

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. : **905/2009 R.E.**

MAGISTRATO DESIGNATO : **Dott. ssa Maria Fascetto Sivillo**

GENERALITA' C.T.U : **Ing. L. Amoroso - Arch. S. Caggegi - Ing. O. Giglio**

DATA CONFERIMENTO DELL'INCARICO : **22 Maggio 2013**

CREDITORE PROCEDENTE : **"I.B." (ex G.E.CA.)**

CREDITORE INTERVENUTI : **"S." + "G.E.CA." + "S.L." + "M.P.S." + "F.O.P."**

DEBITORE ESECUTATO : **"O.A."**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A. Comune di Calatabiano - Punto " A " Atto di Pignoramento

- Unità Immobiliare - censita al C.F. al Fg. 26 – P.Ila 22 – Sub. 3
- Terreno - censito al C.T. al Fg. 26 – P.Ila 20 / PERIZIA ESTIMATIVA / LOTTO A 1

B. Comune di Camporotondo Etneo - Punto " A " Atto di Pignoramento

- Terreni - censito al C.T. al Fg. 7 – P.Ila 62 / PERIZIA ESTIMATIVA / LOTTO B

C. Comune di Catania - Punto " A " Atto di Pignoramento

- Unità Immobiliari in **Via Montepalma** – censite al C.F. al Fg. 19 – P.Ila 215 – Sub. Pignorati – Edificio Corpo Scala A - B - C - D / **PERIZIA ESTIMATIVA / LOTTI C 1 – C 2 – C 3**

D. Comune di Catania - Punto " A + C " Atto di Pignoramento

- Terreni – censiti al C.T. al Fg. 19 – P.Ile 204 – 205 – 275 / PERIZIA / LOTTI D1 – D2 – D3
- Terreni – censiti al C.T. al Fg. 19 – P.Ile 216 – 226 – 254 / PERIZIA / LOTTI D1 – D2 – D3
- Terreni – censiti al C.T. al Fg. 68 – P.Ile 37-2577-2578-2579/PERIZIA / LOTTI D1 – D2 – D3

E. Comune di Misterbianco - Punto " A " Atto di Pignoramento

- Terreni – censiti al C.T. al Fg. 13 – P.Ile 193 – 217 / PERIZIA / LOTTI E1 – E2 – E3
- Terreni – censiti al C.T. al Fg. 8 – P.Ile 114 – 116 / PERIZIA / LOTTI E1 – E2 – E3
- Terreni – censiti al C.T. al Fg. 7 – P.Ile 261 – 424 / PERIZIA / LOTTI E1 – E2 – E3

F. Comune di Misterbianco - Punto " A + D " Atto di Pignoramento

- Unità Immobiliari in **Via Milano e Torino** - censite al C.F. al Fg. 17 – P.Ila 283 e 471 – Sub. Vari / PERIZIA ESTIMATIVA / LOTTI F 1 – F 2 – F 3 – F 4 – F 5 – F 6 – F 7

G. Comune di Motta S. Anastasia - Punto " B " Atto di Pignoramento

- Terreni – censiti al C.T. al Fg. 8 – P.Ile 276-277-279-280 / PERIZIA ESTIMATIVA / LOTTO G

C.T.U. – Ing. Luigi Amoroso - Arch. Sebastiano Caggegi - Ing. Oreste Giglio
Via Dalmazia, 33 - Cap 95127 – Catania - Fax. 095 - 7287714

Il **compendio immobiliare** di cui il debitore esecutato è comproprietario, in quote diverse a seconda l'immobile, **consta di numerose unità immobiliari**, molte a carattere residenziale, alcune a carattere commerciale, unitamente a terreni ubicati nel territorio di Calatabiano, Camporotondo Etneo, Catania, Misterbianco, Motta S. Anastasia. Il collegio incaricato, di comune accordo ha suddiviso il compendio in **blocchi omogenei**, funzionali ad una trattazione organica e completa dei quesiti del mandato. Segue l'**elenco complessivo delle unità immobiliari stimate**, in cui gli identificativi catastali sono stati associati a numeri di lotti che verranno richiamati, nel proseguo della trattazione e redazione delle perizie da parte dei componenti del suddetto collegio:

----- **ELENCO IMMOBILI APPRESI AL PIGNORAMENTO** -----

PERIZIA - A

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Calatabiano	Via Regia Trazzera		26	20/a				25	103
Calatabiano	Via Regia Trazzera		26	22	3			25	102

PERIZIA - B

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Camporotondo E.	Catasto Terreni		7	62			Diritto del Conced		108

PERIZIA - C

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Catania	Via Montepalma 35/61	A	19	215	2 e 3	S1	C/2	25	16
Catania	Via Montepalma 35/B	A	19	215	4	S1	C/2	25	15
Catania	Via Montepalma 37/39	A	19	215	5	S1	C/2	25	14
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	11	1	A/2	25	2
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	13	1	A/2	25	3
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	14	2	A/2	25	4
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	15	2	A/2	25	5
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	16	2	A/2	25	6
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	18	3	A/2	25	7
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	19	3	A/2	25	8
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	20	4	A/2	25	9
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	23	5	A/2	25	10
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	24	5	A/2	25	11
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	25	6	A/2	25	12
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	26	6	A/2	25	13
Catania	“ “ 41/43/45	A	19	215	109	T	A/10	25	1
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	28	T	C/6	25	29
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	29	T	C/6	25	31

Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	30	T	C/6	25	23
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	31	T	C/6	25	33
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	34	T	C/6	25	34
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	35	T	C/6	25	25
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	36	T	C/6	25	24
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	37	T	C/6	25	32
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	40	T	C/6	25	28
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	42	T	C/6	25	26
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	43	1	A/2	25	17
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	44	1	A/2	25	18
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	47	2	A/2	25	19
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	48	2	A/2	25	20
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	49	2	A/2	25	21
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	51	3	A/2	25	22
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	104	T	NON PIGNORATO		
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	105	T	C/6	25	30
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	55	T	C/6	25	44
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	56	T	C/6	25	45
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	57	T	C/6	25	46
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	58	T	C/6	25	47
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	59	T	C/6	25	48
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	60	T	C/6	25	49
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	61	T	C/6	25	50
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	62	T	C/6	25	51
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	63	T	C/6	25	52
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	64	T	C/6	25	53
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	65	T	C/6	25	54
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	68	T	C/1	25	55
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	69	1	A/2	25	35
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	70	1	A/2	25	36
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	71	1	A/2	25	37
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	72	1	A/2	25	38
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	73	2	A/2	25	39
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	74	2	A/2	25	40
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	75	2	A/2	25	41
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	76	3	A/2	25	42
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	77	3	A/2	25	43
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	102	T	C/6	25	56
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	103	T	C/6	25	57
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	79	T	C/6	25	69
Catania	Via Montepalma 57/59	D	19	215	80	T	C/1	25	70
Catania	Via Montepalma 55	D	19	215	81	T	C/1	25	71
Catania	Via Montepalma 51/53	D	19	215	82	T	C/1	25	72
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	83	T	C/6	25	73
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	84	T	C/6	25	74
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	85	T	C/6	25	75
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	86	1	A/2	25	58
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	87	1	A/2	25	59
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	88	1	A/2	25	60
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	89	2	A/2	25	61
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	91	2	A/2	25	62
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	92	3	A/2	25	63
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	93	3	A/2	25	64
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	96	4	A/2	25	65
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	99	5	A/2	25	66
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	100	6	A/2	25	67
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	101	6	A/2	25	68

PERIZIA - D

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Catania	Catasto Terreni		19	216				25	115
Catania	Catasto Terreni		19	254				25	116
Catania	Catasto Terreni		19	226				25	117
Catania	Catasto Terreni		19	204				25	118
Catania	Catasto Terreni		19	275				25	119
Catania	Catasto Terreni		19	205				25	120
Catania	Catasto Terreni		68	37				110,52/1000	121
Catania	Catasto Terreni		68	2577				110,52/1000	122
Catania	Catasto Terreni		68	2578				110,52/1000	123
Catania	Catasto Terreni		68	2579				110,52/1000	124

PERIZIA - E

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Misterbianco	Catasto Terreni		7	261				25	106
Misterbianco	Catasto Terreni		7	424				25	107
Misterbianco	Catasto Terreni		13	217				25	105
Misterbianco	Catasto Terreni		13	193				25	104
Misterbianco	Catasto Terreni		8	116				25	114
Misterbianco	Catasto Terreni		8	114				25	113

PERIZIA - F

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Misterbianco	Via Milano 21		17	283	4	T	C/1	25	76
Misterbianco	Via Milano 27		17	283	6	T	C/1	25	77
Misterbianco	Via Milano 29		17	283	7	T	C/1	25	78
Misterbianco	Via Milano 25		17	283	9	T	C/6	25	79
Misterbianco	Via Milano 25		17	283	10	T	C/6	50	80
Misterbianco	Via Milano 23		17	283	15	2	A/2	25	81
Misterbianco	Via Torino 46/D		17	283	20	T	C/1	25	82
Misterbianco	Via Torino 48/A		17	283	21	T	C/1	25	83
Misterbianco	Via Torino 48/B		17	283	22	T	C/1	25	84
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	23	1	A/2	25	85
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	24	1	A/2	25	86
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	25	2	A/2	25	87
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	27	3	A/2	25	88
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	28	3	A/2	25	89
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	3	2	A/2	25	90
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	4	3	A/2	25	91
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	5	2SS	C/2	25	92
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	6	1SS	A/3	25	93
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	7	1SS	A/3	25	94
Misterbianco	Via Torino 46		17	471	8	T	A/2	25	95
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	9	T	C/1	25	96
Misterbianco	Via Torino 46		17	471	10	1	A/2	25	97
Misterbianco	Via Torino 46		17	471	11	1	A/2	25	98
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	12	S2	C/2	25	99
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	13	S2	C/6	25	100
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	14	T	C/1	25	101

PERIZIA - G

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Motta S. Anastasia	Catasto Terreni		8	277				9:48	110
Motta S. Anastasia	Catasto Terreni		8	280				9:48	112
Motta S. Anastasia	Catasto Terreni		8	279				9:48	111
Motta S. Anastasia	Catasto Terreni		8	276				9:48	109

INDICE

1. Premessa	pag. 05
2. Risposte ai quesiti cui all'incarico del 22/05/2013	
Punto a) - Identificazione beni pignorati :	pag. 11
Punto b) - Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento : ...	pag. 61
Punto c) d) - Titolarità dei beni e Provenienza :	pag. 61
Punto f) - Formalità da cancellare alla vendita :	pag. 62
Punto g) - Aggiornamento atti catastali :	pag. 64
Punto h) - Destinazione Urbanistica prevista dallo Strumento Comunale Vigente :	pag. 64
Punto i) - Regolarità edilizia degli immobili :	pag. 65
Punto j) - Sanatoria per eventuali opere abusive :	pag. 66
Punto k) - Detenzione immobili :	pag. 83
Punto l) - Elenco immobili ed Elementi utili per le operazioni di vendita :	pag. 93
Punto m) - Valutazione degli immobili :	pag. 148
Punto n) - Indicazione per procedere alla Vendita in lotto Unico o Lotti Separati :	pag. 253
Punto o) - Documentazione fotografica e planimetrie :	pag. 253
Punto p) - Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato – Accertamenti sulla Divisibilità o meno del Bene Pignorato :	pag. 254
Punto q) - Progetto di divisione in natura per più Beni Pignorati in Quota :	pag. 255
3. Conclusioni :	pag. 264

Allegati di seguito alla presente

- Verbali di Sopralluogo
- Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Catania
- Riferimenti Locazione forniti dalla Curatela "F.O.P."

Allegati alla Perizia Estimativa

- Documentazione Fotografica ed Elaborato Planimetrico del Complesso Edilizio
- Documentazione Fotografica - Planimetrie - Visura Catastale - Visura
Ipocatastale delle Unità Immobiliari pignorate

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 905/2009 promosso da "I.B."

G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

1. PREMESSA

Con provvedimento adottato in udienza in data 22 Maggio 2013, il Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Catania Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, nominava CTU nel procedimento in oggetto, il Collegio dei sottoscritti, Dott. Ing. Luigi Amoroso, Dott. Ing. Oreste Giglio, Dott. Arch. Sebastiano Caggegi, iscritti all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania e rispettivamente all'Ordine degli ingegneri e degli Architetti della Provincia di Catania ai nn. A/3456, A/4925 e 1198 che all'udienza del 22/5/2013 prestavano giuramento di rito, con il seguente mandato:

- a) *identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertare che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c) *verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne*

abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verificare la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione d: un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

- d)** accertare l'esatta provenienza del/i bene/i , verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e)** segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f)** accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi , quindi , le formalità (iscrizioni , trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g)** provvedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h)** indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

- i)** accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j)** verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 , 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003. indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k)** accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto mod. 4/rev);

l) elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini/i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m) determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

n) indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

o) allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

p) accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di

pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

q) *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente*

Per adempiere al mandato conferitogli il Collegio dei C.T.U. , dopo aver accettato l'incarico, ritirava il fascicolo con la documentazione ivi contenuta. Studiata la documentazione agli atti e concordato un criterio unico di modalità

operativa, con avvisi alle parti a mezzo mail pec/raccomandata e fax, fissava per il giorno 28 Giugno 2013 l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili siti in Calatabiano Via Fiumefreddo, Taormina – Messina. Il giorno convenuto alle ore 9,30 gli scriventi si recavano sul luogo stabilito per identificare ed esaminare gli immobile oggetto della presente procedura esecutiva nonché siti nel Comune di Calatabiano e fissavano la data del proseguo delle operazioni presso gli altri beni oggetto della procedura.

Le operazioni peritali riferite alle unità immobiliari site nel Comune di Catania presso la Via Montepalma si sono svolte : in data 12 Settembre 2013 ; in data 26 Settembre 2013 ; in data 24 Ottobre 2013 ; in data 28 Novembre 2013 alla presenza delle parti intervenute come da verbali di sopralluogo allegati alla presente.

Giunti sul posto, in presenza delle parti sopra citate, il Collegio dei CTU provvedeva ad effettuare il rilievo planimetrico e fotografico delle unità immobiliari site nel Comune di Catania presso la Via Montepalma e censite al C.F. al Fg. 19 – P.IIa 215 – Sub. Vari – Scala A / B / C / D. (cfr. verbali di sopralluogo).

Venivano inoltre esperite indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare eventuali iscrizioni o trascrizioni antecedenti e successive alla data del pignoramento riguardanti l'unità immobiliare in oggetto.

Esperate le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato vengono rassegnate nel presente elaborato le risultanze, corredate della necessaria documentazione.

2. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

a) - IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI

L'atto di pignoramento, eseguito in data 26/09/2009 trascritto a Catania in data 05/11/2009 ai numeri 59158/38050 a favore di "I.B.", ha indicato quali beni pignorati nel Comune di **Catania** presso la **Via Montepalma** censiti al C.F. al Foglio 19 Particella 215 le seguenti unità immobiliari, facenti parte del complesso edilizio costituito da quattro edifici e contraddistinte con i seguenti subalterni, di seguito riportate secondo gli edifici di appartenenza ed in funzione del corpo scala :

Edificio Corpo Scala "A"

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 2** graffato al **Sub 3** - **L_16**

Magazzino-Deposito sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.35 Piano Primo Sottostrada (S1), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 2 graffato al Sub. 3, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare occupa l'intera area del complesso edilizio sottostante gli Edifici individuati con il Corpo Scala "A-B-C-D" e ha accesso da Via Montepalma civ. n.35 e civ. n.61.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 4** - **L_15**

Magazzino-Deposito sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.35/B Piano Primo Sottostrada (S1), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 4, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n.35/B.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 5** - **L_14**

Magazzino-Deposito sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.37/39 Piano Primo Sottostrada (S1), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 5,

del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n.37/39.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 11 -**

L_2

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 11, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 13 -**

L_3

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 13, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 14 -**

L_4

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 14, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 15 -**

L_5

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 15, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 16 -**

L_6

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 16, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 18 -**

L_7

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 18, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 19 -**

L_8

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 19, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 20 -**

L_9

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Quarto (P4), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 20, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 23 -**

L_10

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Quinto (P5), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 23, del quale è

proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4.
L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da
Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 24 -**

L_11

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Quinto
(P5), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 24, del quale è
proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4.
L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da
Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 25 -**

L_12

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Sesto
(P6), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 25, del quale è
proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4.
L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da
Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 26 -**

L_13

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Sesto
(P6), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 26, del quale è
proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4.
L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da
Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 109 -**

L_1

Ufficio sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.41/43/45 Piano Terra
(PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 109, del quale è
proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4.
L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da
Via Montepalma civ. n. 41/43/45.

Edificio Corpo Scala "B"

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 28 -**

L_29

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 28, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 29 -**

L_31

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 29, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 30 -**

L_23

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 30, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 31 -**

L_33

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 31, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 34 -**

L_34

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Terra (PT),

censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 34, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 35 -** **L_25**

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 35, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 36 -** **L_24**

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 36, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 37 -** **L_32**

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 37, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 40 -** **L_28**

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 40, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via

Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 42 -**

L_26

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Terra (P1), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 42, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 43 -**

L_17

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Primo (P1), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 43, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 44 -**

L_18

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 44, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 47 -**

L_19

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 47, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 48 -**

L_20

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano

Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 48, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 49 -** **L_21**

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 49, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 51 -** **L_22**

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 51, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 105 -** **L_30**

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.45 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 105, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Edificio Corpo Scala "C"

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 55 -** **L_44**

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 55, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità

immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 56 -**

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 56, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 57 -**

L_46

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 57, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 58 -**

L_47

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 58, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 59 -**

L_48

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 59, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 60 -**

L_49

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 60, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 61 -** **L_50**

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 61, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 62 -** **L_51**

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 62, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 63 -** **L_52**

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 63, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 64 -** **L_53**

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 64, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 65 -**

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 65, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 68 -**

L_55

Deposito sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 68, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 69 -**

L_35

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 69, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 70 -**

L_36

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 70, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 71 -**

L_37

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 71, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 72 -** **L_38**

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 72, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 73 -** **L_39**

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 73, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 74 -** **L_40**

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 74, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 75 -** **L_41**

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 75, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4.

L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 76 -**

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 76, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4.

L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 77 -**

L_43

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 77, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4.

L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 102 -**

L_56

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Terra (PI), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 102, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 103 -**

L_57

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Terra (PI), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 103, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Edificio Corpo Scala "D"

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 79 -**

L_69

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 79, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 80 -**

L_70

Negozio sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49/57/59 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 80, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n. 49/57/59.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 81 -**

L_71

Negozio sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.55 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 81, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.55.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 82 -**

L_72

Negozio sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.51/53 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 82, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n. 51/53.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 83 -**

L_73

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 83, del quale è proprietario il

debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 84 -**

L_74

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 84, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 85 -**

L_75

Box sito nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 85, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 86 -**

L_58

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 86, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 87 -**

L_59

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 87, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 88 -**

L_60

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 88, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 89 -**

L_61

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 89, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 91 -**

L_62

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 91, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 92 -**

L_63

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 92, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 93 -**

L_64

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 93, del quale è

proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4.

