text{€ } \underline{6.825,00}$$

$$\text{Totale} \quad \text{€ } 112.025,00$$

Dai risultati delle due Stime, si assumerà quindi come **Valore Venale** più probabile del cespite in oggetto la media aritmetica dei due valori ottenuti, e precisamente :

$$V = \text{€ } (91.658,00 + 112.025,00)/2 = \text{€ } \underline{101.842,00} \quad (\text{Euro centounomilaventicinque/00})$$

.....

G) Appartamento Int. 7

a) Stima per Capitalizzazione del Reddito.

Detta Stima si determina mediante l'accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, espressa in formula:

$$V = Bf/r$$

dove:

Bf = Reddito Netto da capitalizzare.

r = saggio d'interesse pari a 2,5% (Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°288 dell'11/12/23 a decorrere dal 01/01/2024)

a) Caratteristiche

- Anno di costruzione : recente
- Ubicazione : zona periferica urbanizzata.
- Piano : terra.
- Rifiniture : medie.
- Stato di conservazione : buono.
- Consistenza : mq.93 .

b) Fitto (Compreso Posto auto e Cantina) : € 334,40/mensile

c) Reddito Annuo Lordo : € 334,40 x n°12 mesi = € 4012,80

d) Spese sostenute annualmente :

a) Tributi (Irpef, IMU, ecc.) = 18,40%

b) Sfitto ed inesigibilità = 1,50%

Totale 19,90%

pari a : € 4.012,80 x 19,90% = € 798,55 oltre le spese condominiali di € 821,30/annue, così come riportato nel Preventivo di Spesa 2024/2025 (Allegato).

e) Reddito Netto Annuo :

€ (4,012,80 – 798,55 – 821,30) = € 2.392,95

Da quanto sopra, assumendo un saggio medio del 2,5%, si otterrà il più probabile Valore di mercato $V = € 2.392,95 / 2,5\% = € 95.718,00$.

.....

b) Valori OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate.

Nella Banca dati delle quotazioni Immobiliari nella zona di Via Compagnoni sono riportati (**Allegato**) i Valori delle Abitazioni di tipo economico e dei Box, ma mancano quelli dei Posti Auto. Il sottoscritto ha ritenuto opportuno di ricavare la quotazione di quest'ultimi riducendo del 30% quello dei Box :

- Abitazioni ti tipo Economico : Valore di Mercato minimo di €/mq.1000,00/mq.
- Box : Valore di Mercato minimo di €/mq.650,00.
- Posti Auto : 70% di €/mq.650,00, pari a €/mq.455,00.

Premesso quanto sopra, il Valore Commerciale del Cespite in esame sarà pari a :

$$V = A/2 : \text{mq.}93,00 \times \text{€/mq.}1000,00 = \text{€ } 93.000,00$$

$$C/2 : \text{mq.}8,00 \times \text{€/mq.}650,00 = \text{€ } 5.200,00$$

$$C/6 : \text{mq.}15,00 \times \text{€/mq.}455,00 = \text{€ } \underline{6.825,00}$$

$$\text{Totale € } 105.025,00$$

Dai risultati delle due Stime, si assumerà quindi come **Valore Venale** più probabile del cespite in oggetto la media aritmetica dei due valori ottenuti, e precisamente :

$$V = \text{€ } (95.718,00 + 105.025,00)/2 = \text{€ } \mathbf{100.372,00} \quad (\text{Euro centomilatrecentosettantadue/00})$$

.....

H) Appartamento Int. 8

a) Stima per Capitalizzazione del Reddito.

Detta Stima si determina mediante l'accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, espressa in formula:

$$V = Bf/r$$

dove:

Bf = Reddito Netto da capitalizzare.

r = saggio d'interesse pari a 2,5% (Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°288 dell'11/12/23 a decorrere dall 01/01/2024)

a) Caratteristiche

- Anno di costruzione : recente
- Ubicazione : zona periferica urbanizzata.
- Piano : terra.
- Rifiniture : medie.
- Stato di conservazione : buono.
- Consistenza : mq.97.

b) Fitto (Compreso Posto auto e Cantina) : € 334,40,00/mensile

c) Reddito Annuo Lordo : € 334,40 x n°12 mesi = € 4012,80

d) Spese sostenute annualmente :

a) Tributi (Irpef, IMU, ecc.) = 18,40%

b) Sfitto ed inesigibilità = 1,50%

Totale 19,90%

pari a : € 4.012,80 x 19,90% = € 798,55 oltre le spese condominiali di € 948,52/annue, così come riportato nel Preventivo di Spesa 2024/2025

(Allegato).

e) Reddito Netto Annuo :

€ (4.012,80 – 798,55 – 948,52) = € 2.265,73

Da quanto sopra, assumendo un saggio medio del 2,5%, si otterrà il più probabile Valore di mercato $V = € 2.265,73 / 2,5\% = € 90.629,00$.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

b) Valori OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate.

Nella Banca dati delle quotazioni Immobiliari nella zona di Via Compagnoni sono riportati (**Allegato**) i Valori delle Abitazioni di tipo economico e dei Box, ma mancano quelli dei Posti Auto. Il sottoscritto ha ritenuto opportuno di ricavare la quotazione di quest'ultimi riducendo del 30% quello dei Box :

- Abitazioni di tipo Economico : Valore di Mercato minimo di €/mq.1000,00/mq.
- Box : Valore di Mercato minimo di €/mq.650,00.
- Posti Auto : 70% di €/mq.650,00, pari a €/mq.455,00.

Premesso quanto sopra, il Valore Commerciale del Cespite in esame sarà pari

a :

$$V = A/2 : \text{mq.}97,00 \times \text{€/mq.}1000,00 = € 97.000,00$$

$$C/2 : \text{mq.}7,00 \times \text{€/mq.}650,00 = € 4.550,00$$

$$C/6 : \text{mq.}15,00 \times \text{€/mq.}455,00 = € \underline{6.825,00}$$

$$\text{Totale } € 108.375,00$$

Dai risultati delle due Stime, si assumerà quindi come **Valore Venale** più probabile del cespite in oggetto la media aritmetica dei due valori ottenuti, e precisamente :

$$V = € (90.629,00 + 108.375,00) / 2 = € \mathbf{99.502,00} \quad (\text{Euro novantanovemilacinquecentodue/00}).$$

.....