L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 96 -**

L_65

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Quarto (P4), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 96, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 99 -**

L_66

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Quinto (P5), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 99, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 100 -**

L_67

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Sesto (P6), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 100, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 101 -**

L_68

Abitazione sita nel Comune di Catania in Via Montepalma n.49 Piano Sesto (P6), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 101, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 1/4. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

DATI CATASTALI

Gli immobili di cui sopra risultano censiti al C.F. del Comune di Catania, presso la Via Montepalma, in ditta al "debitore esecutato" per la Quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con "S.L." e per la rimanente Quota di 1/2 a "O.P." in regime di comunione legale dei beni. Si fa presente che per alcune unità immobiliari la documentazione catastale non risulta conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo, per esse non si è ritenuto opportuno effettuare l'aggiornamento della documentazione catastale che bisognerà effettuare successivamente la vendita, qualora regolarizzabili. (Cfr planimetrie e visure catastali allegate alla presente).

Edificio Corpo Scala "A"

Unità Immobiliare Sub. 2 graffato al Sub 3 – Magazzino-Deposito **L_16**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	2	S1	C/2	5	2219 Mq	€_6.073,89

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, un ulteriore deposito posto nell'angolo sud-ovest dell'unità immobiliare in prossimità della parte finale della rampa di accesso. Ai fini della valutazione tale deposito non verrà considerato perché realizzato senza i regolari permessi, come riportato ai superiori punti i) e j). L'unità immobiliare Sub 2 risulta graffato al Sub. 3, ha accesso da Via Montepalma civ. n.35 e civ. n.61 ed occupa l'intera area del complesso edilizio sottostante gli Edifici individuati con il Corpo Scala "A-B-C-D".

Unità Immobiliare Sub. 4 – Magazzino-Deposito **L_15**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	4	S1	C/2	9	9 Mq	€_46,48

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, che: è di dimensioni inferiori perché una porzione del Sub

4 si trova allo stato di fatto all'interno del limitrofo Sub 5; _è censito con categoria C/2 ma di fatto è utilizzato come Cabina Enel. Ai fini della valutazione il Sub 4 non verrà considerato perché cabina elettrica a servizio del complesso edilizio. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n.35/B.

Unità Immobiliare Sub. 5 – Magazzino-Deposito

L_14

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	5	S1	C/2	9	34 Mq	€_175,60

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, che: _è censito con categoria C/2 ma di fatto è utilizzato in parte come garage per la porzione con accesso dal civ. n.37 e in parte come locale vasche condominale per la porzione con accesso dal civ. n.39; _la porzione di subalterno con accesso dal civ. n.37 è di dimensioni maggiori rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale perché ingloba una porzione del limitrofo Sub 4. Ai fini della valutazione la porzione del Sub 5 con accesso dal civ. n. 39 non verrà considerato perché locale vasche a servizio del complesso edilizio. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n.37/39.

Unità Immobiliare Sub. 11 – Abitazione

L_2

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	11	P1	A/2	4	6,5 Vani	€_738,53

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 13 – Abitazione

L_3

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	13	P1	A/2	4	6,5 Vani	€_738,53

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, che: _è di dimensioni inferiori perché una porzione del vano salone è inglobata nel limitrofo Sub 12 non oggetto di pignoramento; _un terrazzino risulta chiuso a veranda. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 14 – Abitazione **L_4**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	14	P2	A/2	4	6,5 Vani	€_738,53

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, la chiusura a veranda di una porzione di balcone. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 15 – Abitazione **L_5**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	15	P2	A/2	4	5 Vani	€_568,10

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, che: _è di dimensioni maggiori perché ingloba una porzione del limitrofo Sub 16; _una porzione di balcone risulta chiuso a veranda. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 16 – Abitazione **L_6**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	16	P2	A/2	4	6,5 Vani	€_738,53

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, che: _è di dimensioni inferiori perché una porzione del vano salone è ingloba nel limitrofo Sub 15; _un terrazzino risulta chiuso a veranda. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con

accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 18 – Abitazione

ASTE GIUDIZIARIE.it L_7

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	18	P3	A/2	4	5 Vani	€_568,10

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, che: _è di dimensioni maggiori perché ingloba una porzione del limitrofo Sub 19; _una porzione di balcone risulta chiuso a veranda. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 19 – Abitazione

L_8

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	19	P3	A/2	4	6,5 Vani	€_738,53

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, che: _è di dimensioni inferiori perché una porzione del vano salone è ingloba nel limitrofo Sub 18; _un terrazzino risulta chiuso a veranda. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 20 – Abitazione

L_9

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	20	P4	A/2	4	6,5 Vani	€_738,53

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, la chiusura a veranda di una porzione di balcone. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 23 – Abitazione

L_10

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	23	P5	A/2	4	5,5 Vani	€_624,91

C.T.U. – Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 905/2009

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, che: _una porzione di terrazzo risulta chiuso per la realizzazione di una veranda e l'ampliamento del vano cucina; _presenta una differente distribuzione funzionale interna. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 24 – Abitazione **L_11**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	24	P5	A/2	4	6,5 Vani	€_738,53

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, che: _una porzione di terrazzo risulta chiuso per la realizzazione di una veranda e l'ampliamento del vano cucina; _presenta una differente distribuzione funzionale interna: _una porzione di balcone risulta chiuso a veranda. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 25 – Abitazione **L_12**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	25	P6	A/2	4	5 Vani	€_568,10

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, che è di dimensioni inferiori perché una porzione del vano salone è inglobata nel limitrofo Sub 26. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 26 – Abitazione **L_13**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	26	P6	A/2	4	4,5 Vani	€_511,29

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, che è di dimensioni maggiori perché ingloba una porzione del limitrofo Sub 25. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo

Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 109 – Ufficio

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	109	PT	A/10	1	15 vani	€_5.732,67

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "A" con accesso da Via Montepalma civ. n. 41/43/45. Al catasto è stato censito con categoria A/10, di fatto è utilizzato da una cooperativa sociale.

Edificio Corpo Scala "B"

Unità Immobiliare Sub. 28 – Box

L_29

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	28	PT	C/6	7	23 Mq	€_93,84

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 29 – Box

L_31

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	29	PT	C/6	8	20 Mq	€_95,03

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 30 – Box

L_23

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	30	PT	C/6	6	44 Mq	€_152,25

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio

Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 31 – Box

L_33

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	31	PT	C/6	7	22 Mq	€_89,76

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 34 – Box

L_34

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	34	PT	C/6	8	14 Mq	€_66,52

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 35 – Box

L_25

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	35	PT	C/6	8	13 Mq	€_61,77

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 36 – Box

L_24

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	36	PT	C/6	8	13 Mq	€_61,77

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 37 – Box

L_32

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	37	PT	C/6	8	11 Mq	€_52,27

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 40 – Box **L_28**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	40	PT	C/6	6	68 Mq	€_235,30

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 42 – Box **L_26**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	42	PT	C/6	8	16 Mq	€_76,02

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 43 – Abitazione **L_17**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	43	P1	A/2	4	5 Vani	€_568,10

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, che un terrazzino risulta chiuso a veranda. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 44 – Abitazione **L_18**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
--------	------------	-----	-------	-----------	--------	-------------	---------

19	215	44	P1	A/2	4	5 Vani	€_568,10
-----------	------------	-----------	-----------	------------	----------	---------------	-----------------

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, che una porzione di balcone risulta chiuso a veranda. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 47 – Abitazione **L_19**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	47	P2	A/2	4	5 Vani	€_568,10

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, che: _ una parte del terrazzo risulta chiuso a veranda ad ampliamento del vano cucina; _ presenta una differente distribuzione funzionale interna. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 48 – Abitazione **L_20**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	48	P2	A/2	4	5,5 Vani	€_624,91

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, che: _ una parte del terrazzo risulta chiuso a veranda; _ presenta una differente distribuzione funzionale interna. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 49 – Abitazione **L_21**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	49	P2	A/2	4	5,5 Vani	€_624,91

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 51 – Abitazione **L_22**

C.T.U. – Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 905/2009

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	51	P3	A/2	4	5,5 Vani	€_624,91

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, che la terrazza lato cortile interno risulta chiusa a veranda. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Unità Immobiliare Sub. 105 – Box **L_30**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	105	PT	C/6	8	13 Mq	€_61,77

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "B" con accesso da Via Montepalma civ. n.45.

Edificio Corpo Scala "C"

Unità Immobiliare Sub. 55 – Box **L_44**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	55	PT	C/6	8	15 Mq	€_71,27

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 56 – Box **L_45**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	56	PT	C/6	8	14 Mq	€_66,52

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 57 – Box **L_46**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	57	PT	C/6	7	38 Mq	€_155,04

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 58 – Box **L_47**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	58	PT	C/6	8	13 Mq	€_61,77

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 59 – Box **L_48**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	59	PT	C/6	8	12 Mq	€_57,02

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 60 – Box **L_49**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	60	PT	C/6	8	18 Mq	€_85,53

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 61 – Box **L_50**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	61	PT	C/6	8	16 Mq	€_76,02

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 62 – Box **L_51**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	62	PT	C/6	8	14 Mq	€_66,52

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 63 – Box **L_52**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	63	PT	C/6	8	15 Mq	€_71,27

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 64 – Box **L_53**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	64	PT	C/6	8	15 Mq	€_71,27

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 65 – Box **L_54**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	65	PT	C/6	6	40 Mq	€_138,41

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 68 – Deposito

L_55

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	68	PT	C/2	9	13 Mq	€_67,13

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Si fa presente che al catasto è stato censito con categoria C/2, di fatto è adibito a ripostiglio ad uso condominiale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 69 – Abitazione

L_35

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	69	P1	A/2	4	5 Vani	€_568,10

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, che un terrazzino risulta chiuso a veranda. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 70 – Abitazione

L_36

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	70	P1	A/2	4	5 Vani	€_568,10

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 71 – Abitazione

L_37

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	71	P1	A/2	4	5 Vani	€_568,10

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 72 – Abitazione

L_38

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	72	P1	A/2	4	5 Vani	€_568,10

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 73 – Abitazione

L_39

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	73	P2	A/2	4	5 Vani	€_568,10

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 74 – Abitazione

L_40

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	74	P2	A/2	4	5,5 Vani	€_624,91

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 75 – Abitazione

L_41

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	75	P2	A/2	4	5 Vani	€_568,10

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 76 – Abitazione

L_42

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	76	P2	A/2	4	5 Vani	€_568,10

19	215	76	P3	A/2	4	5,5 Vani	€_624,91
-----------	------------	-----------	-----------	------------	----------	-----------------	-----------------

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 77 – Abitazione **L_43**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	77	P3	A/2	4	5,5 Vani	€_624,91

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 102 – Box **L_56**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	102	PT	C/6	8	13 Mq	€_61,77

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 103 – Box **L_57**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	103	PT	C/6	8	13 Mq	€_61,77

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "C" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Edificio Corpo Scala "D"

Unità Immobiliare Sub. 79 – Box **L_69**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	79	PT	C/6	7	22 Mq	€_89,76

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 80 – Negozio **L_70**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	80	PT	C/1	3	75 Mq	€_1.684,94

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49/57/59.

Unità Immobiliare Sub. 81 – Negozio **L_71**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	81	PT	C/1	3	47 Mq	€_1.055,90

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.55.

Unità Immobiliare Sub. 82 – Negozio **L_72**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	82	PT	C/1	2	77 Mq	€_1.487,29

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.51/53.

Unità Immobiliare Sub. 83 – Box **L_73**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	83	PT	C/6	7	21 Mq	€_85,68

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 84 – Box

L_74

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	84	PT	C/6	7	26 Mq	€_106,08

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 85 – Box

L_75

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	85	PT	C/6	7	21 Mq	€_85,68

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 86 – Abitazione

L_58

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	86	P1	A/2	4	5,5 Vani	€_624,91

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 87 – Abitazione

L_59

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	87	P1	A/2	4	5 Vani	€_568,10

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, che una porzione di balcone chiuso a veranda. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 88 – Abitazione

L_60

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	88	P1	A/2	4	5 Vani	€_568,10

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	88	P1	A/2	4	5 Vani	€_568,10

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 89 – Abitazione **L_61**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	89	P2	A/2	4	6,5 Vani	€_738,53

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 91 – Abitazione **L_62**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	91	P2	A/2	4	5 Vani	€_568,10

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, che un balcone risulta chiuso a veranda. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 92 – Abitazione **L_63**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	92	P3	A/2	4	6,5 Vani	€_738,53

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 93 – Abitazione **L_64**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
--------	------------	-----	-------	-----------	--------	-------------	---------

19	215	93	P3	A/2	4	5 Vani	€_568,10
-----------	------------	-----------	-----------	------------	----------	---------------	-----------------

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, che una porzione di balcone risulta chiuso a veranda. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 96 – Abitazione **L_65**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	96	P4	A/2	4	5 Vani	€_568,10

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 99 – Abitazione **L_66**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	99	P5	A/2	4	6,5 Vani	€_738,53

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 100 – Abitazione **L_67**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	100	P6	A/2	4	5 Vani	€_568,10

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

Unità Immobiliare Sub. 101 – Abitazione **L_68**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	215	101	P6	A/2	4	4,5 Vani	€_511,29

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata nell'Edificio Corpo Scala "D" con accesso da Via Montepalma civ. n.49.

CONFINI

Le unità immobiliari sotto riportate fanno parte del compendio pignorato sito nel **Comune di Catania** presso la **Via Montepalma 45/49** e censito al C.F. al **Fg. 19, P.Illa 215**. Il complesso edilizio è composto da quattro edifici contraddistinti con il Corpo Scala A / B / C / D all'interno dei quali sono ubicati **i seguenti Sub. per i quali si riportano i confini :**

Edificio Corpo Scala "A"

- **Unità Immobiliare - Sub. 2** graffato al **Sub 3** - **L_16**

ubicata al Piano Primo Sottostrada (S1) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 2 graffato al Sub 3. **Confina** a Nord e Sud con le rampe di accesso che delimitano l'area condominiale; ad Ovest ed Est con terrapieno fino ad certa altezza, rimanendo residua altezza fuori terra sulla via Montepalma e sul fronte parallelo ad Ovest del condominio. Nell'angolo Sud-Ovest, nella parte finale della rampa di accesso, si rileva la presenza di un fabbricato di forma rettangolare non catastato. Inoltre nell'angolo Sud-Est confina con i sub 4 e sub 5 rispettivamente locale tecnico e garage posti ad una quota superiore rispetto il piano di calpestio del magazzino.

- **Unità Immobiliare - Sub. 4** - **L_15**

ubicata al Piano Primo Sottostrada (S1) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 4. **Confina** a Nord, ad Ovest e a Est con garage sub 5 ; a Sud con scivola di accesso al magazzino sub 2.

- **Unità Immobiliare - Sub. 5** - **L_14**

ubicata al Piano Primo Sottostrada (S1) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella

215, Sub 5. **Confina** a Nord e ad Ovest con il sub 2 ; ad Est con via Montepalma; a Sud in parte con il sub 4 e in parte con scivola di accesso al sub 2.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 11 -** **L_2**

ubicata al Piano Primo (P1) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 11. **Confina** a Nord e ad Ovest con affaccio su area condominiale; ad Est con affaccio su via Montepalma; a Sud con corpo scala condominiale e con il sub 12 dello stesso edificio.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 13 -** **L_3**

ubicata al Piano Primo (P1) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 13. **Confina** a Nord con corpo scala condominiale e con il sub 12 dello stesso edificio; ad Ovest e a Sud con affaccio su area condominiale; ad Est con il sub 12 dello stesso edificio.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 14 -** **L_4**

ubicata al Piano Secondo (P2) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 14. **Confina** a Nord e ad Ovest con affaccio su area condominiale; ad Est con affaccio su via Montepalma; a Sud con corpo scala condominiale e con il sub 15 dello stesso edificio.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 15 -** **L_5**

ubicata al Piano Secondo (P2) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 15. **Confina** a Nord con il sub 14 dello stesso edificio; ad Ovest con corpo scala condominiale e con il sub 16 dello stesso edificio; ad Est con affaccio su via Montepalma; a Sud con affaccio su area condominiale, rampa di accesso al piano seminterrato sub 2.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 16 -** **L_6**

ubicata al Piano Secondo (P2) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 16. **Confina** a Nord con corpo scala condominiale e con il sub 15 dello

stesso edificio; ad Ovest e a Sud con affaccio su area condominiale; ad Est con il sub 15 dello stesso edificio.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 18 -**

ubicata al Piano Terzo (P3) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 18.

Confina a Nord con il sub 17 dello stesso edificio; ad Ovest con corpo scala condominiale e con il sub 19 dello stesso edificio; ad Est con affaccio su via Montepalma; a Sud con affaccio su area condominiale, rampa di accesso al piano seminterrato sub 2.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 19 -**

L_8

ubicata al Piano Terzo (P3) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 19.

Confina a Nord con corpo scala condominiale e con il sub 18 dello stesso edificio; ad Ovest e a Sud con affaccio su area condominiale; ad Est con il sub 18 dello stesso edificio.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 20 -**

L_9

ubicata al Piano Quarto (P4) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 20. **Confina** a Nord e ad Ovest con affaccio su area condominiale; ad Est con affaccio su via Montepalma; a Sud con corpo scala condominiale e con il sub 107 dello stesso edificio.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 23 -**

L_10

ubicata al Piano Quinto (P5) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 23. **Confina** a Nord e ad Ovest con affaccio su area condominiale; ad Est con affaccio su via Montepalma; a Sud con corpo scala condominiale e con il sub 24 dello stesso edificio.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 24 -**

L_11

ubicata al Piano Quinto (P5) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 24. **Confina** a Nord con corpo scala condominiale e con il sub 23 dello stesso edificio; ad Ovest e a Sud con affaccio su area condominiale; ad Est con

affaccio su via Monteplama.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 25 -**

ubicata al Piano Sesto (P6) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 25. **Confina** a Nord e ad Ovest con affaccio su area condominiale; ad Est con affaccio su via Monteplama; a Sud con corpo scala condominiale e con il sub 26 dello stesso edificio.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 26 -**

ubicata al Piano Sesto (P6) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 26. **Confina** a Nord con corpo scala condominiale e con il sub 25 dello stesso edificio; ad Ovest e a Sud con affaccio su area condominiale; ad Est con affaccio su via Monteplama.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 109 -**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 109. **Confina** a Nord e ad Ovest con affaccio su area condominiale; ad Est rampa di accesso al sub 2 posto al piano seminterrato; a Sud con affaccio su via Monteplama.

Edificio Corpo Scala "B"

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 28 -**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 28. **Confina** a Nord con corpo scala condominiale; ad Ovest con il sub 34 dello stesso edificio; a Sud con il sub 29 dello stesso edificio; a Est con area condominiale nonché accesso allo stesso garage.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 29 -**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 29. **Confina** a Nord con il sub 28; ad Ovest con il sub 32 dello stesso edificio; a Sud con il sub 30; a Est con area condominiale nonché accesso allo stesso garage.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 30 -** **L_23**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 30.

Confina a Nord con il sub 29; ad Ovest con il sub 31 dello stesso edificio; a Sud con rampa di accesso al sub 2 posto al piano seminterrato; a Est con area condominiale nonché accesso allo stesso garage.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 31 -** **L_33**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 31.

Confina a Nord con il sub 32 dello stesso edificio; ad Ovest con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; a Sud con rampa di accesso al sub 2 posto al piano seminterrato; a Est con il sub 30 dello stesso edificio.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 34 -** **L_34**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 34.

Confina a Nord con il sub 35 dello stesso edificio; ad Ovest con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; a Sud con il sub 33; a Est con il sub 28 dello stesso edificio.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 35 -** **L_25**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 35.

Confina a Nord con il sub 36 dello stesso edificio; ad Ovest con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; a Sud con il sub 34; a Est con corpo scala condominiale.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 36 -** **L_24**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 36.

Confina a Nord con il sub 37 dello stesso edificio; ad Ovest con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; a Sud con il sub 35; a Est con altro sub dello stesso edificio.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 37 -** **L_32**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 37.

Confina a Nord con il sub 38 dello stesso edificio; ad Ovest con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; a Sud con il sub 36; a Est con altro sub dello stesso edificio.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 40 -** **L_28**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 40.

Confina a Nord con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; ad Ovest con il sub 39; a Sud con altro sub dello stesso edificio; a Est con il sub 41.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 42 -** **L_26**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 42.

Confina a Nord con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; ad Ovest con il sub 41; a Sud con il sub 54 dello stesso edificio; a Est con area condominiale.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 43 -** **L_17**

ubicata al Piano Primo (P1) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 43. **Confina** a Nord con corpo scala condominiale; ad Ovest con il sub 44; a Sud con affaccio su area condominiale, rampa di accesso al piano seminterrato; a Est con affaccio su area condominiale.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 44 -** **L_18**

ubicata al Piano Primo (P1) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 44. **Confina** a Nord con il sub 45 e con corpo scala condominiale; ad Ovest con affaccio su area condominiale; a Sud con affaccio su area condominiale, rampa di accesso al piano seminterrato; a Est con il sub 43.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 47 -** **L_19**

ubicata al Piano Secondo (P2) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 47. **Confina** a Nord con corpo scala condominiale e con il sub 48; ad

Ovest con affaccio su area condominiale e con il sub 48; a Sud con affaccio su area condominiale, rampa di accesso al piano seminterrato; a Est con affaccio su area condominiale.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 48 -** **L_20**

ubicata al Piano Secondo (P2) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 48. **Confina** a Nord con il sub 49; ad Ovest con affaccio su area condominiale; a Sud con il sub 47; a Est in parte con scala condominiale e in parte con i sub 49 e 47.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 49 -** **L_21**

ubicata al Piano Secondo (P2) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 49. **Confina** a Nord e ad Ovest con affaccio su area condominiale; a Sud in parte con corpo scala condominiale e in parte con il sub 48; a Est con affaccio su area condominiale.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 51 -** **L_22**

ubicata al Piano Terzo (P3) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 51. **Confina** a Nord e ad Ovest con affaccio su area condominiale; a Sud in parte con corpo scala condominiale e in parte con il sub 50; a Est con affaccio su area condominiale.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 105 -** **L_30**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 105. **Confina** a Nord con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; ad Ovest con il sub 104; a Sud con altro lotto di terreno; a Est con affaccio su area condominiale, rampa di accesso al piano seminterrato.

Edificio Corpo Scala "C"

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 55 -** **L_44**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 55. **Confina** a Nord con il sub 54 dello stesso edificio; ad Ovest con il sub 56; a

Sud con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; a Est con area condominiale.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 56 -**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 56.

Confina a Nord con il sub 54 dello stesso edificio; ad Ovest con il sub 57; a

Sud con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; a Est con il sub 55.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 57 -**

L_46

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 57.

Confina a Nord con altro sub dello stesso edificio; ad Ovest con il sub 58; a

Sud con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; a Est con il sub 56.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 58 -**

L_47

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 58.

Confina a Nord con il sub 60 dello stesso edificio; ad Ovest con il sub 59; a

Sud con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; a Est con il sub 57.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 59 -**

L_48

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 59.

Confina a Nord con il sub 60 dello stesso edificio; ad Ovest con area condominiale; a Sud con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; a Est con il sub 58.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 60 -**

L_49

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 60.

Confina a Nord con il sub 61 dello stesso edificio; ad Ovest con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; a Sud con il sub 59; a Est con il sub 54.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 61 -** **L_50**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 61.

Confina a Nord con il sub 62 dello stesso edificio; ad Ovest con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; a Sud con il sub 60; a Est con il sub 53.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 62 -** **L_51**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 62.

Confina a Nord con il sub 63 dello stesso edificio; ad Ovest con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; a Sud con il sub 61; a Est con il sub 68 nonché con il corpo scala condominiale.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 63 -** **L_52**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 63.

Confina a Nord con il sub 64 dello stesso edificio; ad Ovest con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; a Sud con il sub 62; a Est con il sub 67.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 64 -** **L_53**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 64.

Confina a Nord con il sub 65 dello stesso edificio; ad Ovest con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; a Sud con il sub 63; a Est con il sub 67.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 65 -** **L_54**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 65.

Confina a Nord con rampa di accesso al sub 2 posto al piano seminterrato; ad Ovest con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; a Sud con il sub 64; a Est con il sub 66.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 68 -** **L_55**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 68.

Confina a Nord con altro sub dello stesso edificio; ad Ovest il sub 62; a Sud con il sub 53; a Est con corpo scala condominiale nonché accesso allo stesso.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 69 -** **L_35**

ubicata al Piano Primo (P1) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 69. **Confina** a Nord con corpo scala condominiale; ad Ovest il sub 70; a Sud e a Est con affaccio su area condominiale.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 70 -** **L_36**

ubicata al Piano Primo (P1) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 70. **Confina** a Nord in parte con corpo scala condominiale e in parte con il sub 71; ad Ovest e a Sud con affaccio su area condominiale; a Est con il sub 69.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 71 -** **L_37**

ubicata al Piano Primo (P1) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 71. **Confina** a Nord e ad Ovest con affaccio su area condominiale; a Sud con il sub 70; a Est in parte con corpo scala condominiale e in parte con il sub 72.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 72 -** **L_38**

ubicata al Piano Primo (P1) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 72. **Confina** a Nord e a Est con affaccio su area condominiale; ad Ovest con il sub 71; a Sud in parte con corpo scala condominiale e in parte con il sub 71.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 73 -** **L_39**

ubicata al Piano Secondo (P2) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 73. **Confina** a Nord in parte con corpo scala condominiale e in parte con il sub 74; ad Ovest in parte con affaccio su area condominiale e in parte con il sub 74; a Sud e a Est con affaccio su area condominiale.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 74 -** **L_40**

ubicata al Piano Secondo (P2) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 74. **Confina** a Nord con il sub 75; ad Ovest con affaccio su area condominiale; a Sud con il sub 73; a Est in parte con scala condominiale e in parte con i sub 73 e 75.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 75 -** **L_41**

ubicata al Piano Secondo (P2) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 75. **Confina** a Nord e ad Ovest con affaccio su area condominiale; a Sud in parte con corpo scala condominiale e in parte con il sub 74; a Est con affaccio su area condominiale.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 76 -** **L_42**

ubicata al Piano Terzo (P3) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 76. **Confina** a Nord in parte con corpo scala condominiale e in parte con il sub 77; ad Ovest in parte con il sub 77 e in parte con affaccio su area condominiale; a Sud e a Est con affaccio su area condominiale.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 77 -** **L_43**

ubicata al Piano Terzo (P3) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 77. **Confina** a Nord e ad Ovest con affaccio su area condominiale; a Sud in parte con corpo scala condominiale e in parte con il sub 76; a Est con affaccio su area condominiale.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 102 -** **L_56**

ubicata al Piano Terra (PI) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 102. **Confina** a Nord e ad Ovest con altro lotto di terreno; a Sud con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; a Est con il sub 103.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 103 -** **L_57**

ubicata al Piano Terra (PI) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 103. **Confina** a Nord con altro lotto di terreno; a Ovest con il sub 102; a Sud

con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; a Est con area condominiale rampa di accesso al piano seminterrato.

Edificio Corpo Scala "D"

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 79 -** **L_69**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 79.

Confina a Nord e a Est con il sub 80 dello stesso edificio; a Ovest con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; a Sud con corpo scala condominiale.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 80 -** **L_70**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 80.

Confina a Nord con area condominiale di accesso al piano seminterrato; a Ovest in parte con affaccio su area condominiale e in parte con il sub 79 dello stesso edificio; a Sud con il sub 81 e il sub 79; a Est con la via Montepalma nonché accesso all'unità immobiliare.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 81 -** **L_71**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 81.

Confina a Nord con il sub 80 dello stesso edificio; a Ovest con corpo scala condominiale; a Sud con il sub 82; a Est con la via Montepalma nonché accesso all'unità immobiliare.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 82 -** **L_72**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 82.

Confina a Nord con il sub 81 dello stesso edificio; a Ovest i sub 83 e 84; a Sud con area condominiale; a Est con la via Montepalma nonché accesso all'unità immobiliare.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 83 -** **L_73**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 83.

Confina a Nord con il sub 84 dello stesso edificio; a Ovest con area

condominiale nonché accesso allo stesso garage; a Sud con area condominiale; a Est con il sub 82.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 84 -**

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 84.

Confina a Nord con il sub 85 dello stesso edificio; a Ovest con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; a Sud con il sub 83; a Est con il sub 82.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 85 -**

L_75

ubicata al Piano Terra (PT) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 85.

Confina a Nord con corpo scala condominiale; a Ovest con area condominiale nonché accesso allo stesso garage; a Sud con il sub 84; a Est con il sub 81.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 86 -**

L_58

ubicata al Piano Primo (P1) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub

86. **Confina** a Nord e ad Ovest con affaccio su area condominiale; a Sud in parte con corpo scala condominiale e in parte con il sub 87; a Est con affaccio su via Montepalma.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 87 -**

L_59

ubicata al Piano Primo (P1) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub

87. **Confina** a Nord con il sub 86 dello stesso edificio; ad Ovest in parte con corpo scala condominiale e in parte con i sub 86 e 88; a Sud con affaccio su area condominiale; a Est con affaccio su via Montepalma.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 88 -**

L_60

ubicata al Piano Primo (P1) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub

88. **Confina** a Nord con corpo scala condominiale; ad Ovest e a Sud con affaccio su area condominiale; a Est con il sub 87.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 89 -**

L_61

C.T.U. – Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 905/2009

ubicata al Piano Secondo (P2) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 89. **Confina** a Nord e ad Ovest con affaccio su area condominiale; a Sud in parte con corpo scala condominiale e in parte con il sub 90; a Est con affaccio su via Montepalma.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 91 -** **L_62**

ubicata al Piano Secondo (P2) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 91. **Confina** a Nord con corpo scala condominiale; ad Ovest e a Sud con affaccio su area condominiale; a Est con il sub 90.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 92 -** **L_63**

ubicata al Piano Terzo (P3) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 92. **Confina** a Nord e ad Ovest con affaccio su area condominiale; a Sud in parte con corpo scala condominiale e in parte con il sub 93; a Est con affaccio su via Montepalma.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 93 -** **L_64**

ubicata al Piano Terzo (P3) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 93. **Confina** a Nord con il sub 92 dello stesso edificio; ad Ovest in parte con corpo scala condominiale e in parte con i sub 92 e 94; a Sud con affaccio su area condominiale; a Est con affaccio su via Montepalma.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 96 -** **L_65**

ubicata al Piano Quarto (P4) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 96. **Confina** a Nord con il sub 95 dello stesso edificio; ad Ovest in parte con corpo scala condominiale e in parte con i sub 95 e 97; a Sud con affaccio su area condominiale; a Est con affaccio su via Montepalma.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 99 -** **L_66**

ubicata al Piano Quinto (P5) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 99. **Confina** a Nord in parte con corpo scala condominiale e in parte con il sub 98; ad Ovest e a Sud con affaccio su area condominiale; a Est con

affaccio su via Montepalma.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 100 -**

ubicata al Piano Sesto (P6) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 100. **Confina** a Nord con affaccio su area condominiale; ad Ovest in parte con affaccio su area condominiale in parte con corpo scala condominiale ed in parte con il sub 101; a Sud in parte con corpo scala condominiale e in parte con il sub 101; a Est con affaccio su via Montepalma.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 101 -**

ubicata al Piano Sesto (P6) è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 101. **Confina** a Nord in parte con corpo scala condominiale ed in parte con il sub 100; ad Ovest e a Sud con affaccio su area condominiale; a Est in parte con affaccio su via Montepalma e in parte con il sub 100.

b) – CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare eseguito su istanza di "I.B." in data 26 Settembre 2009 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 5 Novembre 2009 ai numeri 59158/38050 **risultano corretti** con riferimento a tutti gli immobili siti nel Comune di **Catania** presso la Via **Montepalma**, distinti al C.F. al Foglio 19, Particella 215.

c) e d) - TITOLARITA' DEI BENI E PROVENIENZA

Titolarità :

Tutti gli immobili siti nel Comune di **Catania** presso la Via Montepalma, distinti al C.F. al **Foglio 19, Particella 215, Subalterni Pignorati**, appartengono per la **Quota 1/4** al **Debitore Esecutato** per l'altra Quota di 1/4 alla di lui moglie, non interessata dalla presente procedura esecutiva, con la quale instaurava su questi immobili il regime di separazione dei beni con atto di convenzione matrimoniale in data 4

Giugno 2003 a rogito del Notaio Michelangelo Caruso e trascritto a Catania il 20
Giugno 2003 ai nn. 24313/17897, e per l'altra Quota di 1/2 ad una terza persona
non interessata nemmeno lui dalla presente procedura.

Provenienza :

Tutti gli immobili siti nel Comune di **Catania** presso la Via **Montepalma**, distinti al
C.F. **al Foglio 19, Particella 215**, Subalterni Pignorati, risultano giungere ai debitori
esecutati per averli **edificati in assenza di concessione edilizia**, come meglio
riportato al Punto i) della presente relazione, **su di un terreno a loro pervenuto per
atto di compravendita** del 18 Settembre 1984, a rogito Notaio Antonio Las Casas,
trascritto il 26 Settembre 1984 ai nn. 38286/30078.

f) - FORMALITA' ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che
su tutte le unità immobiliare site nel Comune di **Catania** presso la Via
Montepalma, distinti al C.F. **al Foglio 19, Particella 215, Subalterni Pignorati**,
gravano:

1. ISCRIZIONE del 06/02/2007 - Registro Particolare 1665 Registro Generale 8293
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 6668/2006 del 13/12/2006,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. ISCRIZIONE del 09/07/2008 - Registro Particolare 7913 Registro Generale 41703
Pubblico Ufficiale SE.RI.T SICILIA SPA - AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio
56660/2003 del 08/07/2008 , IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca ai Sensi
dell'art.77 D.P.R. 602/73
3. TRASCRIZIONE del 05/11/2009 - Registro Particolare 38050 Registro Generale
59158 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5484 del
26/09/2009, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 04/12/2012 - Registro Particolare 49338 Registro Generale 60665 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 9159 del 14/11/2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Si fa presente che su alcune delle unità immobiliari, sopra riportate, **gravano anche :**

Per l'Unità Immobiliare censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, **Sub 2 e Sub. 3**

- QUANTO SOPRA RIPORTATO AI PUNTI 1 - 2 - 3 - 4 , oltre
- TRASCRIZIONE del 29/09/2008 - Registro Particolare 35643 Registro Generale 55513 Pubblico Ufficiale SE.RI.T SICILIA SPA - AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 142503/2008 del 26/09/2008 , ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
- TRASCRIZIONE del 02/03/2009 - Registro Particolare 8297 Registro Generale 12969 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 380 del 23/01/2009 , ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Per l'Unità Immobiliare censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, **Sub 76**

- QUANTO SOPRA RIPORTATO AI PUNTI 1 - 2 - 3 - 4 , oltre
- TRASCRIZIONE del 29/09/2008 - Registro Particolare 35643 Registro Generale 55513 Pubblico Ufficiale SE.RI.T SICILIA SPA - AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 142503/2008 del 26/09/2008 , ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE

Per l'Unità Immobiliare censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, **Sub 77**

- QUANTO SOPRA RIPORTATO AI PUNTI 1 - 2 - 3 - 4 , oltre
- TRASCRIZIONE del 29/09/2008 - Registro Particolare 35643 Registro Generale

55513 Pubblico Ufficiale SE.RI.T SICILIA SPA - AGENTE DELLA RISCOSSIONE
Repertorio 142503/2008 del 26/09/2008 , ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
PIGNORAMENTO ESATTORIALE

Per l'Unità Immobiliare censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, **Sub 109**

- QUANTO SOPRA RIPORTATO AI PUNTI 2 - 3 - 4 , **oltre**
- TRASCRIZIONE del 29/09/2008 - Registro Particolare 35643 Registro Generale
55513 Pubblico Ufficiale SE.RI.T SICILIA SPA - AGENTE DELLA RISCOSSIONE
Repertorio 142503/2008 del 26/09/2008 , ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
PIGNORAMENTO ESATTORIALE

g) – AGGIORNAMENTO ATTI CATASTALI

L'attuale **documentazione catastale**, riferita ad alcune unità immobiliare, **presenta in planimetria delle lievi difformità** rispetto allo stato di fatto, come meglio riportato al superiore "punto a". Si fa presente che **non si è ritenuto opportuno provvedere all'aggiornamento** della documentazione catastale **poiché non sono indispensabili ai fini del trasferimento del bene**. Bisognerà effettuarla successivamente la vendita, anche in riferimento alle difformità

h) - DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento, site presso la Via Montepalma ai nn°45/47/49 e 35/37/39 51/53/55/59/61 del Comune di Catania, ricade in "Zona Verde Rurale" del P.R.G. (art. 25 delle Norme di Attuazione) con parte interessata da "Sede Stradale di P.R.G."