I) Appartamento Int. 9

a) Stima per Capitalizzazione del Reddito.

Detta Stima si determina mediante l'accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, espressa in formula:

$$V = Bf/r$$

dove:

Bf = Reddito Netto da capitalizzare.

r = saggio d'interesse pari a 2,5% (Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°288 dell'11/12/23 a decorrere dal 01/01/2024)

a) Caratteristiche

- Anno di costruzione : recente
- Ubicazione : zona periferica urbanizzata.
- Piano : terra.
- Rifiniture : medie.
- Stato di conservazione : buono.
- Consistenza : mq.104 .

b) Fitto (Compreso Posto auto e Cantina) : € 346,53/mensile

c) Reddito Annuo Lordo : € 346,53 x n°12 mesi = € 4158,36

d) Spese sostenute annualmente :

a) Tributi (Irpef, IMU, ecc.) = 18,40%

b) Sfitto ed inesigibilità = 1,50%

Totale 19,90%



pari a : € 4.158,36 x 19,90% = € 827,51 oltre le spese condominiali di € 941,50/annue, così come riportato nel Preventivo di Spesa 2024/2025 (**Allegato**).

e) Reddito Netto Annuo :

$$€ (4.158,36 - 827,51 - 941,50) = € 2.389,35$$

Da quanto sopra, assumendo un saggio medio del 2,5%, si otterrà il più probabile Valore di mercato $V = € 2.389,35 / 2,5\% = € 95.574,00$.

.....

b) Valori OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate.

Nella Banca dati delle quotazioni Immobiliari nella zona di Via Compagnoni sono riportati (**Allegato**) i Valori delle Abitazioni di tipo economico e dei Box, ma mancano quelli dei Posti Auto. Il sottoscritto ha ritenuto opportuno di ricavare la quotazione di quest'ultimi riducendo del 30% quello dei Box:

- Abitazioni di tipo Economico : Valore di Mercato minimo di €/mq.1000,00/mq.
- Box : Valore di Mercato minimo di €/mq.650,00.
- Posti Auto : 70% di €/mq.650,00, pari a €/mq.455,00.

Premesso quanto sopra, il Valore Commerciale del Cespite in esame sarà pari a :

$$V = A/2 : mq.104,00 \times €/mq.1000,00 = € 104.000,00$$

$$C/2 : mq.9,00 \times €/mq.650,00 = € 5.850,00$$

$$C/6 : mq.15,00 \times €/mq.455,00 = € \underline{6.825,00}$$

$$\text{Totale} \quad € 116.675,00$$

Dai risultati delle due Stime, si assumerà quindi come **Valore Venale** più probabile del cespite in oggetto la media aritmetica dei due valori ottenuti, e precisamente :

$$V = € (95.574,00 + 116.675,00)/2 = € 106.125,00 \text{ (Euro centoseimilacentoventicinque/00).}$$

L) Appartamento Int. 10

a) Stima per Capitalizzazione del Reddito.

Detta Stima si determina mediante l'accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, espressa in formula:

$$V = Bf/r$$

dove:

Bf = Reddito Netto da capitalizzare.

r = saggio d'interesse pari a 2,5% (Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°288 dell'11/12/23 a decorrere dal 01/01/2024)

a) Caratteristiche

- Anno di costruzione : recente
- Ubicazione : zona periferica urbanizzata.
- Piano : terra.
- Rifiniture : medie.
- Stato di conservazione : buono.
- Consistenza : mq.100 .

b) Fitto (Compreso Posto auto e Cantina) : € 339,34,00/mensile

c) Reddito Annuo Lordo : € 339,34 x n°12 mesi = € 4072,08

d) Spese sostenute annualmente :

a) Tributi (Irpef, IMU, ecc.) = 18,40%

b) Sfitto ed inesigibilità = 1,50%

Totale 19,90%

pari a : € 4.072,08 x 19,90% = € 810,34 oltre le spese condominiali di € 923,41/annue, così come riportato nel Preventivo di Spesa 2024/2025

(Allegato)

e) Reddito Netto Annuo :

€(4.072,08 – 810,34 – 923,41) = € 2.338,33

Da quanto sopra, assumendo un saggio medio del 2,5%, si otterrà il più probabile Valore di mercato $V = € 2.338,33 / 2,5\% = € 93.533,20$

.....

a) Valori OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate.

Nella Banca dati delle quotazioni Immobiliari nella zona di Via Compagnoni sono riportati (**Allegato**) i Valori delle Abitazioni di tipo economico e dei Box, ma mancano quelli dei Posti Auto. Il sottoscritto ha ritenuto opportuno di ricavare la quotazione di quest'ultimi riducendo del 30% quello dei Box :

- Abitazioni di tipo Economico : Valore di Mercato minimo di €/mq.1000,00/mq.
- Box : Valore di Mercato minimo di €/mq.650,00.
- Posti Auto : 70% di €/mq.650,00, pari a €/mq.455,00.

Premesso quanto sopra, il Valore Commerciale del Cespite in esame sarà pari a :

$V = A/2 : mq.100,00 \times €/mq.1000,00 = € 100.000,00$

$$C/2 : \text{mq.}7,00 \times \text{€}/\text{mq.}650,00 = \text{€} \quad 4.550,00$$

$$C/6 : \text{mq.}15,00 \times \text{€}/\text{mq.}455,00 = \text{€} \quad \underline{6.825,00}$$

$$\text{Totale} \quad \text{€} \quad 111.375,00$$

Dai risultati delle due Stime, si assumerà quindi come **Valore Venale** più probabile del cespite in oggetto la media aritmetica dei due valori ottenuti, e precisamente :

$$V = \text{€} \quad (93.533,00 + 111.375,00)/2 = \text{€} \quad \underline{102.454,00} \quad (\text{Euro centoduemilaquattrocentocinquantaquattr/00}).$$

.....