Inoltre, ai sensi delle limitazioni aeronautiche, giusto D.L. n°96 del 09/05/2005 art. 707 pubblicato nella G.U. n°131 del 08/06/2005, vista la carta della zona

d'influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa, ricade nella "Superficie Conica" pendenza 1:20. (Cfr. *Certificato Destinazione Urbanistica*)



i) - REGOLARITA' EDILIZIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, con riferimento al complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del procedimento esecutivo, è emerso quanto segue (Cfr. *Richiesta accesso atti presentata al Comune di Catania in data 30/12/2013*):

- Il complesso edilizio, realizzato nei primi anni del 1980, è stato edificato in assenza di licenza e/o concessione edilizia. (Cfr. *Lettera del Comune di Catania data 07/01/2014 - Prot. 2552*)
- Per alcune unità immobiliari è stata presentata, a nome del "D.E." e di "O.P.", istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/1985 con Pratica n°16966. Tale pratica non risulta presente in archivio ma da informazioni ricevute dal tecnico dell'ufficio si è appreso che le pratiche presentate riguardano alcune unità immobiliari ma non è possibile collegare l'istanza di sanatoria alle singole unità immobiliari poiché non è specificato il subalterno. Inoltre le pratiche sono rimaste bloccate per mancanza di integrazione, nonostante siano stati versati gli importi dovuti, la cui consistenza non è possibile riportare dato che la pratica non è presente in archivio.
- Per due unità immobiliari Sub. 109 e Sub. 11, oggetto del pignoramento, è stata presentata, a nome del "D.E." e di "O.P.", istanza di sanatoria ai sensi della L. 724/1994 con Pratica n°1142. A tale pratica ha fatto seguito il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria con provvedimento 07/0336 del 27/06/2008 Registro Sce 4244 del 25/06/2008, rilasciata a nome di "O.P." e "D.E." per il Sub. 109 ed il Sub.11. Si fa presente che visionato il fascicolo non è stato rinvenuto il rilascio del certificato di abitabilità.

- Per altre unità immobiliari sono state presentate, a nome di terzi, singole istanza di sanatoria ai sensi della L. 724/1994. Per molte delle pratiche presentate, e riferite alle istanze, vi è traccia presso gli archivi informatici solo con sommarie informazioni quali numero di pratica e intestatario, come da ricerche effettuate dal tecnico dell'ufficio con riferimento alle unità immobiliari oggetto di sanatoria site nel Comune di Catania presso la Via Montepalma presso i civici 35/37/39/45/47/49/51/53/55/59/61. Da tali ricerche, però, non è stato possibile reperire altre informazioni utili poiché:
_alcuni fascicoli risultano bruciati nell'incendio dell'archivio avvenuto nel 1997;
_alcuni fascicoli non sono stati rinvenuti presso l'archivio;
_i pochi fascicoli rinvenuti erano privi di documentazione. Pertanto alla luce di quanto sopra esposto, visto che non è possibile collegare l'istanza di sanatoria alle singole unità immobiliari poiché nell'archivio informatico non è specificato il subalterno, si assoceranno, ove possibile, in funzione della corrispondenza dell'intestatario della pratica e dell'utilizzatore dell'unità immobiliare. (Cfr. *Richiesta accesso atti presentata al Comune di Catania in data 20/02/2014*)

j) - SANATORIA

Da informazioni ricevute presso l'Ufficio Tecnico del Comune, con riferimento anche a quanto riportato nel superiore "punto i)", si relazione quanto segue:

- Le unità immobiliari per le quali è già stata istruita una pratica di sanatoria potranno definire l'istanza di concessione in sanatoria ancora in corso secondo la legge con la quale l'istanza è stata presentata (L. 47/1985 - L. 724/1994) , posto che si possa ricostruire il fascicolo. Nel caso in cui nel fascicolo non risulta nessun riferimento utile nonché nell'impossibilità della ricostruzione dello stesso si potrà fare proseguire la pratica secondo i riferimenti della L. 326/2003 e relativi parametri economici. Quest'ultimo caso,

visto quanto sopra relazionato sullo stato delle pratiche, è da applicare a tutte le istanze presentate ai sensi della L. 724/1994. Per la chiusura a veranda dei balconi, presente in alcune unità immobiliari, verrà stata considerata nella somma la regolarizzazione ai sensi della Legge Regionale n.4 del 6 aprile 2003.

- Le unità immobiliari per le quali non è stata istruita una pratica di sanatoria, oppure risulta determinata con parere negativo, non potranno ottenere la concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 40 Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, poiché, valutata la temporalità delle ragioni di credito, secondo quanto previsto dall'articolo sopra citato "... la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge e successive modifiche ed integrazioni". Si fa presente che tali unità immobiliari non potranno essere regolarizzate applicando l'art. 36 del DPR 380/2001 ex art. 13 della Legge 47/85 poiché per esse non si ha, come richiesto dalla stessa legge, la doppia conformità allo strumento urbanistico e cioè al momento dell'abuso ed al momento della richiesta di concessione in sanatoria.

Si procede di seguito ad una disamina delle singole unità immobiliari indicando, ove possibile, la pratica di sanatoria presentata e le relative somme previste per il proseguo della stessa. Alla spesa relativa alla sanatoria sono state aggiunte le somme necessarie per tasse, versamenti, rilascio del certificato di abitabilità e spese per competenze tecniche. Tale criterio, secondo i riferimenti della L. 326/2003, verrà anche applicato anche alle unità immobiliari per le quali nessuna pratica di sanatoria è stata presentata, al fine di addivenire ad una cifra adeguata

da decurtare al volare delle unità immobiliari ed indicare la somma necessaria per una eventuale sanabilità, qualora fattibile. Si fa presente inoltre che, alla luce di quanto riportato al "Punto i) e j)" della presente relazione, le somme sopra indicate, per la simulazione della sanatoria sono a carattere puramente indicativo.

Edificio Corpo Scala "A"

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 2 -**

L_16

Magazzino-Deposito - Piano Primo Sottostrada (S1) graffato al Sub. 3 - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_609.600,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 4 -**

L_15

Magazzino-Deposito - Piano Primo Sottostrada (S1) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. L'unità immobiliare di fatto è utilizzata come cabina elettrica pertanto ai fini della valutazione non verrà considerata perché a servizio del complesso edilizio.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 5 -**

L_14

Magazzino-Deposito - Piano Primo Sottostrada (S1) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. L'unità immobiliare di fatto è utilizzata in parte come garage e in parte come locale vasche condominale. Ai fini della valutazione verrà considerata la porzione di subalterno con accesso dal civ. n. 37 di fatto utilizzato come garage. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_6.300,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 11 -**

L_2

Abitazione - Piano Primo (P1) - risulta presentata istanza ai sensi della L. 764/94 Pratica n. 1142 a nome di "O.P." per essa è stata rilasciata la Concessione

Edilizia in Sanatoria con Prov. n. 07/0336 del 27/06/2008, Registro Sce 4244 del 25/06/2008, rilasciata a nome di "O.P." e "D.E.". Visionato il fascicolo non è stato rinvenuto il rilascio del certificato di abitabilità, per il rilascio dello stesso si prevede una spesa di €_1.000,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 13 -**

L_3

Abitazione - Piano Primo (P1) - risulta presentata istanza ai sensi della L. 764/94 Pratica n. 664 a nome di "G.M." tale pratica presso l'ufficio sanatoria del comune risulta bruciata. La spesa prevista per la sanabilità, considerando quanto riportato in premessa, risulta essere di €_25.400,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 14 -**

L_4

Abitazione - Piano Secondo (P2) - risulta presentata istanza ai sensi della L. 764/94 Pratica n. 1326 a nome di "M.S." tale pratica risulta determinata ma non è possibile reperire informazioni utili poiché secondo quanto riportato nell'archivio informatico dell'ufficio sanatoria la pratica risulta bruciata nell'incendio dell'archivio. La spesa prevista per la sanabilità, considerando quanto riportato in premessa, risulta essere di €_25.200,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 15 -**

L_5

Abitazione - Piano Secondo (P2) - risulta presentata istanza ai sensi della L. 764/94 Pratica n. 1450 a nome di "T.A." tale pratica presso l'ufficio sanatoria del comune risulta bruciata. La spesa prevista per la sanabilità, considerando quanto riportato in premessa, risulta essere di €_28.700,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 16 -**

L_6

Abitazione - Piano Secondo (P2) - risulta presentata istanza ai sensi della L.

764/94 Pratica n. 663 a nome di "G.M." tale pratica presso l'ufficio sanatoria del comune risulta bruciata. La spesa prevista per la sanabilità, considerando quanto riportato in premessa, risulta essere di €_25.400,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 18 -**

L_7

Abitazione - Piano Terzo (P3) – nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_28.500,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 19 -**

L_8

Abitazione - Piano Terzo (P3) - risulta presentata istanza ai sensi della L. 764/94 Pratica n. 662 a nome di "G.M." tale pratica presso l'ufficio sanatoria del comune risulta bruciata. La spesa prevista per la sanabilità, considerando quanto riportato in premessa, risulta essere di €_25.400,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 20 -**

L_9

Abitazione - Piano Quarto (P4) – nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_25.900,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 23 -**

L_10

Abitazione - Piano Quinto (P5) - risulta presentata istanza ai sensi della L. 764/94 Pratica n. 2399 a nome di "R.S." tale pratica presso l'ufficio sanatoria del comune risulta bruciata. La spesa prevista per la sanabilità, considerando quanto riportato in premessa, risulta essere di €_32.400,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 24 -**

L_11

Abitazione - Piano Quinto (P5) – nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_34.900,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 25 -** **L_12**

Abitazione - Piano Sesto (P6) – nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_25.400,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 26 -** **L_13**

Abitazione - Piano Sesto (P6) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_23.600,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 109 -** **L_1**

Ufficio - Piano Terra (PT) - risulta presentata istanza ai sensi della L. 764/94 Pratica n. 1142 a nome di "O.P." per essa è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria con Prov. n. 07/0336 del 27/06/2008, Registro Sce 4244 del 25/06/2008, rilasciata a nome di "O.P." e "D.E.". Visionato il fascicolo non è stato rinvenuto il rilascio del certificato di abitabilità, per il rilascio dello stesso si prevede una spesa di €_1.800,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

Edificio Corpo Scala "B"

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 28 -** **L_29**

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare, potrebbe però rientrare nelle pertinenze dell'unità immobiliare Sub 15 per la quale è stata presentata istanza ai sensi

della L. 764/94 Pratica n. 1450 a nome di "T.A.". La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_7.300,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 29 -**

L_31

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare, potrebbe però rientrare nelle pertinenze dell'unità immobiliare Sub 47 per la quale è stata presentata istanza ai sensi della L. 764/94 Pratica n. 952 a nome di "T.G.". La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_12.900,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 30 -**

L_23

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare, potrebbe però rientrare nelle pertinenze dell'unità immobiliare Sub 16 per la quale è stata presentata istanza ai sensi della L. 764/94 Pratica n. 663 a nome di "G.M.". La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_12.400,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 31 -**

L_33

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare, potrebbe però rientrare nelle pertinenze dell'unità immobiliare Sub 92 per la quale è stata presentata istanza ai sensi della L. 764/94 Pratica n. 1148 a nome di "R.A.". La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_7.300,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 34 -**

L_34

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale

sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_5.100,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 35 -**

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_4.800,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 36 -**

L_24

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_4.800,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 37 -**

L_32

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_4.300,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 40 -**

L_28

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_18.300,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 42 -**

L_26

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare, potrebbe però rientrare nelle pertinenze dell'unità immobiliare Sub 23 per la quale è stata presentata istanza ai sensi della L. 764/94 Pratica n. 2399 a nome di "R.S.". La spesa

prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_5.500,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 43 -**

Abitazione - Piano Primo (P1) - risulta presentata istanza ai sensi della L. 764/94 Pratica n. 1293 a nome di "N.G." tale pratica presso l'ufficio sanatoria del comune risulta non rinvenuta. La spesa prevista per la sanabilità, considerando quanto riportato in premessa, risulta essere di €_22.800,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 44 -**

L_18

Abitazione - Piano Primo (P1) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_20.200,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 47 -**

L_19

Abitazione - Piano Secondo (P2) - risulta presentata istanza ai sensi della L. 764/94 Pratica n. 952 a nome di "T.G." tale pratica presso l'ufficio sanatoria del comune risulta non rinvenuta. La spesa prevista per la sanabilità, considerando quanto riportato in premessa, risulta essere di €_33.600,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 48 -**

L_20

Abitazione - Piano Secondo (P2) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_30.400,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 49 -**

L_21

Abitazione - Piano Secondo (P2) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una

eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_23.700,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 51 -**

Abitazione - Piano Terzo (P3) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_32.300,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 105 -**

L_30

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_4.800,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

fgaEdificio Corpo Scala "C"

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 55 -**

L_44

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_5.500,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 56 -**

L_45

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare, potrebbe però rientrare nelle pertinenze dell'unità immobiliare Sub 100 per la quale è stata presentata istanza ai sensi della L. 764/94 Pratica n. 4598 a nome di "D.D.". La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_5.200,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 57 -**

L_46

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in

referimento a detta unità immobiliare, potrebbe però rientrare nelle pertinenze dell'unità immobiliare Sub 93 per la quale è stata presentata istanza ai sensi della L. 764/94 Pratica n. 934 a nome di "P.S.". La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_10.400,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 58 -**

L_47

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_5.100,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 59 -**

L_48

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_4.800,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 60 -**

L_49

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_6.300,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 61 -**

L_50

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_5.700,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 62 -**

L_51

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in

referimento a detta unità immobiliare, potrebbe però rientrare nelle pertinenze dell'unità immobiliare Sub 71 per la quale è stata presentata istanza ai sensi della L. 764/94 Pratica n. 1143 a nome di "C.S.". La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_5.200,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 63 -**

L_52

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_5.500,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 64 -**

L_53

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_5.500,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 65 -**

L_54

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_11.900,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 68 -**

L_55

Deposito - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. L'unità immobiliare di fatto è utilizzata come ripostiglio ad uso condominiale pertanto ai fini della valutazione non verrà considerata perché a servizio del complesso edilizio.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 69 -**

L_35

Abitazione - Piano Primo (P1) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata

in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_22.500,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 70 -** **L_36**

Abitazione - Piano Primo (P1) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_19.600,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 71 -** **L_37**

Abitazione - Piano Primo (P1) - risulta presentata istanza ai sensi della L. 764/94 Pratica n. 1143 a nome di "C.S." tale pratica presso l'ufficio sanatoria del comune risulta non rinvenuta. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_20.500,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 72 -** **L_38**

Abitazione - Piano Primo (P1) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_22.100,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 73 -** **L_39**

Abitazione - Piano Secondo (P2) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_28.300,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 74 -** **L_40**

Abitazione - Piano Secondo (P2) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una

eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_24.200,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 75 -**

Abitazione - Piano Secondo (P2) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_23.500,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 76 -**

Abitazione - Piano Terzo (P3) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_24.600,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 77 -**

Abitazione - Piano Terzo (P3) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_24.900,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 102 -**

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_4.800,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 103 -**

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_4.500,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

Edificio Corpo Scala "D"

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 79 -**

L_69

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_6.900,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 80 -**

L_70

Negozi - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_24.700,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 81 -**

L_71

Negozi - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_13.200,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 82 -**

L_72

Negozi - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_20.500,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 83 -**

L_73

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare, potrebbe però rientrare nelle pertinenze dell'unità immobiliare Sub 43 per la quale è stata presentata istanza ai sensi della L. 764/94 Pratica n. 1293 a nome di "N.G.". La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_6.600,00 da decurtare

al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 84 -**

L_74

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_7.900,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 85 -**

L_75

Box - Piano Terra (PT) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_6.600,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 86 -**

L_58

Abitazione - Piano Primo (P1) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_26.600,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 87 -**

L_59

Abitazione - Piano Primo (P1) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_26.200,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 88 -**

L_60

Abitazione - Piano Primo (P1) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_26.200,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 89 -**

L_61

Abitazione - Piano Secondo (P2) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €26.700,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 91 -** **L_62**

Abitazione - Piano Secondo (P2) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €27.400,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 92 -** **L_63**

Abitazione - Piano Terzo (P3) - risulta presentata istanza ai sensi della L. 764/94 Pratica n. 1148 a nome di "R.A." tale pratica presso l'ufficio sanatoria del comune risulta non rinvenuta. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €26.700,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 93 -** **L_64**

Abitazione - Piano Terzo (P3) - risulta presentata istanza ai sensi della L. 764/94 Pratica n. 934 a nome di "P.S." e per tale pratica è stato espresso il diniego ma non è possibile reperire informazioni utili poiché secondo quanto riportato nell'archivio informatico dell'ufficio sanatoria la pratica risulta bruciata nell'incendio dell'archivio. La spesa prevista per la sanabilità, qualora fattibile e considerando quanto riportato in premessa, risulta essere di €26.300,00 da decurtare al volare delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 96 -** **L_65**

Abitazione - Piano Quarto (P4) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €25.700,00 da decurtare al volare

delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 99 -**

L_66

Abitazione - Piano Quinto (P5) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_33.400,00 da decurtare al volere delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 100 -**

L_67

Abitazione - Piano Sesto (P6) - risulta presentata istanza ai sensi della L. 764/94 Pratica n. 4598 a nome di "D.D." tale pratica presso l'ufficio sanatoria del comune risulta bruciata. La spesa prevista per la sanabilità, considerando quanto riportato in premessa, risulta essere di €_24.800,00 da decurtare al volere delle unità immobiliari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 101 -**

L_68

Abitazione - Piano Sesto (P6) - nessuna istanza di sanatoria risulta presentata in riferimento a detta unità immobiliare. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, risulta essere di €_23.600,00 da decurtare al volere delle unità immobiliari.

k) - DETENZIONE IMMOBILI

Il sottoscritto Collegio di C.T.U. , ha verificato, sulla base anche delle informazioni fornite dal Curatore del "F.O.P.", che le unità immobiliari facete parte del compendio pignorato, sito nel **Comune di Catania** presso la **Via Montepalma** e censito al C.F. al **Fg. 19, P.IIa 215, Sub Pignorati** come sotto riportato, sono nel **possesso** dei seguenti soggetti :

Edificio Corpo Scala "A".