M) Appartamento Int. 11

a) Stima per Capitalizzazione del Reddito.

Detta Stima si determina mediante l'accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, espressa in formula:

$$V = Bf/r$$

dove:

Bf = Reddito Netto da capitalizzare.

r = saggio d'interesse pari a 2,5% (Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°288 dell'11/12/23 a decorrere dal 01/01/2024)

a) Caratteristiche

- Anno di costruzione : recente
- Ubicazione : zona periferica urbanizzata.
- Piano : terra.
- Rifiniture : medie.
- Stato di conservazione : buono.

- Consistenza : mq.92.

b) Fitto (Compreso Posto auto e Cantina) : € 333,99/mensile

c) Reddito Annuo Lordo : € 333,99 x n°12 mesi = € 4007,88

d) Spese sostenute annualmente :

c) Tributi (Irpef, IMU, ecc.) = 18,40%

d) Sfitto ed inesigibilità = 1,50%

Totale 19,90%

pari a : € 4.007,88 x 19,90% = € 797,57 oltre le spese condominiali di € 879/53/annue, così come riportato nel Preventivo di Spesa 2024/2025 (**Allegato**).

e) Reddito Netto Annuo :

€(4.007,88 – 797,57 – 879,53) = € 2.330,78

Da quanto sopra, assumendo un saggio medio del 2,5%, si otterrà il più probabile Valore di mercato **V** = € 2.330,78/2,5% = € 93.231,00.

.....

b) Valori OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate.

Nella Banca dati delle quotazioni Immobiliari nella zona di Via Compagnoni sono riportati (**Allegato**) i Valori delle Abitazioni di tipo economico e dei Box, ma mancano quelli dei Posti Auto. Il sottoscritto ha ritenuto opportuno di ricavare la quotazione di quest'ultimi riducendo del 30% quello dei Box :

- Abitazioni di tipo Economico : Valore di Mercato minimo di €/mq.1000,00/mq.
- Box : Valore di Mercato minimo di €/mq.650,00.
- Posti Auto : 70% di €/mq.650,00, pari a €/mq.455,00.



Premesso quanto sopra, il Valore Commerciale del Cespite in esame sarà pari

a :

$$V = A/2 : mq.92,00 \times €/mq.1000,00 = € 92.000,00$$

$$C/2 : mq.5,00 \times €/mq.650,00 = € 3.250,00$$

$$C/6 : mq.15,00 \times €/mq.455,00 = € \underline{6.825,00}$$

$$\text{Totale } € 102.075,00$$

Dai risultati delle due Stime, si assumerà quindi come **Valore Venale** più probabile del cespite in oggetto la media aritmetica dei due valori ottenuti, e precisamente :

$$V = € (93.231,00 + 102.075,00)/2 = € \underline{97.653,00} \text{ (Euro novantasettemillaseicentocinquantetre/00).}$$

.....

N) Appartamento Int. 12

a) Stima per Capitalizzazione del Reddito.

Detta Stima si determina mediante l'accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, espressa in formula:

$$V = Bf/r$$

dove:

Bf = Reddito Netto da capitalizzare.

r = saggio d'interesse pari a 2,5% (Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°288 dell'11/12/23 a decorrere dall 01/01/2024)

a) Caratteristiche

- Anno di costruzione : recente
- Ubicazione : zona periferica urbanizzata.

- Piano : terra.
- Rifiniture : medie.
- Stato di conservazione : buono.
- Consistenza : mq.98 .

b) Fitto (Compreso Posto auto e Cantina) : € 333,99/mensile

c) Reddito Annuo Lordo : € 333,99 x n°12 mesi = € 4007,88

d) Spese sostenute annualmente :

a) Tributi (Irpef, IMU, ecc.) = 18,40%

b) Sfitto ed inesigibilità = 1,50%

Totale 19,90%

pari a : € 4.007,88 x 19,90% = € 797,57 oltre le spese condominiali di € 1.023,18/annue, così come riportato nel Preventivo di Spesa 2024/2025

(**Allegato**).

e) Reddito Netto Annuo :

€(4.007,88 – 797,57 – 1.023,18) = € 2.187,13

Da quanto sopra, assumendo un saggio medio del 2,5%, si otterrà il più probabile Valore di mercato **V** = € 2.187,13/2,5% = € 87.485,00.

.....

b) Valori OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate.

Nella Banca dati delle quotazioni Immobiliari nella zona di Via Compagnoni sono riportati (**Allegato**) i Valori delle Abitazioni di tipo economico e dei Box, ma mancano quelli dei Posti Auto. Il sottoscritto ha ritenuto opportuno di ricavare la quotazione di quest'ultimi riducendo del 30% quello dei Box :

- Abitazioni di tipo Economico : Valore di Mercato minimo di €/mq.1000,00/mq.
- Box : Valore di Mercato minimo di €/mq.650,00.
- Posti Auto : 70% di €/mq.650,00, pari a €/mq.455,00.

Premesso quanto sopra, il Valore Commerciale del Cespite in esame sarà pari

a :

$$V = A/2 : \text{mq.}98,00 \times \text{€/mq.}1000,00 = \text{€ } 98.000,00$$

$$C/2 : \text{mq.}7,00 \times \text{€/mq.}650,00 = \text{€ } 4.550,00$$

$$C/6 : \text{mq.}15,00 \times \text{€/mq.}455,00 = \text{€ } \underline{6.825,00}$$

$$\text{Totale € } 109.375,00$$

Dai risultati delle due Stime, si assumerà quindi come **Valore Venale** più probabile del cespite in oggetto la media aritmetica dei due valori ottenuti, e precisamente :

$$V = \text{€ } (87.485,00 + 109.375,00)/2 = \text{€ } \mathbf{98.430,00} \quad (\text{Euro novantottomilaquattrocentotrenta/00}).$$

.....