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 2** graffato al **Sub 3 -**

L_16

Magazzino-Deposito sito al Piano Primo Sottostrada (S1) è censito al C.F. al

Foglio 19, Particella 215, Sub 2 graffato al Sub. 3. Utilizzato da terzi con contratto di locazione in corso di registrazione.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 4 -**

Magazzino-Deposito sito al Piano Primo Sottostrada (S1), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 4. Utilizzato come cabina elettrica a servizio del condominio.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 5 -**

Magazzino-Deposito sito al Piano Primo Sottostrada (S1), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 5. Utilizzato in parte come locale vasche condominiale per la porzione con accesso dal civ. n.39 e in parte come garage, allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari, per la porzione con accesso dal civ. n.37.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 11 -**

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 11. Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 63, con contratto di locazione del 20/11/2007.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 13 -**

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 13. Utilizzato da terzi con contratto di locazione del 01/12/2012.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 14 -**

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 14. Utilizzato da terzi con detenzione senza titolo.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 15 -**

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 15. Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 28, con contratto di locazione del 01/07/2013.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 16 -**

C.T.U. – Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 905/2009

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 16. Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 30, con contratto di locazione del 01/12/2012.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 18 -** **L_7**

Abitazione sita al Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 18. Utilizzato da terzi con contratto di locazione del 01/11/2012.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 19 -** **L_8**

Abitazione sita al Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 19. Utilizzato da terzi con contratto di locazione del 01/12/2012.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 20 -** **L_9**

Abitazione sita al Piano Quarto (P4), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 20. Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 23 -** **L_10**

Abitazione sita al Piano Quinto (P5), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 23. Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 42, con detenzione senza titolo.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 24 -** **L_11**

Abitazione sita al Piano Quinto (P5), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 24. Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 25 -** **L_12**

Abitazione sita al Piano Sesto (P6), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 25. Utilizzato da terzi con contratto di locazione del 01/07/2013.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 26 -** **L_13**

Abitazione sita al Piano Sesto (P6), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 26. Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 109 -** **L_1**

Ufficio sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub

109. Utilizzato da terzi con contratto di locazione del 17/05/2006.

Edificio Corpo Scala "B"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 28 -**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 28.
Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 15, con contratto di locazione del 01/07/2013.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 29 -**

L_31

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 29.
Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 47, con contratto in corso di registrazione.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 30 -**

L_23

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 30.
Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 16, con contratto di locazione del 01/12/2012.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 31 -**

L_33

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 31.
Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 92, con detenzione senza titolo.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 34 -**

L_34

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 34.
Utilizzato da terzi con contratto in corso di registrazione.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 35 -**

L_25

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 35.
Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 36 -**

L_24

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 36.
Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.

- **Unità Immobiliare - Sub. 37 -** **L_32**
Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 37.
Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.
- **Unità Immobiliare - Sub. 40 -** **L_28**
Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 40.
Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.
- **Unità Immobiliare - Sub. 42 -** **L_26**
Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 42.
Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 23, con detenzione senza titolo.
- **Unità Immobiliare - Sub. 43 -** **L_17**
Abitazione sita al Piano Primo (P1), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 43. Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 83, con detenzione senza titolo.
- **Unità Immobiliare - Sub. 44 -** **L_18**
Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 44. Utilizzato da terzi con contratto del 08/06/2012.
- **Unità Immobiliare - Sub. 47 -** **L_19**
Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 47. Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 29, con contratto in corso di registrazione.
- **Unità Immobiliare - Sub. 48 -** **L_20**
Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 48. Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.
- **Unità Immobiliare - Sub. 49 -** **L_21**
Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 49. Utilizzato da terzi con sfratto in corso per morosità.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 51 -** **L_22**

Abitazione sita al Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 51. Utilizzato da terzi con sfratto in corso per morosità.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 105 -** **L_30**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 105. Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.

Edificio Corpo Scala "C"

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 55 -** **L_44**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 55. Utilizzato da terzi con contratto del 11/09/2012.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 56 -** **L_45**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 56. Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 100, con detenzione senza titolo.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 57 -** **L_46**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 57. Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 93, con detenzione senza titolo.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 58 -** **L_47**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 58. Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 75, con contratto del 03/08/2007.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 59 -** **L_48**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 59. Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 89, con contratto del 04/09/2007.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 60 -** **L_49**

C.T.U. – Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 905/2009

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 60.
Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 61 -**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 61.
Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 73, con sfratto in corso.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 62 -**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 62.
Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 71, con sfratto in corso.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 63 -**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 63.
Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 11, con contratto del 20/11/2007.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 64 -**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 64.
Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 74, con sfratto in corso.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 65 -**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 65.
Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 68 -**

Deposito sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 68. Utilizzato come ripostiglio ad uso condominiale.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 69 -**

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 69. Utilizzato da terzi con sfratto in corso per morosità.

- **Unità Immobiliare - Sub. 70 -** **L_36**
Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 70. Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 85, con sfratto convalidato ed esecuzione rinviata.
- **Unità Immobiliare - Sub. 71 -** **L_37**
Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 71. Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 62, con sfratto in corso.
- **Unità Immobiliare - Sub. 72 -** **L_38**
Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 72. Utilizzato da terzi con contratto del 08/08/2013.
- **Unità Immobiliare - Sub. 73 -** **L_39**
Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 73. Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 61, con sfratto in corso.
- **Unità Immobiliare - Sub. 74 -** **L_40**
Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 74. Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 64, con detenzione senza titolo.
- **Unità Immobiliare - Sub. 75 -** **L_41**
Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 75. Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 58, con contratto del 03/08/2007.
- **Unità Immobiliare - Sub. 76 -** **L_42**
Abitazione sita al Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 76. Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.
- **Unità Immobiliare - Sub. 77 -** **L_43**

Abitazione sita al Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 77. Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 102 -**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 102. Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 103 -**

L_57

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 103. Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.

Edificio Corpo Scala "D"

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 79 -**

L_69

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 79. Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 80 -**

L_70

Negoziato sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 80. Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 81 -**

L_71

Negoziato sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 81. Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 82 -**

L_72

Negoziato sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 82. Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 83 -**

L_73

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 83. Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 43, con detenzione senza titolo.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 84 -**

L_74

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 84.

Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 85 -**

L_75

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 85. Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 70, con sfratto convalidato ed esecuzione rinviata.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 86 -**

L_58

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 86. Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 87 -**

L_59

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 87. Utilizzato da terzi con contratto del 01/03/2013.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 88 -**

L_60

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 88. Utilizzato da terzi con contratto del 15/12/2012.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 89 -**

L_61

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 89. Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 59, con contratto del 04/09/2007.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 91 -**

L_62

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 91. Utilizzato da terzi con sfratto in corso per morosità.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 92 -**

L_63

Abitazione sita al Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 92. Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 31, con contratto del 01/11/2012.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 93 -**

L_64

Abitazione sita al Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215,

Sub 93. Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 57, con detenzione senza titolo.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 96 -**

Abitazione sita al Piano Quarto (P4), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 96. Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 99 -**

Abitazione sita al Piano Quinto (P5), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 99. Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 100 -**

Abitazione sita al Piano Sesto (P6), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 100. Utilizzato da terzi, unitamente all'unità immobiliare Sub 56, con detenzione senza titolo.

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 101 -**

Abitazione sita al Piano Sesto (P6), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 101. Risulta allo stato di fatto libero e nella disponibilità dei proprietari.

I) – ELENCO IMMOBILI ED ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

Le unità immobiliari sotto riportate fanno parte del compendio pignorato sito nel **Comune di Catania** presso la **Via Montepalma 45/47/49** e censito al C.F. al **Fg. 19, P.IIa 215**. Il complesso edilizio, realizzato nei primi anni del 1980 all'interno dell'area oggi destinata a "Zona Verde Rurale", è composto da quattro edifici contraddistinti con il Corpo Scala A / B / C / D, all'interno dei quali sono ubicate le **unità immobiliari sotto elencate**, contraddistinte dai rispettivi Subalterni, per le quali se ne riporta la **descrizione e consistenza**. La struttura portante degli edifici è stata realizzata con travi e pilastri in calcestruzzo armato. I muri di tamponamento esterno sono stati realizzati con mattoni forati con interclusa camera d'aria. I locali interni sono separati da muri di mattoni forati di 8

centimetri di spessore e rivestiti con intonaco civile. L'accesso agli edifici avviene attraverso gli ingressi prospiciente sulla via Montepalma di civici 45 e 49. (Cfr. *Elaborato Planimetrico PL – E P e foto FO – E P n°01-16*)

Edificio Corpo Scala "A".

L'edificio è ubicato nell'angolo sud-est del lotto e confina a nord e ad ovest con area condominiale, a sud con scivola di accesso al piano seminterrato, a est con la via Montepalma. Il corpo di fabbrica, a sette elevazioni fuori terra, si presenta in cattivo stato di manutenzione poiché la facciata, i frontalini e gli spazi condominiali interni si presentano in cattivo stato di manutenzione. I riportano i Sub pignorati all'interno dell'Edificio Corpo Scala "A". (Cfr. *Elaborato Planimetrico PL – E P e foto FO – E P n°03-06*)

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 2** graffato al **Sub 3 -**

L_16

Magazzino-Deposito sito al Piano Primo Sottostrada (S1), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 2 graffato al Sub. 3, Cat. C/2, Consistenza Catastale Mq 2.219,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.35 e civ. n.61. L'unità immobiliare è costituita da un unico ambiente con una piccola porzione destinata a servizi ed ufficio posto al piano ammezzato. In generale presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. In sede di sopralluogo si è riscontrata, in difformità alla planimetria catastale, la presenza di un ulteriore fabbricato, anch'esso deposito, posto nell'angolo sud-ovest dell'unità immobiliare in prossimità della parte finale della rampa di accesso. Ai fini della valutazione tale porzione non verrà considerata perché non catastata e realizzata in assenza di regolari permessi, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. *Planimetria - PL – L 16 e Foto FO – L 16 n°1-14*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 2.259,00 oltre la superficie del piano ammezzato pari a mq 26,00 e della rampa di accesso di mq 210,00. La

Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze ecc. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	2.259,00 Mq	100%	2.259,00 Mq
Ammezzato	26,00 Mq	50%	13,00 Mq
Rampa di Accesso Sub 2	210,00 Mq	10%	21,00 Mq
Superficie Commerciale			2.293,00 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 4 -**

L_15

Magazzino-Deposito sito al Piano Primo Sottostrada (S1), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 4, Cat. C/2, Consistenza Catastale Mq 9,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.35/B. L'unità immobiliare è costituita da un unico ambiente di fatto utilizzata come cabina elettrica anche se catastalmente risulta censita con categoria C/2. In generale presenta finiture idonee alla destinazione d'uso. In sede di sopralluogo si è riscontrato, in difformità alla planimetria catastale, che è di dimensioni inferiori poiché una porzione del Sub 4 si trova allo stato di fatto all'interno del limitrofo Sub 5. Ai fini della valutazione tale subalterno non verrà considerato perché a servizio del complesso edilizio, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL - L 15 e Foto FO - L 15 n°1-3)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 2,90. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze ecc. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
------------------------------	----	--------	---------------

Unità Immobiliare	2,90 Mq	100%	2,90 Mq
	Superficie Commerciale		2,90 Mq

▪ **Unità Immobiliare Sub. 5 -**

Magazzino-Deposito sito al Piano Primo Sottostrada (S1), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 5, Cat. C/2, Consistenza Catastale Mq 34,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.37/39. L'unità immobiliare è costituita da due ambiente utilizzati come garage, per la porzione con accesso dal civ. n.37, e come locale vasche condominale, per la porzione con accesso dal civ. n.39. In generale presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. In sede di sopralluogo si è riscontrato, in difformità alla planimetria catastale, che la porzione di subalterno con accesso dal civ. n.37 è di dimensioni maggiori rispetto a quanto riportato nella planimetria poiché ingloba una porzione del limitrofo Sub 4. Ai fini della valutazione la porzione di subalterno con accesso dal civ. n. 39 non verrà considerato perché locale vasche a servizio del complesso edilizio, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. *Planimetria - PL - L 14 e Foto FO - L 14 n°1-5*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 20,60. per la porzione con accesso dal civ. n.37, oltre la superficie di mq 25,90, per la porzione con accesso dal civ. n.39, che ai fini della valutazione non verrà considerato perché locale vasche a servizio del complesso edilizio. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze ecc. Pertanto risulta pari :

Descrizione	Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare Civ. 37	20,60 Mq		100%	20,60 Mq

Unità Immobiliare Civ. 39	25,90 Mq	0%	00,00 Mq
Superficie Commerciale			20,60 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 11 -**

L_2

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 11, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 6,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. L'unità immobiliare è costituita da quattro vani, una cucina, un wc, una lavanderia ed un disimpegno oltre due balconi. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria catastale. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. *Planimetria - PL - L 2 e Foto FO - L 2 n°1-8*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 110,50 oltre la superficie dei balconi pari a mq 19,20 e mq 15,00. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	110,50 Mq	100%	110,50 Mq
Balconi	34,20 Mq	25%	8,55 Mq
Superficie Commerciale			119,05 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 13 -**

L_3

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 13, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 6,5 con accesso da Via

Montepalma civ. n.45. L'unità immobiliare è costituita da tre vani di cui un ampio vano salone/soggiorno, una cucina, un wc, una lavanderia ed un disimpegno oltre due balconi ed un terrazzino/veranda. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. In sede di sopralluogo si è riscontrato, in difformità alla planimetria catastale, che: _è di dimensioni inferiori perché una porzione del vano salone è inglobata nel limitrofo Sub 12 non oggetto di pignoramento; _si è rilevato la chiusura a veranda di un terrazzino. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL - L 3 e Foto FO - L 3 n°1-12)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 115,70 oltre la superficie dei balconi pari a mq 6,90 e mq 13,90 e del terrazzino/veranda pari a mq 7,80. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	115,70 Mq	100%	115,70 Mq
Balconi	20,80 Mq	25%	5,20 Mq
Terrazzino/Veranda	7,80 Mq	60%	4,68 Mq
Superficie Commerciale			125,58 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 14 -**

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 14, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 6,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. L'unità immobiliare è costituita da quattro vani, una

cucina, un wc, una lavanderia ed un disimpegno oltre due balconi, uno dei quali in parte chiuso a veranda. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. In sede di sopralluogo si è rilevato, in difformità alla planimetria catastale, la chiusura a veranda di una porzione di balcone. Ai fini della valutazione la chiusura a veranda verrà considerata anche se non catastata, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL - L 4 e Foto FO - L 4 n°1-12)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 110,50 oltre la superficie dei balconi pari a mq 15,00 e mq 13,40 e della veranda pari a mq 5,80. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	110,50 Mq	100%	110,50 Mq
Balconi	28,40 Mq	25%	7,10 Mq
Veranda	5,80 Mq	60%	3,48 Mq
Superficie Commerciale			121,08 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 15 -**

L_5

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 15, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. L'unità immobiliare è costituita da tre vani, di cui un ampio vano salone/ingresso, una cucina, un wc, una lavanderia ed un disimpegno oltre due balconi, uno dei quali in parte chiuso a veranda. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione ottimo. In

sede di sopralluogo si è riscontrato, in difformità alla planimetria catastale, che: _è di dimensioni maggiori perché inglobata una porzione del limitrofo Sub 16 oggetto di pignoramento; _si è rilevato la chiusura a veranda di una porzione di balcone. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL - L 5 e Foto FO - L 5 n°1-10)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 127,60 oltre la superficie dei balconi pari a mq 12,20 e mq 6,80 e della veranda pari a mq 7,20. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	127,60 Mq	100%	127,60 Mq
Balconi	19,00 Mq	25%	4,75 Mq
Veranda	7,20 Mq	60%	4,32 Mq
Superficie Commerciale			136,67 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 16 -**

L_6

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 16, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 6,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. L'unità immobiliare è costituita da tre vani di cui un ampio vano salone/soggiorno, una cucina, un wc, una lavanderia ed un disimpegno oltre due balconi ed un terrazzino/veranda. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. In sede di sopralluogo si è riscontrato, in difformità alla planimetria catastale, che: _è di dimensioni inferiori perché una porzione del vano salone è inglobata nel

limitrofo Sub 15 oggetto di pignoramento; _si è rilevato la chiusura a veranda di un terrazzino. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL – L 6 e Foto FO – L 6 n°1-10)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 115,70 oltre la superficie dei balconi pari a mq 6,90 e mq 13,90 e del terrazzino/veranda pari a mq 7,80. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	115,70 Mq	100%	115,70 Mq
Balconi	20,80 Mq	25%	5,20 Mq
Terrazzino/Veranda	7,80 Mq	60%	4,68 Mq
Superficie Commerciale			125,58 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 18 -**

L_7

Abitazione sita al Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 18, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. L'unità immobiliare è costituita da tre vani, di cui un ampio vano salone/ingresso, una cucina, un wc, una lavanderia ed un disimpegno oltre due balconi, uno dei quali in parte chiuso a veranda. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. In sede di sopralluogo si è riscontrato, in difformità alla planimetria catastale, che: _è di dimensioni maggiori perché inglobata una porzione del limitrofo Sub 19 oggetto di pignoramento; _si è rilevato la chiusura a veranda di una porzione di balcone. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie

effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL – L 7 e Foto FO – L 7 n°1-12)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 127,60 oltre la superficie dei balconi pari a mq 12,20 e mq 10,40 e della veranda pari a mq 3,60. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	127,60 Mq	100%	127,60 Mq
Balconi	22,60 Mq	25%	5,65 Mq
Veranda	3,60 Mq	60%	2,16 Mq
Superficie Commerciale			135,41 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 19 -**

L 8

Abitazione sita al Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 19, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 6,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. L'unità immobiliare è costituita da tre vani di cui un ampio vano salone/soggiorno, una cucina, un wc, una lavanderia ed un disimpegno oltre due balconi ed un terrazzino/veranda. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. In sede di sopralluogo si è riscontrato, in difformità alla planimetria catastale, che: _è di dimensioni inferiori perché una porzione del vano salone è inglobata nel limitrofo Sub 18 oggetto di pignoramento; _si è rilevato la chiusura a veranda di un terrazzino. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL – L 8 e Foto FO – L 8 n°1-13)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 115,70 oltre la superficie dei balconi pari a mq 6,90 e mq 13,90 e del terrazzino/veranda pari a mq 7,80. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	115,70 Mq	100%	115,70 Mq
Balconi	20,80 Mq	25%	5,20 Mq
Terrazzino/Veranda	7,80 Mq	60%	4,68 Mq
Superficie Commerciale			125,58 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 20 -**

L_9

Abitazione sita al Piano Quarto (P4), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 20, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 6,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. L'unità immobiliare è costituita da quattro vani, una cucina, un wc, una lavanderia ed un disimpegno oltre due balconi, uno dei quali in parte chiuso a veranda. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. In sede di sopralluogo si è rilevato, in difformità alla planimetria catastale, la chiusura a veranda di una porzione di balcone. Ai fini della valutazione la chiusura a veranda verrà considerata anche se non catastata, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL - L 9 e Foto FO - L 9 n°1-12)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 110,50 oltre la superficie dei balconi pari a mq 15,00 e mq 14,30 e della veranda pari a mq 4,90. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni

e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	110,50 Mq	100%	110,50 Mq
Balconi	29,30 Mq	25%	7,33 Mq
Veranda	4,90 Mq	60%	2,94 Mq
Superficie Commerciale			120,77 Mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 23 -**

L_10

Abitazione sita al Piano Quinto (P5), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 23, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 5,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. L'unità immobiliare è costituita da tre vani, una cucina, un wc, una lavanderia ed un disimpegno oltre un balcone, uno terrazzo in parte chiuso a veranda. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. In sede di sopralluogo si è rilevato, in difformità alla planimetria catastale, una differente distribuzione funzionale interna oltre la chiusura di una porzione di terrazzo per la realizzazione di una veranda e l'ampliamento del vano cucina. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL - L 10 e Foto FO - L 10 n°1-13)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 117,90 oltre la superficie del balcone e terrazzo pari a mq 20,90 e mq 78,50 e della veranda pari a mq 5,20. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pari:

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	117,90 Mq	100%	117,90 Mq
Balcone	20,90 Mq	25%	7,23 Mq
Terrazzo	78,50 Mq	25%	19,63 Mq
Veranda	5,20 Mq	60%	3,12 Mq
Superficie Commerciale			147,88 Mq

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 24 -**

L_11

Abitazione sita al Piano Quinto (P5), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 24, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 6,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. L'unità immobiliare è costituita da quattro vani, una cucina, un wc, una lavanderia ed un disimpegno oltre un balcone, uno terrazzo in parte chiuso a veranda. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono all'interno e discreto per gli spazi esterni. In sede di sopralluogo si è rilevato, in difformità alla planimetria catastale, una differente distribuzione funzionale interna oltre la chiusura di una porzione di terrazzo per la realizzazione di una veranda e l'ampliamento del vano cucina e la chiusura a veranda di una porzione di balcone. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. *Planimetria - PL - L 11 e Foto FO - L 11 n°1-19*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 136,50 oltre la superficie del balcone e terrazzo pari a mq 20,00 e mq 65,40 e della veranda terrazzo e veranda balcone pari a mq 5,20 e mq 6,20. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari:

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	136,50 Mq	100%	136,50 Mq
Balcone	20,00 Mq	25%	5,00 Mq
Terrazzo	65,40 Mq	25%	16,35 Mq
Verande	11,40 Mq	60%	6,84 Mq
Superficie Commerciale			164,69 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 25 -**

L_12

Abitazione sita al Piano Sesto (P6), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 25, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. L'unità immobiliare è costituita da tre vani di cui un ampio vano soggiorno, una cucina, un wc, ed un disimpegno oltre due terrazzini. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. In sede di sopralluogo si è riscontrato, in difformità alla planimetria catastale, che: _è di dimensioni inferiori perché una porzione del vano salone è inglobata nel limitrofo Sub 26 oggetto di pignoramento. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL - L 12 e Foto FO - L 12 n°1-10)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 114,10 oltre la superficie dei terrazzini pari a mq 9,20 e mq 9,80. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	114,10 Mq	100%	114,10 Mq
Terrazzini	19,00 Mq	25%	4,75 Mq
Superficie Commerciale			118,85 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 26 -**

L_13

Abitazione sita al Piano Sesto (P6), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215,

Sub 26, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 4,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. L'unità immobiliare è costituita da tre vani di cui un

ampio vano soggiorno, una cucina, un wc, ed un disimpegno oltre due terrazzini. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. In sede di sopralluogo si è riscontrato, in difformità

alla planimetria catastale, che: _è di dimensione maggiore perché ingloba una porzione del vano salone del limitrofo Sub 25 oggetto di pignoramento.

Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL - L 13 e Foto FO - L 13 n°1-13)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 117,90 oltre la superficie dei terrazzini pari a mq 10,00 e mq 9,50 e del ripostiglio esterno pari a mq 1,20. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	117,90 Mq	100%	117,90 Mq
Ripostiglio Esterno	1,20 Mq	60%	0,72 Mq
Terrazzini	19,50 Mq	25%	4,88 Mq
Superficie Commerciale			123,50 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 109 -**

Ufficio sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 109, Cat. A/10, Consistenza Catastale Vani 15 con accesso da Via Montepalma civ. n. 41/43/45. L'unità immobiliare è costituita da nove vani, un vano/ingresso, un corridoio/disimpegno, cinque wc, due ripostigli oltre due balconi laterali e un balcone prospiciente su via Montepalma. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria catastale. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'unità immobiliare e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL - L 1 e Foto FO - L 1 n°1-20)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 360,50 oltre la superficie dei balconi laterali pari a mq 3,50 e mq 3,80 e del balcone su via Montepalma pari a mq 29,30. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	360,50 Mq	100%	360,50 Mq
Balconi	36,60 Mq	25%	9,15 Mq
Superficie Commerciale			369,65 Mq

Edificio Corpo Scala "B"

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 28 -**

L_29

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 28,

Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 23,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. (Cfr. *Planimetria - PL – L 29 e Foto FO – L 29 n°1-3*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 24,30. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	24,30 Mq	100%	24,30 Mq
Superficie Commerciale			24,30 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 29 -** **L_31**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 29,
Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 20,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. (Cfr. *Planimetria - PL – L 31 e Foto FO – L 31 n°1-3*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 48,20. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	48,20 Mq	100%	48,20 Mq
Superficie Commerciale			48,20 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 30 -** **L_23**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 30,

Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 44,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. (Cfr. *Planimetria - PL – L 23 e Foto FO – L 23 n°1-4*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 46,50. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	46,50 Mq	100%	46,50 Mq
Superficie Commerciale			46,50 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 31 -** **L_33**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 31,
Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 22,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. (Cfr. *Planimetria - PL – L 33 e Foto FO – L 33 n°1-4*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 23,70. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	23,70 Mq	100%	23,70 Mq
Superficie Commerciale			23,70 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 34 -** **L_34**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 34,

Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 14,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. (Cfr. *Planimetria - PL – L 34 e Foto FO – L 34 n°1-3*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 15,10. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	15,10 Mq	100%	15,10 Mq
Superficie Commerciale			15,10 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 35 -** **L_25**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 35,
Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 13,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. (Cfr. *Planimetria - PL – L 25 e Foto FO – L 25 n°1-3*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 14,40. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	14,40 Mq	100%	14,40 Mq
Superficie Commerciale			14,40 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 36 -** **L_24**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 36,

Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 13,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. (Cfr. *Planimetria - PL – L 24 e Foto FO – L 24 n°1-4*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 14,40. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	14,40 Mq	100%	14,40 Mq
Superficie Commerciale			14,40 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 37 -** **L_32**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 37,
Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 11,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. (Cfr. *Planimetria - PL – L 32 e Foto FO – L 32 n°1-4*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 12,10. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	12,10 Mq	100%	12,10 Mq
Superficie Commerciale			12,10 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 40 -** **L_28**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 40,

Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 68,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. (Cfr. *Planimetria - PL – L 28 e Foto FO – L 28 n°1-4*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 68,60. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	68,60 Mq	100%	68,60 Mq
Superficie Commerciale			68,60 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 42 -** **L_26**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 42,
Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 16,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. (Cfr. *Planimetria - PL – L 26 e Foto FO – L 26 n°1-3*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 16,50. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	16,50 Mq	100%	16,50 Mq
Superficie Commerciale			16,50 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 43 -** **L_17**

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215,

Sub 43, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. L'unità immobiliare è costituita da tre vani di cui un ampio vano salone, una cucina, un wc, un ripostiglio ed un disimpegno oltre due balconi ed un terrazzino/veranda. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione ottimo. In sede di sopralluogo si è riscontrato, in difformità alla planimetria catastale, la chiusura a veranda del terrazzino. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL - L 17 e Foto FO - L 17 n°1-14)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 99,50 oltre la superficie dei balconi pari a mq 4,70 e mq 7,90 ; del terrazzino pari a mq 2,00 e terrazzino /veranda pari a mq 7,80. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	99,50 Mq	100%	99,50 Mq
Balconi e Terrazzino	14,60 Mq	25%	3,65 Mq
Terrazzino/Veranda	7,80 Mq	60%	4,68 Mq
Superficie Commerciale			107,83 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 44 -**

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 44, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. L'unità immobiliare è costituita da tre vani di cui un ampio vano salone, una cucina, un wc, un ingresso ed un disimpegno oltre

due balconi ed un balcone/veranda. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. In sede di sopralluogo si è riscontrato, in difformità alla planimetria catastale, la chiusura a veranda di un balcone. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL - L 18 e Foto FO - L 18 n°1-11)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 88,50 oltre la superficie dei balconi pari a mq 5,10 e mq 2,80 e del balcone/veranda pari a mq 4,10. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	88,50 Mq	100%	88,50 Mq
Balconi	7,90 Mq	25%	1,98 Mq
Balcone/Veranda	4,10 Mq	60%	2,46 Mq
Superficie Commerciale			92,94 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 47 -**

L_19

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 47, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. L'unità immobiliare è costituita da tre vani di cui un ampio vano salone, una cucina, un wc, un ingresso ed un disimpegno oltre due balconi di cui uno chiuso a veranda ed un terrazzo in parte chiuso a veranda. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione ottimo. In sede di sopralluogo si è riscontrato, in difformità alla

planimetria catastale, la chiusura a veranda di una parte del terrazzo ad ampliamento del vano cucina. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL – L 19 e Foto FO – L 19 n°1-17)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 109,20 oltre la superficie del balcone pari a mq 18,00 ; del balcone/veranda pari a mq 9,90 ; del terrazzo/veranda pari a mq 20,10 e del terrazzo pari a mq 8,20. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	109,20 Mq	100%	109,20 Mq
Terrazzo/Veranda	20,10 Mq	60%	12,06 Mq
Balcone/Veranda	9,90 Mq	60%	5,94 Mq
Balcone e Terrazzo	26,20 Mq	25%	6,55 Mq
Superficie Commerciale			133,75 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 48 -**

L_20

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 48, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 5,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. L'unità immobiliare è costituita da tre vani di cui un ampio vano salone, una cucina, un wc, una lavanderia, un disimpegno oltre una ampio terrazzo in parte chiuso a veranda. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. In sede di sopralluogo si è riscontrato, in difformità alla planimetria catastale, la chiusura a veranda di

una parte del terrazzo. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL – L 20 e Foto FO – L 20 n°1-15).

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 91,80 oltre la superficie del terrazzo pari a mq 39,60 e del terrazzo/veranda pari a mq 28,20. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	91,80 Mq	100%	91,80 Mq
Terrazzo/Veranda	28,20 Mq	60%	16,92 Mq
Terrazzo	39,60 Mq	25%	9,90 Mq
Superficie Commerciale			118,62 Mq

- **Unità Immobiliare - Sub. 49 - L_21**
Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 49, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 5,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. L'unità immobiliare è costituita da tre vani, una cucina, un wc, un disimpegno oltre un terrazzo e due balconi in parte chiusi a veranda. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria catastale. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL – L 21 e Foto FO – L 21 n°1-14)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 93,70 oltre la superficie del

terrazzo pari a mq 35,20 ; dei due balconi pari a mq 5,70 e mq 8,60 e dei due balconi/veranda pari a mq 4,80 e mq 2,30. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	93,70 Mq	100%	93,70 Mq
Balconi/Veranda	7,10 Mq	60%	4,26 Mq
Terrazzo	35,20 Mq	25%	8,80 Mq
Balconi	14,30 Mq	25%	3,58 Mq
Superficie Commerciale			110,34 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 51 -**

L_22

Abitazione sita al Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 51, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 5,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. L'unità immobiliare è costituita da tre vani, una cucina, un wc, una lavanderia, un ripostiglio, un disimpegno oltre due terrazzi di cui uno chiuso a veranda. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. In sede di sopralluogo si è riscontrato, in difformità alla planimetria catastale, la chiusura a veranda di un terrazzo. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. *Planimetria - PL - L 22 e Foto FO - L 22 n°1-15*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 123,60 oltre la superficie del terrazzo pari a mq 9,50 e del terrazzo/veranda pari a mq 11,90. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte

calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	123,60 Mq	100%	123,60 Mq
Terrazzo/Veranda	11,90 Mq	60%	7,14 Mq
Terrazzo	9,50 Mq	25%	2,38 Mq
Superficie Commerciale			133,12 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 105 -** **L_30**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 105, Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 13,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. (Cfr. Planimetria - PL - L 30 e Foto FO - L 30 n°1-4)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 13,40. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	13,40 Mq	100%	13,40 Mq
Superficie Commerciale			13,40 Mq

Edificio Corpo Scala "C".

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 55 -** **L_44**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 55, Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 15,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. (Cfr.

Planimetria - PL – L 44 e Foto FO – L 44 n°1-4)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 15,90. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	15,90 Mq	100%	15,90 Mq
Superficie Commerciale			15,90 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 56 -**

L_45

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 56, Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 14,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. (Cfr. Planimetria - PL – L 45 e Foto FO – L 45 n°1-4)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 14,80. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	14,80 Mq	100%	14,80 Mq
Superficie Commerciale			14,80 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 57 -**

L_46

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 57, Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 38,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. (Cfr.

Planimetria - PL – L 46 e Foto FO – L 46 n°1-4)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 39,70. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	39,70 Mq	100%	39,70 Mq
Superficie Commerciale			39,70 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 58 -**

L_47

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 58, Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 13,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. (Cfr. *Planimetria - PL – L 47 e Foto FO – L 47 n°1-3)*

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 13,60. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	13,60 Mq	100%	13,60 Mq
Superficie Commerciale			13,60 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 59 -**

L_48

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 59, C/6, Consistenza Catastale Mq 12,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. (Cfr.

Planimetria - PL – L 48 e Foto FO – L 48 n°1-4)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 12,80. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	12,80 Mq	100%	12,80 Mq
Superficie Commerciale			12,80 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 60 -**

L_49

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 60, C/6, Consistenza Catastale Mq 18,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. (Cfr. Planimetria - PL – L 49 e Foto FO – L 49 n°1-5)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 19,10. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	19,10 Mq	100%	19,10 Mq
Superficie Commerciale			19,10 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 61 -**

L_50

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 61, C/6, Consistenza Catastale Mq 16,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. (Cfr.

Planimetria - PL – L 50 e Foto FO – L 50 n°1-4)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 16,70. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	16,70 Mq	100%	16,70 Mq
Superficie Commerciale			16,70 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 62 -**

L_51

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 62, C/6, Consistenza Catastale Mq 14,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. (Cfr. Planimetria - PL – L 51 e Foto FO – L 51 n°1-4)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 14,80. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	14,80 Mq	100%	14,80 Mq
Superficie Commerciale			14,80 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 63 -**

L_52

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 63, C/6, Consistenza Catastale Mq 15,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. (Cfr.

Planimetria - PL – L 52 e Foto FO – L 52 n°1-4)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 15,90. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	15,90 Mq	100%	15,90 Mq
Superficie Commerciale			15,90 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 64 -**

L_53

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 64, C/6, Consistenza Catastale Mq 15,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. (Cfr. Planimetria - PL – L 53 e Foto FO – L 53 n°1-4)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 15,90. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	15,90 Mq	100%	15,90 Mq
Superficie Commerciale			15,90 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 65 -**

L_54

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 65, C/6, Consistenza Catastale Mq 40,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. (Cfr.

Planimetria - PL – L 54 e Foto FO – L 54 n°1-4)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 41,60. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	41,60 Mq	100%	41,60 Mq
Superficie Commerciale			41,60 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 68 -** **L_55**

Deposito sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 68, C/2, Consistenza Catastale Mq 13,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. L'unità immobiliare è costituita da un unico ambiente di fatto utilizzata come ripostiglio ad uso condominiale anche se catastalmente risulta censita con categoria C/2. Ai fini della valutazione tale subalterno non verrà considerato perché a servizio del complesso edilizio. (Cfr. Planimetria - PL – L 55 e Foto FO – L 55 n°1-3)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 14,10. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze ecc. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	14,10 Mq	100%	14,10 Mq
Superficie Commerciale			14,10 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 69 -** **L_35**

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215,

Sub 69, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. L'unità immobiliare è costituita da tre vani di cui un ampio vano salone, una cucina, un wc, un ripostiglio ed un disimpegno oltre due balconi ed un terrazzino/veranda. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. In sede di sopralluogo si è riscontrato, in difformità alla planimetria catastale, la chiusura a veranda del terrazzino. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. *Planimetria - PL – L 35 e Foto FO – L 35 n°1-13*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 100,40 oltre la superficie dei balconi pari a mq 4,40 e mq 8,00 ; del terrazzino pari a mq 2,30 e terrazzino /veranda pari a mq 6,60. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	100,40 Mq	100%	100,40 Mq
Balconi e Terrazzino	14,70 Mq	25%	3,68 Mq
Terrazzino/Veranda	6,60 Mq	60%	3,96 Mq
Superficie Commerciale			108,04 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 70 -**

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 70, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. L'unità immobiliare è costituita da tre vani di cui un ampio vano salone, una cucina, un wc, un ingresso ed un disimpegno oltre tre balconi. In

generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria catastale. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL – L 36 e Foto FO – L 36 n°1-11)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 88,20 oltre la superficie dei balconi pari a mq 2,80 ; mq 4,00 e mq 5,80. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	88,20 Mq	100%	88,20 Mq
Balconi	12,60 Mq	25%	3,15 Mq
Superficie Commerciale			91,35 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 71 -**

L_37

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 71, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. L'unità immobiliare è costituita da tre vani di cui un ampio vano salone, una cucina, un wc, un ingresso/disimpegno oltre due balconi di cui uno in parte chiuso e veranda. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria catastale. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL – L

37 e Foto FO – L 37 n°1-11)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 93,60 oltre la superficie dei balconi pari a mq 5,80 e mq 3,80 e del balcone/veranda pari a mq 6,40. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	93,60 Mq	100%	93,60 Mq
Balcone/Veranda	6,40 Mq	60%	3,84 Mq
Balconi	9,60 Mq	25%	2,40 Mq
Superficie Commerciale			99,84 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 72 -**

L_38

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 72, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. L'unità immobiliare è costituita da tre vani di cui un ampio vano salone, una cucina, un wc, disimpegno oltre due balconi di cui uno in parte chiuso e veranda. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria catastale. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL – L 38 e Foto FO – L 38 n°1-11)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 93,20 oltre la superficie dei balconi pari a mq 4,20 e mq 5,40 e del balcone/veranda pari a mq 3,10. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte

calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	93,20 Mq	100%	93,20 Mq
Balcone/Veranda	3,10 Mq	60%	1,86 Mq
Balconi	9,60 Mq	25%	2,40 Mq
Superficie Commerciale			97,46 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 73 -**

L_39

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 73, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. L'unità immobiliare è costituita da tre vani, una cucina, un wc, un disimpegno oltre due balconi di cui uno chiuso a veranda ed un ampio terrazzo. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria catastale. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL - L 39 e Foto FO - L 39 n°1-12)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 104,90 oltre la superficie del balconi pari a mq 16,10 ; del balcone/veranda pari a mq 9,00 e della terrazza pari a mq 27,20. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	104,90 Mq	100%	104,90 Mq
Balcone/Veranda	9,00 Mq	60%	5,40 Mq
Balcone e Terrazzo	43,30 Mq	25%	10,83 Mq
Superficie Commerciale			121,13 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 74 -**

L_40

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 74, A/2, Consistenza Catastale Vani 5,5 con accesso da Via

Montepalma civ. n.49. L'unità immobiliare è costituita da tre vani di cui un ampio vano salone, una cucina, un wc, una lavanderia, un disimpegno oltre una ampio terrazzo. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria catastale. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL - L 40 e Foto FO - L 40 n°1-10)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 91,80 oltre la superficie del terrazzo pari a mq 67,80. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	91,80 Mq	100%	91,80 Mq
Terrazzo	67,80 Mq	25%	16,95 Mq
Superficie Commerciale			108,75 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 75 -**

L_41

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 75, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. L'unità immobiliare è costituita da tre vani, una cucina, un wc, un disimpegno oltre un terrazzo e due balconi uno dei quali in parte chiuso a veranda. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria catastale. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL - L 41 e Foto FO - L 41 n°1-11)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 95,70 oltre la superficie del terrazzo pari a mq 35,20 ; dei due balconi pari a mq 14,00 e mq 5,30 e del balcone/veranda pari a mq 3,20. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	95,70 Mq	100%	95,70 Mq
Balconi/Veranda	3,20 Mq	60%	1,92 Mq
Terrazzo	35,20 Mq	25%	8,80 Mq
Balconi	19,30 Mq	25%	4,83 Mq
Superficie Commerciale			111,25 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 76 -**

L_42

Abitazione sita al Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215,

Sub 76, A/2, Consistenza Catastale Vani 5,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. L'unità immobiliare è costituita da tre vani, una cucina, un wc, una lavanderia, un ripostiglio, un disimpegno oltre due terrazzi. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria catastale. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. *Planimetria - PL - L 42 e Foto FO - L 42 n°1-13*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 117,80 oltre la superficie dei due terrazzi pari a mq 12,00 e mq 10,10. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	117,80 Mq	100%	117,80 Mq
Terrazzi	22,10 Mq	25%	5,53 Mq
	Superficie Commerciale		123,33 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 77 -**

L_43

Abitazione sita al Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 77, A/2, Consistenza Catastale Vani 5,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. L'unità immobiliare è costituita da tre vani, una cucina, un wc, una lavanderia, un ripostiglio, un disimpegno oltre due terrazzi. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria

catastale. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. *Planimetria - PL - L 43* e *Foto FO - L 43 n°1-13*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 121,40 oltre la superficie dei due terrazzi pari a mq 12,00 e mq 9,50. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	121,40 Mq	100%	121,40 Mq
Terrazzi	21,50 Mq	25%	5,38 Mq
Superficie Commerciale			126,78 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 102 -**

L_56

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 102, C/6, Consistenza Catastale Mq 13,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. (Cfr. *Planimetria - PL - L 56* e *Foto FO - L 56 n°1-4*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 13,40. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	13,40 Mq	100%	13,40 Mq
Superficie Commerciale			13,40 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 103 -**

L_57

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 103, C/6, Consistenza Catastale Mq 13,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. (Cfr. Planimetria - PL – L 57 e Foto FO – L 57 n°1-4)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 12,10. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	12,20 Mq	100%	12,10 Mq
Superficie Commerciale			12,10 Mq

Edificio Corpo Scala "D".