O) Appartamento Int. 13

a) Stima per Capitalizzazione del Reddito.

Detta Stima si determina mediante l'accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, espressa in formula:

$$V = Bf/r$$

dove:

Bf = Reddito Netto da capitalizzare.

r = saggio d'interesse pari a 2,5% (Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°288 dell'11/12/23 a decorrere dal 01/01/2024)

a) Caratteristiche

- Anno di costruzione : recente
- Ubicazione : zona periferica urbanizzata.
- Piano : terra.
- Rifiniture : medie.
- Stato di conservazione : buono.
- Consistenza : mq.103 .

b) Fitto (Compreso Posto auto e Cantina) : € 346,53/mensile

c) Reddito Annuo Lordo : € 346,53 x n°12 mesi = € 4158,36

d) Spese sostenute annualmente :

a) Tributi (Irpef, IMU, ecc.) = 18,40%

b) Sfitto ed inesigibilità = 1,50%

Totale 19,90%

pari a : € 4.158,36 x 19,90% = € 827,51 oltre le spese condominiali di € 1.216,71/annue, così come riportato nel Preventivo di Spesa 2024/2025 (Allegato).

e) Reddito Netto Annuo :

$$€(4.158,36 - 827,51 - 1.216,71) = € 2.114,14$$

Da quanto sopra, assumendo un saggio medio del 2,5%, si otterrà il più probabile Valore di mercato $V = € 2.114,14 / 2,5\% = € 84.566,00$.

.....

b) Valori OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate.

Nella Banca dati delle quotazioni Immobiliari nella zona di Via Compagnoni sono riportati (**Allegato**) i Valori delle Abitazioni di tipo economico e dei Box, ma mancano quelli dei Posti Auto. Il sottoscritto ha ritenuto opportuno di ricavare la quotazione di quest'ultimi riducendo del 30% quello dei Box :

- Abitazioni ti tipo Economico : Valore di Mercato minimo di €/mq.1000,00/mq.
- Box : Valore di Mercato minimo di €/mq.650,00.
- Posti Auto : 70% di €/mq.650,00, pari a €/mq.455,00.

Premesso quanto sopra, il Valore Commerciale del Cespite in esame sarà pari a :

$$V = A/2 : \text{mq.}103,00 \times \text{€/mq.}1000,00 = \text{€ } 103.000,00$$

$$C/2 : \text{mq.}9,00 \times \text{€/mq.}650,00 = \text{€ } 5.850,00$$

$$C/6 : \text{mq.}15,00 \times \text{€/mq.}455,00 = \text{€ } \underline{6.825,00}$$

$$\text{Totale} \quad \text{€ } 115.675,00$$

Dai risultati delle due Stime, si assumerà quindi come **Valore Venale** più probabile del cespite in oggetto la media aritmetica dei due valori ottenuti, e precisamente :

$$V = \text{€ } (84.566,00 + 115.675,00)/2 = \text{€ } \underline{105.120,00} \quad (\text{Euro centocinquemilacentventi/00}).$$

.....

P) Appartamento Int. 14

a) Stima per Capitalizzazione del Reddito.

Detta Stima si determina mediante l'accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, espressa in formula:

$$V = Bf/r$$

dove:

Bf = Reddito Netto da capitalizzare.

r = saggio d'interesse pari a 2,5% (Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°288 dell'11/12/23 a decorrere dall 01/01/2024)

a) Caratteristiche

- Anno di costruzione : recente
- Ubicazione : zona periferica urbanizzata.
- Piano : terra.
- Rifiniture : medie.
- Stato di conservazione : buono.
- Consistenza : mq.99 .

b) Fitto (Compreso Posto auto e Cantina) : € 339,34/mensile

c) Reddito Annuo Lordo : € 339,34 x n°12 mesi = € 4.072,08

d) Spese sostenute annualmente :

a) Tributi (Irpef, IMU, ecc.) = 18,40%

b) Sfitto ed inesigibilità = 1,50%

Totale 19,90%

pari a : € 4.072,08 x 24,50% = € 997,66 oltre le spese condominiali di € 1.289,04/annue, così come riportato nel Preventivo di Spesa 2024/2025

(Allegato).

e) Reddito Netto Annuo :

€ (4.072,08 – 997,66 – 1.289,04) = € 1.785,38

Da quanto sopra, assumendo un saggio medio del 2,5%, si otterrà il più probabile Valore di mercato $V = € 1.785,38 / 2,5\% = € 71.415,00$.

a) Valori OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate.

Nella Banca dati delle quotazioni Immobiliari nella zona di Via Compagnoni sono riportati (**Allegato**) i Valori delle Abitazioni di tipo economico e dei Box, ma mancano quelli dei Posti Auto. Il sottoscritto ha ritenuto opportuno di ricavare la quotazione di quest'ultimi riducendo del 30% quello dei Box :

- Abitazioni di tipo Economico : Valore di Mercato minimo di €/mq.1000,00/mq.
- Box : Valore di Mercato minimo di €/mq.650,00.
- Posti Auto : 70% di €/mq.650,00, pari a €/mq.455,00.

Premesso quanto sopra, il Valore Commerciale del Cespite in esame sarà pari

a :

$$V = A/2 : \text{mq.}99,00 \times \text{€/mq.}1000,00 = € 99.000,00$$

$$C/2 : \text{mq.}6,00 \times \text{€/mq.}650,00 = € 3.900,00$$

$$C/6 : \text{mq.}15,00 \times \text{€/mq.}455,00 = € \underline{6.825,00}$$

$$\text{Totale } € 109.725,00$$

Dai risultati delle due Stime, si assumerà quindi come **Valore Venale** più probabile del cespite in oggetto la media aritmetica dei due valori ottenuti, e precisamente :

$$V = € (71.415,00 + 109.725,00) / 2 = € \underline{90.570,00} \quad (\text{Euro novantamilacinquecentosettanta/00}).$$

Q) Appartamento Int. 15

a) Stima per Capitalizzazione del Reddito.

Detta Stima si determina mediante l'accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, espressa in formula:

$$V = Bf/r$$

dove:

Bf = Reddito Netto da capitalizzare.

r = saggio d'interesse pari a 2,5% (Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°288 dell'11/12/23 a decorrere dal 01/01/2024)

a) Caratteristiche

- Anno di costruzione : recente
- Ubicazione : zona periferica urbanizzata.
- Piano : terra.
- Rifiniture : medie.
- Stato di conservazione : buono.
- Consistenza : mq.135 .

b) Fitto (Compreso Posto auto e Cantina) : € 395,74/mensile

c) Reddito Annuo Lordo : € 395,74 x n°12 mesi = € 4,748,88

d) Spese sostenute annualmente :

c) Tributi (Irpef, IMU, ecc.) = 18,40%

d) Sfitto ed inesigibilità = 1,50%

Totale 19,90%

pari a : € 4.748,88 x 24,50% = € 1.163,47 oltre le spese condominiali di € 1.358,45/annue, così come riportato nel Preventivo di Spesa 2024/2025 (**Allegato**).

e) Reddito Netto Annuo :

$$€ (4.748,88 - 1.163,47 - 1.358,00) = € 2.227,41$$

Da quanto sopra, assumendo un saggio medio del 2,5%, si otterrà il più probabile Valore di mercato **V** = € 2.227,41/2,5% = € 89.096,00.

.....

b) Valori OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate.

Nella Banca dati delle quotazioni Immobiliari nella zona di Via Compagnoni sono riportati (**Allegato**) i Valori delle Abitazioni di tipo economico e dei Box, ma mancano quelli dei Posti Auto. Il sottoscritto ha ritenuto opportuno di ricavare la quotazione di quest'ultimi riducendo del 30% quello dei Box :

- Abitazioni di tipo Economico : Valore di Mercato minimo di €/mq.1000,00/mq.
- Box : Valore di Mercato minimo di €/mq.650,00.
- Posti Auto : 70% di €/mq.650,00, pari a €/mq.455,00.

Premesso quanto sopra, il Valore Commerciale del Cespite in esame sarà pari a :

$$V = A/2 : mq.135,00 \times €/mq.1000,00 = € 135.000,00$$

$$C/2 : mq.11,00 \times €/mq.650,00 = € 7.150,00$$

$$C/6 : mq.15,00 \times €/mq.455,00 = € \underline{6.825,00}$$

$$\text{Totale} \quad € 148.975,00$$

Dai risultati delle due Stime, si assumerà quindi come **Valore Venale** più probabile del cespite in oggetto la media aritmetica dei due valori ottenuti, e precisamente :

$$V = € (89.096,00 + 148.975,00)/2 = € 119.035,00 \quad (\text{Euro centodiciannovemilatrentacinque/00}).$$

.....
R) Appartamento Int. 16

a) Stima per Capitalizzazione del Reddito.

Detta Stima si determina mediante l'accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, espressa in formula:

$$V = Bf/r$$

dove:

Bf = Reddito Netto da capitalizzare.

r = saggio d'interesse pari a 2,5% (Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°288 dell'11/12/23 a decorrere dal 01/01/2024)

a) Caratteristiche

- Anno di costruzione : recente
- Ubicazione : zona periferica urbanizzata.
- Piano : terra.
- Rifiniture : medie.
- Stato di conservazione : buono.
- Consistenza : mq.117 .

b) Fitto (Compreso Posto auto e Cantina) : € 411,22/mensile

c) Reddito Annuo Lordo : € 411,22 x n°12 mesi = € 4.934,64

d) Spese sostenute annualmente :

a) Tributi (Irpef, IMU, ecc.) = 18,40%

b) Sfitto ed inesigibilità = 1,50%

Totale 19,90%

pari a : € 4.934,64 x 19,90% = € 981,99

oltre le spese condominiali di € 1.372,63/annue, così come riportato nel Preventivo di Spesa 2024/2025 (**Allegato**).

e) Reddito Netto Annuo :

€(4.934,64 – 981,99 – 1.372,63) = € 2.580,02

Da quanto sopra, assumendo un saggio medio del 2,5%, si otterrà il più probabile Valore di mercato **V** = € 2.580,02/2,5% = € 103.200,00.

.....

b) Valori OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate.

Nella Banca dati delle quotazioni Immobiliari nella zona di Via Compagnoni sono riportati (**Allegato**) i Valori delle Abitazioni di tipo economico e dei Box, ma mancano quelli dei Posti Auto. Il sottoscritto ha ritenuto opportuno di ricavare la quotazione di quest'ultimi riducendo del 30% quello dei Box :

- Abitazioni di tipo Economico : Valore di Mercato minimo di €/mq.1000,00/mq.
- Box : Valore di Mercato minimo di €/mq.650,00.
- Posti Auto : 70% di €/mq.650,00, pari a €/mq.455,00.

Premesso quanto sopra, il Valore Commerciale del Cespite in esame sarà pari a :

V = A/2 : mq.134,00 x €/mq.1000,00 = € 134.000,00



$$C/2 : \text{mq.}6,00 \times \text{€}/\text{mq.}650,00 = \text{€} \quad 3.900,00$$

$$C/6 : \text{mq.}14,00 \times \text{€}/\text{mq.}455,00 = \text{€} \quad \underline{6.370,00}$$

$$\text{Totale} \quad \text{€} \quad 144.270,00$$

Dai risultati delle due Stime, si assumerà quindi come **Valore Venale** più probabile del cespite in oggetto la media aritmetica dei due valori ottenuti, e precisamente :

$$V = \text{€} \quad (103.200,00 + 144.270,00)/2 = \text{€} \quad \underline{123.735,00} \quad (\text{Euro} \text{ centoventitremilasettecentotrentacinque}/00).$$

.....