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 79 -**

L_69

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 79, C/6, Consistenza Catastale Mq 22,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. (Cfr. Planimetria - PL – L 69 e Foto FO – L 69 n°1-5)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 23,90. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	23,90 Mq	100%	23,90 Mq
Superficie Commerciale			23,90 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 80 -**

Negozio sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 80, C/1, Consistenza Catastale Mq 75,00 con accesso da Via Montepalma civ. n. 49/57/59. L'unità immobiliare è costituita da tre ampi locali, uno dei quali a retrobottega oltre un wc. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, non idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria catastale. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'unità immobiliare e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. *Planimetria - PL – L 70 e Foto FO – L 70 n°1-7*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 89,60 oltre la superficie del retrobottega pari a mq 31,20. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare Negozi	89,60 Mq	100%	89,60 Mq
Retrobottega	31,20 Mq	60%	18,72 Mq
Superficie Commerciale			108,36 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 81 -**

Negozio sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 81, C/1, Consistenza Catastale Mq 47,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.55. L'unità immobiliare è costituita da un ampio locale oltre un wc. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, non

idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria catastale. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'unità immobiliare e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. *Planimetria - PL - L 71 e Foto FO - L 71 n°1-4*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 51,80. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare Negozio	51,80 Mq	100%	51,80 Mq
Superficie Commerciale			51,80 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 82 -** **L_72**

Negozio sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 82, C/1, Consistenza Catastale Mq 77,00 con accesso da Via Montepalma civ. n. 51/53. L'unità immobiliare è costituita da un ampio locale oltre un wc. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, non idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria catastale. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'unità immobiliare e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. *Planimetria - PL - L 72 e Foto FO - L 72 n°1-4*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 85,30. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni

e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare Negozio	85,30 Mq	100%	85,30 Mq
Superficie Commerciale			85,30 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 83 -**

L_73

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 83, C/6, Consistenza Catastale Mq 21,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. (Cfr. Planimetria - PL – L 73 e Foto FO – L 73 n°1-4)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 23,10. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	23,10 Mq	100%	23,10 Mq
Superficie Commerciale			23,10 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 84 -**

L_74

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 84, C/6, Consistenza Catastale Mq 26,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. (Cfr. Planimetria - PL – L 74 e Foto FO – L 74 n°1-4)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 27,80. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta

calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	27,80 Mq	100%	27,80 Mq
Superficie Commerciale			27,80 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 85 -** **L_75**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 85, C/6, Consistenza Catastale Mq 21,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. (Cfr. Planimetria - PL - L 75 e Foto FO - L 75 n°1-4)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 23,10. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma della superficie coperta calpestabile comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	23,10 Mq	100%	23,10 Mq
Superficie Commerciale			23,10 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 86 -** **L_58**

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 86, A/2, Consistenza Catastale Vani 5,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. L'unità immobiliare è costituita da tre vani, una cucina, un wc, una lavanderia, un ripostiglio e un disimpegno oltre due balconi. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria

catastale. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL – L 58 e Foto FO – L 58 n°1-15)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 125,20 oltre la superficie dei balconi pari a mq 14,80 e mq 11,70. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	125,20 Mq	100%	125,20 Mq
Balconi	26,50 Mq	25%	6,63 Mq
Superficie Commerciale			131,83 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 87 -**

L_59

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 87, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. L'unità immobiliare è costituita da tre vani, di cui un ampio vano salone/ingresso, una cucina, un wc, una lavanderia ed un disimpegno oltre due balconi, uno dei quali in parte chiuso a veranda. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. In sede di sopralluogo si è riscontrato, in difformità alla planimetria catastale, la chiusura a veranda di una porzione di balcone. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL – L 59 e Foto FO – L 59 n°1-14)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 121,10 oltre la superficie dei

balconi pari a mq 11,90 e mq 6,10 e della veranda pari a mq 3,30. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	121,10 Mq	100%	121,10 Mq
Veranda	3,30 Mq	60%	1,98 Mq
Balconi	18,00 Mq	25%	4,50 Mq
Superficie Commerciale			127,58 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 88 -**

L_60

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 88, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. L'unità immobiliare è costituita da tre vani, di cui un ampio vano salone/ingresso, una cucina, un wc, una lavanderia ed un disimpegno oltre due balconi. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria catastale. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. *Planimetria - PL - L 60 e Foto FO - L 60 n°1-13*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 125,40 oltre la superficie dei balconi pari a mq 9,30 e mq 7,10. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle

superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	125,40 Mq	100%	125,40 Mq
Balconi	16,40 Mq	25%	4,10 Mq
Superficie Commerciale			129,50 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 89 -**

L_61

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 89, A/2, Consistenza Catastale Vani 6,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. L'unità immobiliare è costituita da quattro vani, una cucina, un wc, una lavanderia e un disimpegno oltre due balconi. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria catastale. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL - L 61 e Foto FO - L 61 n°1-14)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 125,20 oltre la superficie dei balconi pari a mq 14,80 e mq 11,70. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	125,20 Mq	100%	125,20 Mq
Balconi	26,50 Mq	25%	6,63 Mq
Superficie Commerciale			131,83 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 91 -**

L_62

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 91, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. L'unità immobiliare è costituita da tre vani, di cui un ampio vano salone/ingresso, una cucina, un wc, una lavanderia ed un disimpegno oltre due balconi uno dei quali chiuso a veranda. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione ottimo. In sede di sopralluogo si è riscontrato, in difformità alla planimetria catastale, la chiusura a veranda di un balcone. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. *Planimetria - PL - L 62 e Foto FO - L 62 n°1-12*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 125,40 oltre la superficie del balcone pari a mq 7,10 e del balcone/veranda pari a mq 9,30. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	125,40 Mq	100%	125,40 Mq
Balcone/Veranda	9,30 Mq	60%	5,58 Mq
Balcone	7,10 Mq	25%	1,78 Mq
Superficie Commerciale			132,76 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 92 -**

L_63

Abitazione sita al Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 92, A/2, Consistenza Catastale Vani 6,5 con accesso da Via Montepalma

civ. n.49. L'unità immobiliare è costituita da quattro vani, una cucina, un wc, una lavanderia e un disimpegno oltre due balconi. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria catastale. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. *Planimetria - PL - L 63 e Foto FO - L 63 n°1-13*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 125,20 oltre la superficie dei balconi pari a mq 14,80 e mq 11,70. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	125,20 Mq	100%	125,20 Mq
Balconi	26,50 Mq	25%	6,63 Mq
Superficie Commerciale			131,83 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 93 -**

L_64

Abitazione sita al Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 93, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma
civ. n.49. L'unità immobiliare è costituita da tre vani, di cui un ampio vano salone/ingresso, una cucina, un wc, una lavanderia ed un disimpegno oltre due balconi, uno dei quali in parte chiuso a veranda. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. In sede di sopralluogo si è riscontrato, in difformità alla planimetria catastale, la

chiusura a veranda di una porzione di balcone. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL - L 64 e Foto FO - L 64 n°1-14)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 121,10 oltre la superficie dei balconi pari a mq 11,90 e mq 4,90 e della veranda pari a mq 4,50. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	121,10 Mq	100%	121,10 Mq
Veranda	4,50 Mq	60%	2,70 Mq
Balconi	16,80 Mq	25%	4,20 Mq
Superficie Commerciale			128,00 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 96 -** **L_65**

Abitazione sita al Piano Quarto (P4), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 96, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. L'unità immobiliare è costituita da tre vani, di cui un ampio vano salone/ingresso, una cucina, un wc, una lavanderia ed un disimpegno oltre due balconi. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione pessimo. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria catastale. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. Planimetria - PL - L 65 e Foto FO - L 65 n°1-15)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 121,10 oltre la superficie dei balconi pari a mq 11,90 e mq 9,40. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	121,10 Mq	100%	121,10 Mq
Balconi	21,30 Mq	25%	5,33 Mq
Superficie Commerciale			126,43 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 99 -**

L_66

Abitazione sita al Piano Quinto (P5), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 99, A/2, Consistenza Catastale Vani 6,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. L'unità immobiliare è costituita da quattro vani, una cucina, un wc, una lavanderia esterna ed un disimpegno oltre un balcone ed un ampio terrazzo. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione pessimo. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria catastale. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. *Planimetria - PL - L 66 e Foto FO - L 66 n°1-17*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 129,80 oltre la superficie della lavanderia esterna pari a mq 3,40 ; del balcone e terrazzo pari a mq 25,20 e mq 74,50. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso

esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari:

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	129,80 Mq	100%	129,80 Mq
Lavanderia	3,40 Mq	60%	1,36 Mq
Balcone	25,20 Mq	25%	6,30 Mq
Terrazzo	74,50 Mq	25%	18,63 Mq
Superficie Commerciale			156,09 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 100 -** **L 67**

Abitazione sita al Piano Sesto (P6), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 100, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. L'unità immobiliare è costituita da tre vani di cui un ampio vano soggiorno, una cucina, un wc, ed un disimpegno oltre due terrazzini. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria catastale. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. *Planimetria - PL - L 67* e *Foto FO - L 67 n°1-13*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 122,60 oltre la superficie dei terrazzini pari a mq 9,70 e mq 9,10. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	122,60 Mq	100%	122,60 Mq
Terrazzini	18,80 Mq	25%	4,70 Mq

Superficie Commerciale 127,30 Mq

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 101 -**

Abitazione sita al Piano Sesto (P6), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 101, A/2, Consistenza Catastale Vani 4,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. L'unità immobiliare è costituita da tre vani di cui un ampio vano soggiorno, una cucina, un wc, ed un disimpegno oltre due terrazzini. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti, non certificati, idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria catastale. Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie effettiva dell'appartamento e pertinenze, con riferimento anche a quanto riportato ai punti i) e j). (Cfr. *Planimetria - PL - L 68 e Foto FO - L 68 n°1-13*)

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 111,30 oltre la superficie dei terrazzini pari a mq 10,00 e mq 9,50 e del ripostiglio esterno pari a mq 1,20. La Superficie Commerciale è stata ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Pertanto risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	111,30 Mq	100%	111,30 Mq
Ripostiglio Esterno	1,20 Mq	60%	0,72 Mq
Terrazzini	19,50 Mq	25%	4,88 Mq
Superficie Commerciale			116,90 Mq

k) – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il valore delle unità immobiliari verrà determinato dalla media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima :

- Sintetica – Comparativa (basata sul probabile valore di mercato in zona). Il procedimento utilizzato, per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari, di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI) dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale. Si è riscontrato che le quotazioni riportate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI), riferite al metro quadrato lordo per la vendita rispecchiano i valori unitari medi desunti da indagini dirette. Nel caso specifico poiché l'immobile è ubicato al confine tra due comuni, per i magazzini e le botteghe, è stata considerata la zona suburbana limitrofa poiché rispecchia i valori di mercato. Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, nonché dal confronto delle quotazioni riportate dall'OMI e dei valori desunti da indagini dirette, si utilizzeranno i valori-medi al mq sotto riportati.

Valori UTILIZZATI ai fini della Valutazione

- Abitazioni Civile - Normale	€/mq Min_900,00 - Max_1250,00
- Box - Normale	€/mq Min_750,00 - Max_1050,00
- Magazzini - Normale	€/mq Min_550,00 - Max_ 850,00
- Botteghe/Negozi - Normale	€/mq Min_900,00 - Max_1500,00

Tali valori-medi verranno corretti in funzione dei coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche della zona e dell'edificio (*livello dei servizi, qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di spazi pubblici, età dell'edificio*), caratteristiche posizionali intrinseche (*quota rispetto al piano, luminosità, spazi scoperti*), nonché delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (*finitura, livello tecnologico,*

stato di conservazione).

- Capitalizzazione del reddito (basata sul potenziale reddito da locazione). Il procedimento utilizzato si basa sulla capitalizzazione dei redditi attraverso la determinazione del reddito lordo, la determinazione delle spese in detrazione, la determinazione del reddito netto e del saggio di capitalizzazione. Si utilizzerà un canone di locazione desunto dal mercato di libera trattazione (L.431/98).

Il valore utilizzato tiene conto dei coefficienti di merito quali caratteristiche posizionali intrinseche (quota rispetto al piano strada, luminosità, spazi scoperti) e caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (finitura, livello tecnologico, stato di conservazione). Le caratteristiche posizionali estrinseche della zona e dell'edificio (livello dei servizi, qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di spazi pubblici, età dell'edificio) verranno invece considerate nella scelta del saggio di capitalizzazione. Nel caso in oggetto è stato scelto un saggio di capitalizzazione del 3,7% (superiore quindi alla media per i centri di grandi dimensioni min 0,5% - max 4,5%) in quanto l'immobile si trova in periferia e non di recente costruzione. Quindi l'incremento percentuale tiene conto del fatto che il valore intrinseco dell'immobile è inferiore per posizione ed età.

Una volta individuati i valori tramite i due procedimenti di stima, e verificato che lo scostamento tra i due non supera una percentuale di tolleranza massima del 5-10%, si effettuerà la media aritmetica al fine di determinare il valore di stima dell'immobile in oggetto. La cifra ottenuta rappresenta il valore delle unità immobiliari nelle condizioni di regolarità edilizia, pertanto, considerato quanto esposto ai "Punto i), j)" della presente relazione si ritiene opportuno effettuare una riduzione al valore ottenuto che tiene conto delle spese da affrontare per

ottenere la regolarità edilizia, qualora fattibile. Si fa presente che tale somme è carattere puramente indicativo al fine di addivenire ad una cifra adeguata da decurtare al volere delle unità immobiliari in caso di vendita.

Pertanto sulla base delle considerazioni sopra riportate si hanno le seguenti valutazioni delle unità immobiliari facenti parte del Compendio Pignorato sito nel Comune di Catania presso la Via Montepalma 45/49 ed è censito al C.F. al Fg. 19, P.IIa 215, composto da quattro edifici contraddistinti con il Corpo Scala A / B / C / D all'interno dei quali sono stati pignorati i seguenti Sub. :

Edificio Corpo Scala "A"

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 2 -** **L_16**

Magazzino-Deposito sito al Piano Primo Sottostrada (S1), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 2 graffato al Sub. 3, Cat. C/2, Consistenza Catastale Mq 2.219,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.35 e civ. n.61. In generale presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 2.259,00 oltre la superficie del piano ammezzato pari a mq 26,00 e della rampa di accesso di mq 210,00 ; La Superficie Commerciale risulta essere di Mq_2.293,00. (Cfr. Planimetria - PL - L 16 e Foto FO - L 16 n°1-14)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 650,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_m} = \text{mq } 2.293,00 \times \text{€/mq } 650,00 = \underline{\underline{\text{€ } 1.490.450,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 6.500,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 6.500,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 6.500,00 x 12 MESI	€ 78.800,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 58.500,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 1.581.081,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 1.490.450,00 + \text{€ } 1.581.081,00) / 2 = \text{€ } 1.535.800,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 1.535.800,00 - \text{€ } 609.600,00 = \text{€ } \underline{\underline{926.200,00}}$$

▪ Unità Immobiliare - Sub. 4 -

Magazzino-Deposito sito al Piano Primo Sottostrada (S1), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 4, Cat. C/2 Consistenza Catastale Mq 9,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.35/B. In generale presenta finiture idonee alla destinazione d'uso. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale

risulta essere di mq 2,90. L'unità immobiliare di fatto è utilizzata come **cabina elettrica** pertanto **ai fini della valutazione non verrà considerata** perché a servizio del complesso edilizio. (Cfr. Planimetria - PL - L 15 e FO - L 15 n°1-3)

▪ **Unità Immobiliare Sub. 5 -**

L_14

Magazzino-Deposito sito al Piano Primo Sottostrada (S1), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 5, Cat. C/2 Consistenza Catastale Mq 34,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.37/39. In generale presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 20,60. per la porzione con accesso dal civ. n.37, oltre la superficie di mq 25,90, per la porzione con accesso dal civ. n.39, che ai fini della valutazione non verrà considerata perché locale vasche a servizio del complesso edilizio. (Cfr. Planimetria - PL - L 14 e Foto FO - L 14 n°1-5)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 620,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_m} = \text{mq } 20,60 \times \text{€}/\text{mq } 620,00 = \underline{\underline{\text{€ } 12.772,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 60,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 60,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 60,00 x 12 MESI	€ 720,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 540,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 14.594,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 12.772,00 + \text{€ } 14.594,00) / 2 = \text{€ } 13.700,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 13.700,00 - \text{€ } 6.300,00 = \text{€ } \underline{\underline{7.400,00}}$$

▪ Unità Immobiliare - Sub. 11 -

L 2

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 11, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 6,50 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 110,50 oltre la superficie dei balconi pari a mq 19,20 e mq 15,00 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 119,05. (Cfr. Planimetria - PL - L 2 e Foto FO - L 2 n°1-8)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 720,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 119,05 \times \text{€/mq } 720,00 = \underline{\underline{\text{€ } 85.716,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 360,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 360,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 360,00 x 12 MESI	€ 4.320,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 3.240,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 87.567,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 85.716,00 + \text{€ } 87.567,00) / 2 = \text{€ } 86.600,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" e che per essa è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per il rilascio del Certificato di Abitabilità. Pertanto si ritiene opportuno stimare

il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 86.600,00 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } \underline{\underline{85.600,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 13 -**

L_3

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub. 13, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 6,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 115,70 oltre la superficie dei balconi pari a mq 6,90 e mq 13,90 e del terrazzino/veranda pari a mq 7,80 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 125,58. (Cfr. Planimetria - PL - L 3 e Foto FO - L 3 n°1-12)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 770,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 125,58 \times \text{€/mq } 770,00 = \text{€ } \underline{\underline{96.697,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 410,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 410,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 410,00 x 12 MESI	€ 4.920,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 3.690,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 99.730,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 96.697,00 + \text{€ } 99.730,00) / 2 = \text{€ } 98.200,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 98.200,00 - \text{€ } 25.400,00 = \text{€ } \underline{\underline{72.800,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 14 -**

L_4

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 14, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 6,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 110,50 oltre la superficie dei balconi pari a mq 15,00 e mq 13,40 e della veranda pari a mq 5,80 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 121,08. (Cfr.