RIEPILOGO GENERALE LOTTO UNICO

- Interno 1 € 124.354,00
- Interno 2 € 114.930,00
- Interno 3 € 98.142,00
- Interno 4 € 101.884,00
- Interno 5 € 106.191,00
- Interno 6 € 101.842,00
- Interno 7 € 100.372,00
- Interno 8 € 99.502,00
- Interno 9 € 106.125,00
- Interno 10 € 102.454,00
- Interno 11 € 97.653,00
- Interno 12 € 98.430,00
- Interno 13 € 105.120,00
- Interno 14 € 90.570,00

- Interno 15 € 119.035,00
 - Interno 16 € 123.735,00
- TOTALE Lotto Unico €1.690.339,00**

.....

2) ALTAMURA (Bari)

A) IMPIANTO FOTOVOLTAICO DA 50 KW, ATTUALMENTE INATTIVO, SITO SU SUOLO DI TERZI ALLA VIA +++++. Lotto 1

In data 05/02/2025 lo scrivente a mezzo PEC comunicava all'Avv. Antonio Loiacono, Curatore Giudiziale della +++++, il Programma dei sopralluoghi per il 24 Febbraio a Ginosa ed il 28 Febbraio ad Altamura, purtroppo per l'assenza del Sig. +++++, possessore del deposito in Ginosa, detto sopralluogo è stato spostato a data da determinare.

Alle ore 10,00 del 28/02/25, alla presenza dell'Avv. Antonio Loiacono, nonché del Sig. +++++, si ispeziono' il suddetto impianto.

Come da Verbale allegato, il sottoscritto, provvede a :

- Visionare l'Impianto, rilevando la corrispondenza alla planimetria catastale (**Allegata**).
- Scattare alcune foto (**Allegati**).

Non avendo altro da rilevare, lo scrivente dichiarò chiuse le operazioni peritali del presente sopralluogo.

La relazione, per maggior chiarezza, è stata suddivisa in cinque Capitoli:

alla presente relazione che, per maggior chiarezza, è stata suddivisa in quattro Capitoli:

1) PREMESSA**2) DATI IDENTIFICATIVI****3) TRASCRIZIONI****4) STIMA DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO - LOTTO 1**

.....

1) PREMESSA

L'impianto in oggetto della superficie totale di mq.358, realizzato nel 2008, è costituito da una struttura metallica composta da n°6 pilastri a sezione circolare e da n°6 travi reticolari su cui sono sovrapposti i pannelli fotovoltaici montati inclinati da un'altezza minima di ml.4,50 dal piano di calpestio ad una massima di ml.8,70. L'impianto fotovoltaico costituisce la copertura della predetta struttura metallica ed è costituita da n°284 moduli fotovoltaici di potenza pari a 175 Wp, per una potenza complessiva di 49,70 Kw. La struttura portante dei pannelli è costituita da profili in alluminio collegati fra loro al fine di sostenere i moduli fotovoltaici.

Allo stato attuale l'impianto è inattivo e privo di manutenzione.

.....

2) DATI IDENTIFICATIVI**Identificazione Catastale.**

Il Cespite in oggetto è riportato nel N.C.E.U. di Bari :

- Foglio n°165, Particella 2256, Sub.1, Categoria D/1, Rendita € 2.046,30.

.....

3) TRASCRIZIONI



Dalla Visura ipotecaria (**Allegata** alla presente Relazione) eseguita presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Bari. Periodo 06/10/2005 al 17/05/2023 a nome di: +++++, si evince quanto segue ;

a) ISCRIZIONI CONTRO

N. +++++ del +++++ Bari Part. +++++ (Ipoteca Convenzionale)

A FAVORE: +++++

CONTRO: +++++.

Atto +++++.

IMPORTO di +++++.

ANNOTAMENTI A MARGINE

N. +++++ (Restrizione)

Atto +++++

N. +++++ (Ipoteca Giudiziale)

A FAVORE: +++++

CONTRO: +++++.

Atto +++++

IMPORTO di +++++.

ANNOTAMENTI A MARGINE

N. +++++ (Restrizione)

Atto +++++

N. +++++ (Ipoteca Giudiziale)

A FAVORE: +++++

CONTRO: +++++

+++++





ANNOTAZIONI A MARGINE

+++++ (Restrizione)

+++++

b) TRASCRIZIONI A FAVORE

+++++ (vendita)

- A FAVORE: +++++

- CONTRO: +++++

Atto +++++.

N. +++++ (Servitù)

A FAVORE: +++++

CONTRO: +++++

Atto +++++

N. +++++ (Servitù)

A FAVORE: +++++

CONTRO: +++++

Atto +++++

c) TRASCRIZIONI CONTRO

N. +++++

A FAVORE: +++++

CONTRO : +++++

Atto +++++ (Pignoramento)

A FAVORE: +++++

CONTRO: +++++

Atto +++++



ANNOTAMENTI A MARGINE

N. +++++ (Restrizione)

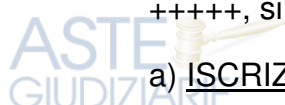


.....



Dalla Visura ipotecaria (**Allegata** alla presente Relazione) eseguita presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Bari. Periodo 01/01/2014 al 17/05/2023 a nome di:

+++++, si evince quanto segue ;



a) ISCRIZIONI CONTRO



N. +++++ (Ipoteca Giudiziale)

A FAVORE: +++++

CONTRO: +++++

Atto +++++



ANNOTAZIONI A MARGINE

N. +++++ (Restrizione)

Atto +++++



d) TRASCRIZIONE A FAVORE



N. +++++ (Compravendita)

A FAVORE: +++++

CONTRO: +++++

Atto +++++



e) TRASCRIZIONI CONTRO

N. +++++ (Compravendita)

A FAVORE: +++++

CONTRO: +++++

Atto +++++



N. +++++ (Pignoramento)

A FAVORE: +++++

CONTRO: +++++

Atto +++++

.....

4) STIMA DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO LOTTO 1

L'incarico ricevuto consiste nel determinare il Valore di mercato del suddetto Impianto, compreso quello della struttura metallica.

La struttura metallica, come già detto, è costituita da sei colonne e da sei travi reticolari, per una superficie totale di copertura pari a mq.358.

A) Calcolo valore di mercato struttura metallica.

Da indagini eseguite presso rivenditori ed installatori è emerso che il costo di strutture analoghe è di €/mq.245,00, che ridotto per vetustà del 30% diventa €/mq.171,00

$\text{mq.358,00} \times \text{€/mq.171,00} = \text{€ } 61.218,00$

B) Calcolo valore di mercato pannelli

L'Impianto fotovoltaico costituisce la copertura della predetta struttura metallica ed è costituita da 284 moduli fotovoltaici pari ad una potenza complessiva di 49,70 Kw

I moduli a seguito dell'utilizzo e dell'effetto degli agenti atmosferici, hanno subito un deterioramento derivante dall'ingiallimento e sporcizia che ha ridotto la capacità di produrre energia dell'impianto che, da indagini esperite, si è ridotta del 75%, pertanto l'impianto che è costato al momento dell'installazione, circa 17

anni fa, €/kw 4000,00 ha un valore attuale pari €/kw 800,00, e quindi un valore finale di € 39.760,00, che rivalutato ad oggi del 32,7% diventa: € 52.760,00.

L'Impianto Fotovoltaico completo di struttura metallica e pannelli ha un valore di mercato pari a: € 61.218,00 + 52.760,00 = **€ 113.978,00.**

.....

B) TERRENO SEMINATIVO SITO NELLA ZONA INDUSTRIALE –

LOTTO 2

Alle ore 11,00 sempre del 28/02/25, alla presenza dell'Avv. Antonio Loiacono, nonché del Sig. +++++, si ispeziono' il suddetto terreno.

Come da Verbale allegato, il sottoscritto, provvede a:

- Visionare l'Impianto con l'ubicazione dell'estratto di mappa (**Allegato**).
- Scattare alcune foto (**Allegati**).

Non avendo altro da rilevare, lo scrivente dichiarò chiuse le operazioni peritali del presente sopralluogo.

La relazione, per maggior chiarezza, è stata suddivisa in quattro Capitoli :

1) PREMESSA

2) DATI IDENTIFICATIVI

3) TRASCRIZIONI

4) STIMA DEL TERRENO SEMINATIVO - LOTTO 2

.....

1) PREMESSA

Il terreno in oggetto, della superficie di mq.1968, è ubicato su una diramazione di Via del Cardoncello, nei pressi di Via Gravina.



Detto suolo è inserito nella zona industriale del Comune di Altamura in un contesto caratterizzato prevalentemente da opifici.

Allo stato il terreno di forma rettangolare è circoscritto da un muro in cls alto ml. 2,00 e della lunghezza totale di circa ml. 200,00 e corredato di un cancello metallico, entrambi in pessime condizioni.

Detto suolo è utilizzato dalla società in liquidazione giudiziale come deposito di attrezzature e materiali edili è anch'esso in pessimo stato di conservazione.

.....

2) DATI IDENTIFICATIVI

Identificazione Catastale.

Il Cespite in oggetto è riportato nel N.C.E.U. di Bari :

- 5) Foglio n°154, Particella n°158, Qualità Seminativo Arborato, Classe 5,
Superficie mq.1968,Reddito Domenicale Euro 4,07, Reddito Agrario Euro
3,56.

.....

3) TRASCRIZIONI

Dalla Visura ipotecaria (**Allegata** alla presente Relazione) eseguita presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Bari. Periodo 09/03/2004 al 17/05/2023 a nome di: +++++, si evince quanto segue ;

a) ISCRIZIONI CONTRO

N. +++++ (Ipoteca Giudiziale)

A FAVORE: +++++

CONTRO: +++++

Atto +++++

IMPORTO di +++++

ANNOTAMENTI A MARGINE

N. +++++

Atto +++++

N. +++++ (Ipoteca Giudiziale)

A FAVORE: +++++

CONTRO: +++++

Atto +++++.

Importo di +++++

.....

4) STIMA DEL TERRENO SEMINATIVO - LOTTO 2

Il valore commerciale del bene in oggetto è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza con una puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

a) Valore del suolo

Dopo aver consultato Agenzie Immobiliari del territorio, è emerso che il valore Vm di terreni paragonabili a quello in oggetto della procedura per dimensioni, forma, e condizione urbanistica è di €/mq.50,00.

Per cui il Valore del suolo è di : mq.1968 x €/mq. 50,00 =



€ 98.400,00.

b) Valore del muro di recinzione

- ml.200,00 (lunghezza) x ml. 2,00 (altezza) x 0,25 (spessore) = mc.100,00.

mc.100,00 x €/mc300,00 = € 30.000,00 che, diminuito del 30% per vetustà, risulta pari a € 21.000,00.

c) Valore del Cannello

Il costo medio di un Cannello simile è pari a € 2.500,00 che, diminuito anch'esso per vetustà del 50%, risulta pari a € 1.250,00.

Il Valore finale € 98.400,00 + € 21.000,00 + € 1.250,00 =

€ 120.650,00 pari a **€/mq.61,30**

RIEPILOGO GENERALE LOTTO 1- LOTTO 2

Lotto 1 : € 113.978,00.

Lotto 2 : € 120.650,00

3) GINOSA (Taranto)

LOCALE DEPOSITO ALLA CONTRADA CAVESE Lotto Unico.

Alle ore 16,00 del 03/06/25, alla presenza dell'Avv. Antonio Loiacono Curatore giudiziario, nonché del Sig. +++++, si ispezionò il suddetto locale.

Come da Verbale allegato, il sottoscritto, provvede a:

- Visionare il locale, rilevando la rispondenza alla planimetria catastale

(Allegato);

- Scattare alcune foto (Allegati).

Non avendo altro da rilevare, lo scrivente dichiarò chiuse le operazioni peritali del presente sopralluogo.

La relazione, per maggior chiarezza, è stata suddivisa in quattro Capitoli :

1) PREMESSA

2) DATI IDENTIFICATIVI

3) TRASCRIZIONI

4) STIMA DEL LOCALE - Lotto Unico

.....

1) PREMESSA

Trattasi di un locale uso deposito al piano interrato con rampa di accesso, di una palazzina condominiale di quattro piani sita alla Contrada Cavese civico 10 (Zona periferica) realizzata nel 2000 dall'Impresa "+++++" ed acquistata dal Sig. +++++.

Allo stato detto locale si presenta al rustico privo di pavimentazione, di intonaci e pitturazione, sia delle pareti perimetrali che dell'intradosso del solaio di copertura, nonché di servizi igienici e di un impianto di sollevamento per lo smaltimento delle acque piovane.

Per i suddetti motivi il Comune di Ginosa non ha rilasciato il Certificato di Agibilità. La mancanza del suddetto Certificato non preclude la possibilità di vendere l'immobile a condizione di informare di ciò l'acquirente, come da Sentenza di Cassazione n°9670/20 del 26/05/2020.

.....

2) DATI IDENTIFICATIVI

Identificazione Catastale.

Il Cespite in oggetto è riportato nel N.C.E.U. di Taranto :

- Foglio n°33, Numero n°546, Sub 14, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq.164, Superficie Catastale mq.180, Rendita € 398,09.

.....

3) TRASCRIZIONI

Dalla Visura ipotecaria (**Allegata** alla presente Relazione) eseguita presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Taranto dal Periodo 23/11/2006 al 17/05/2023 a nome di: +++++, Altamura, si evince quanto segue:

a) ISCRIZIONI CONTRO: NEGATIVO

.....

b) TRASCRIZIONI A FAVORE

N. +++++.(Vendita)

- A FAVORE: +++++

- CONTRO: +++++

Atto +++++.

.....

4) STIMA DEL LOCALE - Lotto Unico

Per determinare il Valore Venale Attuale, il sottoscritto ha ritenuto opportuno ricavare il più probabile Valore di mercato del cespite in oggetto come media aritmetica dei valori ottenuti con due differenti metodi :

a) **Calcolo automatico della Rendita Catastale.**

b) **Valori OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate.**

a) **Calcolo automatico della Rendita Catastale.**

Premesso che la Rendita Catastale è di € 398,09 da rivalutare del 5%, come si evince dal relativo Certificato allegato, e che il Coefficiente moltiplicativo stabilito dal Ministero delle Finanze per gli immobili classificati nel gruppo catastale “C/2” è pari a 100, il Valore Commerciale del Cespite in esame sarà pari a :

$$V = € 398,09 \times 1,05 \times 100 = € 41.799,45.$$

Tenendo presente lo stato di conservazione del locale ed il mancato rilascio del Certificato di Agibilità, il sottoscritto ritiene che detto importo venga ridotto del 60%, pertanto il Valore Commerciale diventa : € 41.799,45x0,40 : **V = € 16.720,00**

b) Valori OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate.

Nella Banca dati delle quotazioni Immobiliari (**Allegato**) non è riportato quella del Deposito ma solo quella delle Autorimesse che oscilla da un Minimo di €/mq 380,00 ad un Massimo di €/mq 690,00. Poichè il valore commerciale di un Deposito è inferiore di circa il 30% a quello delle Autorimesse, il sottoscritto ha ritenuto opportuno ridurre il suddetto valore a: €/mq.380,00x0,70 = €/mq.266,00

Premesso quanto sopra, il Valore Commerciale del Cespite in esame sarà pari a:

$$V = : mq.180,00 \times €/mq.266,00 = € 47.880,00.$$

Tenendo presente lo stato di conservazione del locale ed il mancato rilascio del Certificato di Agibilità, il sottoscritto ritiene che detto importo venga ridotto del 60%, pertanto il Valore Commerciale diventa: € 47.880,00x0,40 : **V = € 19.152,00**

Dai risultati delle due Stime, si assumerà quindi come **Valore Venale** più probabile del cespite in oggetto la media aritmetica dei due valori ottenuti, e precisamente :

$$V = € (16.720,00 + 19.152,00)/2 = € 17.936,00 \quad (\text{Euro diciassettemilanovecentotrentasei/00}) .$$

RIEPILOGO GENERALE

- **REGGIO EMILIA:**

Palazzina di quattro piani alla Via Compagnoni n°25. Lotto Unico
come da art.15 della Convenzione urbanistica.

RIEPILOGO GENERALE LOTTO UNICO

• Interno 1	€ 124.354,00
• Interno 2	€ 114.930,00
• Interno 3	€ 98.142,00
• Interno 4	€ 101.884,00
• Interno 5	€ 106.191,00
• Interno 6	€ 101.842,00
• Interno 7	€ 100.372,00
• Interno 8	€ 99.502,00
• Interno 9	€ 106.125,00
• Interno 10	€ 102.454,00
• Interno 11	€ 97.653,00
• Interno 12	€ 98.430,00
• Interno 13	€ 105.120,00



- Interno 14 € 90.570,00
- Interno 15 € 119.035,00
- Interno 16 € 123.735,00

TOTALE LOTTO UNICO €1.690.339,00

.....

- **ALTAMURA /Bari):**

LOTTO 1 : Impianto Fotovoltaico da 50 kw, attualmente inattivo, sito su suolo di terzi alla Via Paolo Cassano.

€ 113.978,00.

LOTTO 2 : Terreno seminativo sito nella Zona Industriale.

€ 120.650,00

.....

- **GINOSA (Taranto):**

Locale deposito alla Contrada Cavese. Lotto Unico.

LOTTO UNICO : € 17.936,00

.....

Non avendo altro da aggiungere il sottoscritto deposita la presente Relazione di
Stima

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Dott. Ing. Filippo Iacobellis)

Bari, data del deposito