Planimetria - PL - L 4 e Foto FO - L 4 n°1-12)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 800,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 121,08 \times \text{€/mq } 800,00 = \underline{\underline{\text{€ } 96.864,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 400,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 400,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 400,00 x 12 MESI	€ 4.800,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 3.600,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 97.297,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 96.864,00 + \text{€ } 97.297,00) / 2 = \text{€ } 97.100,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere, la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = € 97.100,00 - € 25.200,00 = € \underline{71.900,00}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 15 -**

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 15, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione ottimo. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 127,60 oltre la superficie dei balconi pari a mq 12,20 e mq 6,80 e della veranda pari a mq 7,20 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 136,67. (Cfr. Planimetria - PL - L 5 e Foto FO - L 5 n°1-10)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 930,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 136,67 \times \text{€}/\text{mq } 930,00 = \underline{\underline{\text{€ } 127.103,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 550,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 550,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 550,00 x 12 MESI	€ 6.600,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 4.950,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 133.784,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 127.103,00 + \text{€ } 133.784,00) / 2 = \text{€ } 130.400,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 130.400,00 - \text{€ } 28.700,00 = \text{€ } \underline{\underline{101.700,00}}$$

▪ Unità Immobiliare - Sub. 16 -

L_6

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 16, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 6,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 115,70 oltre la superficie dei balconi pari a mq 6,90 e mq 13,90 e del terrazzino/veranda pari a mq 7,80 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 125,58. (Cfr. Planimetria - PL - L 6 e Foto FO - L 6 n°1-10)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 800,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 125,58 \times \text{€/mq } 800,00 = \underline{\underline{\text{€ } 100.464,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 450,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 450,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 450,00 x 12 MESI	€ 5.400,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 4.050,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 109.460,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 100.464,00 + \text{€ } 109.460,00) / 2 = \text{€ } 105.000,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

V_r = € 105.000,00 - € 25.400,00 = € 79.600,00

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 18 -**

Abitazione sita al Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 18, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 127,60 oltre la superficie dei balconi pari a mq 12,20 e mq 10,40 e della veranda pari a mq 3,60 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 135,41. (Cfr. *Planimetria - PL - L 7 e Foto FO - L 7 n°1-12*)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 930,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_m} = \text{mq } 135,41 \times \text{€}/\text{mq } 930,00 = \underline{\underline{\text{€ } 125.931,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 540,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 540,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 540,00 x 12 MESI	€ 6.480,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 4.860,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 131.351,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 125.931,00 + \text{€ } 131.351,00) / 2 = \text{€ } 128.600,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 128.600,00 - \text{€ } 28.500,00 = \text{€ } \underline{\underline{100.100,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 19 -**

L_8

Abitazione sita al Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 19, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 6,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 115,70 oltre la superficie dei balconi pari a mq 6,90 e mq 13,90 e del terrazzino/veranda pari a mq 7,80 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 125,58. (Cfr. Planimetria - PL - L 8 e Foto FO - L 8 n°1-13)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 850,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 125,58 \times \text{€/mq } 850,00 = \underline{\underline{\text{€ } 106.743,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 470,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 470,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 470,00 x 12 MESI	€ 5.640,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 4.230,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 114.324,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 106.743,00 + \text{€ } 114.324,00) / 2 = \text{€ } 110.500,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = € 110.500,00 - € 25.400,00 = € \underline{85.100,00}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 20 -**

Abitazione sita al Piano Quarto (P4), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 20, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 6,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 110,50 oltre la superficie dei balconi pari a mq 15,00 e mq 14,30 e della veranda pari a mq 4,90 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 120,77. (Cfr. Planimetria - PL - L 9 e Foto FO - L 9 n°1-12)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 880,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 120,77 \times \text{€}/\text{mq } 880,00 = € \underline{106.278,00}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 450,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 450,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 450,00 x 12 MESI	€ 5.400,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 4.050,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 109.460,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 106.278,00 + \text{€ } 109.460,00) / 2 = \text{€ } 107.900,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 107.900,00 - \text{€ } 25.900,00 = \text{€ } \underline{\underline{82.000,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 23 -**

L_10

Abitazione sita al Piano Quinto (P5), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 23, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 5,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 117,90 oltre la superficie del balcone e terrazzo pari a mq 20,90 e mq 78,50 e della veranda pari a mq 5,20 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 147,88. (Cfr. Planimetria - PL - L 10 e Foto FO - L 10 n°1-13)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 1.000,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$V_m = \text{mq } 147,88 \times \text{€/mq } 1.000,00 = \underline{\underline{\text{€ } 147.880,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 630,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 630,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 630,00 x 12 MESI	€ 7.560,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 5.670,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 153.243,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 147.880,00 + \text{€ } 153.243,00) / 2 = \text{€ } 150.600,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$V_r = € 150.600,00 - € 32.400,00 = € \underline{118.200,00}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 24 -**

Abitazione sita al Piano Quinto (P5), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 24, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 6,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono all'interno e discreto per gli spazi esterni. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 136,50 oltre la superficie del balcone e terrazzo pari a mq 20,00 e mq 65,40 e della veranda terrazzo e veranda balcone pari a mq 5,20 e mq 6,20; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 164,69. (Cfr. Planimetria - PL - L 11 e Foto FO - L 11 n°1-19)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 980,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_m} = \text{mq } 164,69 \times \text{€/mq } 980,00 = € \underline{161.396,00}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 700,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 700,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 700,00 x 12 MESI	€ 8.400,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 6.300,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 170.270,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 161.396,00 + \text{€ } 170.270,00) / 2 = \text{€ } 165.800,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 165.800,00 - \text{€ } 34.900,00 = \text{€ } \underline{\underline{130.900,00}}$$

▪ Unità Immobiliare - Sub. 25 -

L_12

Abitazione sita al Piano Sesto (P6), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 25, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 114,10 oltre la superficie dei terrazzini pari a mq 9,20 e mq 9,80 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 118,85. (Cfr. Planimetria - PL - L 12 e Foto FO - L 12 n°1-10)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 930,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 118,85 \times \text{€}/\text{mq } 930,00 = \underline{\underline{\text{€ } 110.530,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 480,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 480,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 480,00 x 12 MESI	€ 5.760,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 4.320,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 116.757,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 110.530,00 + \text{€ } 116.757,00) / 2 = \text{€ } 113.600,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = € 113.600,00 - € 25.400,00 = € \underline{88.200,00}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 26 -**

Abitazione sita al Piano Sesto (P6), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 26, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 4,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 117,90 oltre la superficie dei terrazzini pari a mq 10,00 e mq 9,50 e del ripostiglio esterno pari a mq 1,20 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 123,50. (Cfr. Planimetria - PL - L 13 e Foto FO - L 13 n°1-13)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 880,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_m} = \text{mq } 123,50 \times \text{€}/\text{mq } 880,00 = \underline{\underline{€ 108.680,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 460,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 460,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 460,00 x 12 MESI	€ 5.520,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 4.140,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 111.892,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 108.680,00 + \text{€ } 111.892,00) / 2 = \text{€ } 110.300,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 110.300,00 - \text{€ } 23.600,00 = \text{€ } \underline{\underline{86.700,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 109 -**

L_1

Ufficio sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 109, Cat. A/10, Consistenza Catastale Vani 15 con accesso da Via Montepalma civ. n. 41/43/45. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 360,50 oltre la superficie dei balconi laterali pari a mq 3,50 e mq 3,80 e del balcone su via Montepalma pari a mq 29,30 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 369,65. (Cfr. Planimetria - PL - L 1 e Foto FO - L 1 n°1-20)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 850,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 369,65 \times \text{€}/\text{mq } 850,00 = \underline{\underline{\text{€ } 314.202,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 1.300,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 1.300,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 1.300,00 x 12 MESI	€ 15.600,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 11.700,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 316.216,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 314.202,00 + \text{€ } 316.216,00) / 2 = \text{€ } 315.200,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" e che per essa è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per il rilascio del Certificato di Abitabilità. Pertanto si ritiene opportuno stimare

il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = € 315.200,00 - € 1.800,00 = € \underline{313.400,00}$$

Edificio Corpo Scala "B"

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 28 -**

L_29

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 28, Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 23,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 24,30. (Cfr. Planimetria - PL - L 29 e Foto FO - L 29 n°1-3)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 750,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 24,30 \times \text{€/mq } 750,00 = € \underline{18.225,00}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 75,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 75,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 75,00 x 12 MESI	€ 900,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 675,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 18.243,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 18.225,00 + \text{€ } 18.243,00) / 2 = \text{€ } 18.200,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 18.200,00 - \text{€ } 7.300,00 = \text{€ } \underline{\underline{10.900,00}}$$

▪ Unità Immobiliare - Sub. 29 -

L_31

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 29,
Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 20,00 con accesso da Via Montepalma
civ. n.45. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso,
con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta
nonché Commerciale risulta essere di mq 48,20. (Cfr. Planimetria - PL - L 31 e
Foto FO - L 31 n°1-3)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica,

considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 750,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = m_q 48,20 \times \text{€/mq } 750,00 = \underline{\underline{\text{€ } 36.150,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 150,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 150,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 150,00 x 12 MESI	€ 1.800,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 1.350,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 36.486,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 36.150,00 + \text{€ } 36.486,00) / 2 = \text{€ } 36.300,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 36.300,00 - \text{€ } 12.900,00 = \underline{\underline{\text{€ } 23.400,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 30 -**

L_23

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 30,
Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 44,00 con accesso da Via Montepalma
civ. n.45. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso,
con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta
nonché Commerciale risulta essere di mq 46,50. (Cfr. Planimetria - PL – L 23 e
Foto FO – L 23 n°1-4)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica,
considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene,
vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato
si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 750,00 €/mq.
Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 46,50 \times \text{€/mq } 750,00 = \underline{\underline{\text{€ } 34.875,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità
immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 150,00 si
determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 150,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 150,00 x 12 MESI	€ 1.800,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 1.350,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 36.486,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai

due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 34.875,00 + \text{€ } 36.486,00) / 2 = \text{€ } 35.700,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 35.700,00 - \text{€ } 12.400,00 = \text{€ } \underline{\underline{23.300,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 31 -**

L_33

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 31, Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 22,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 23,70. (Cfr. Planimetria - PL - L 33 e Foto FO - L 33 n°1-4)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 750,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 23,70 \times \text{€}/\text{mq } 750,00 = \text{€ } \underline{\underline{17.775,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 75,00 si

determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 75,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 75,00 x 12 MESI	€ 900,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 675,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 18.243,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 17.775,00 + \text{€ } 18.243,00) / 2 = \text{€ } 18.000,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 18.000,00 - \text{€ } 7.300,00 = \text{€ } \underline{\underline{10.700,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 34 -**

L_34

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 34, Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 14,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 15,10. (Cfr. Planimetria - PL - L 34 e

Foto FO - L 34 n°1-3)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 730,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 15,10 \times \text{€/mq } 730,00 = \underline{\underline{\text{€ } 11.023,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 50,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€	50,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 50,00 x 12 MESI	€	600,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€	450,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)		C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€	12.162,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 11.023,00 + \text{€ } 12.162,00) / 2 = \text{€ } 11.600,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = € 11.600,00 - € 5.100,00 = € \underline{6.500,00}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 35 -**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 35,
Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 13,00 con accesso da Via Montepalma
civ. n.45. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso,
con dotazione e stato di conservazione discreto. La Superficie Lorda Coperta
nonché Commerciale risulta essere di mq 14,40. (Cfr. Planimetria - PL – L 25 e
Foto FO – L 25 n°1-3)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica,
considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene,
vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato
si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 730,00 €/mq.
Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 14,40 \times \text{€/mq } 730,00 = \underline{€ 10.512,00}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità
immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 50,00 si
determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 50,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 50,00 x 12 MESI	€ 600,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 450,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 12.162,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 10.512,00 + \text{€ } 12.162,00) / 2 = \text{€ } 11.300,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 11.300,00 - \text{€ } 4.800,00 = \text{€ } \underline{\underline{6.500,00}}$$

▪ Unità Immobiliare - Sub. 36 -

L_24

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 36, Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 13,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 14,40. (Cfr. Planimetria - PL - L 24 e Foto FO - L 24 n°1-4)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 730,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 14,40 \times \text{€}/\text{mq } 730,00 = \text{€ } \underline{\underline{10.512,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 50,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€	50,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 50,00 x 12 MESI	€	600,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€	450,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)		C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€	12.162,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 10.512,00 + \text{€ } 12.162,00) / 2 = \text{€ } 11.300,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 11.300,00 - \text{€ } 4.800,00 = \text{€ } \underline{\underline{6.500,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 37 -**

L_32

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 37,
Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 11,00 con accesso da Via Montepalma
civ. n.45. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso,
con dotazione e stato di conservazione discreto. La Superficie Lorda Coperta
nonché Commerciale risulta essere di mq 12,10. (Cfr. Planimetria - PL - L 32 e

Foto FO – L 32 n°1-4)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 730,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 12,10 \times \text{€/mq } 730,00 = \underline{\underline{\text{€ } 8.833,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 40,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€	40,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 40,00 x 12 MESI	€	480,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€	360,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)		C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€	9.730,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 8.833,00 + \text{€ } 9.730,00) / 2 = \underline{\underline{\text{€ } 9.300,00}}$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno

stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = € 9.300,00 - € 4.300,00 = € \underline{5.000,00}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 40 -**

L_28

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 40, Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 68,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 68,60. (Cfr. Planimetria - PL - L 28 e Foto FO - L 28 n°1-4)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 750,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 68,60 \times \text{€/mq } 750,00 = € \underline{51.450,00}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 230,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 230,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 230,00 x 12 MESI	€ 2.760,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 2.070,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 55.946,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 51.450,00 + \text{€ } 55.946,00) / 2 = \text{€ } 53.700,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 53.700,00 - \text{€ } 18.300,00 = \text{€ } \underline{\underline{35.400,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 42 -**

L_26

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 42, Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 16,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 16,50. (Cfr. Planimetria - PL - L 26 e Foto FO - L 26 n°1-3)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 750,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 16,50 \times \text{€}/\text{mq } 750,00 = \text{€ } \underline{\underline{12.375,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 50,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€	50,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 50,00 x 12 MESI	€	600,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€	450,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)		C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€	12.162,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 12.375,00 + \text{€ } 12.162,00) / 2 = \text{€ } 12.300,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 12.300,00 - \text{€ } 5.500,00 = \text{€ } \underline{\underline{6.800,00}}$$

▪ Unità Immobiliare - Sub. 43 -

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 43, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di

conservazione ottimo. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 99,50 oltre la superficie dei balconi pari a mq 4,70 e mq 7,90 ; del terrazzino pari a mq 2,00 e terrazzino /veranda pari a mq 7,80 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 107,83. (Cfr. Planimetria - PL – L 17 e Foto FO – L 17 n°1-14)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 910,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 107,83 \times \text{€/mq } 910,00 = \underline{\underline{\text{€ } 98.125,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 430,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 430,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 430,00 x 12 MESI	€ 5.160,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 3.870,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 104.595,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m)/2 = (\text{€ } 98.125,00 + \text{€ } 104.595,00)/2 = \text{€ } 101.400,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle

condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai “Punto i) e j)” si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere, la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell’Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = € 101.400,00 - € 22.800,00 = € \underline{78.600,00}$$

■ **Unità Immobiliare - Sub. 44 -**

L_18

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 44, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 88,50 oltre la superficie dei balconi pari a mq 5,10 e mq 2,80 e del balcone/veranda pari a mq 4,10 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 92,94. (Cfr. Planimetria - PL - L 18 e Foto FO - L 18 n°1-11)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 910,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 92,94 \times \text{€/mq } 910,00 = € \underline{84.575,00}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 360,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 360,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 360,00 x 12 MESI	€ 4.320,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 3.240,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 87.568,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 84.575,00 + \text{€ } 87.568,00) / 2 = \text{€ } 86.100,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere, la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 86.100,00 - \text{€ } 20.200,00 = \text{€ } \underline{\underline{65.900,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 47 -**

L_19

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 47, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione ottimo. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 109,20 oltre la superficie del balcone pari a mq 18,00 ; del balcone/veranda pari a mq 9,90 ; del terrazzo/veranda pari a mq 20,10 e del terrazzo pari a mq 8,20 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 133,75. (Cfr. Planimetria - PL - L

19 e Foto FO – L 19 n°1-17)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 1.050,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 133,75 \times \text{€/mq } 1.050,00 = \underline{\underline{\text{€ } 140.438,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 580,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 580,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 580,00 x 12 MESI	€ 6.960,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 5.220,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 141.081,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 140.438,00 + \text{€ } 141.081,00) / 2 = \text{€ } 140.800,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere, la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno

stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = € 140.800,00 - € 33.600,00 = € \underline{107.200,00}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 48 -**

L_20

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 48, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 5,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 91,80 oltre la superficie del terrazzo pari a mq 39,60 e del terrazzo/veranda pari a mq 28,20 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 118,62. (Cfr. Planimetria - PL - L 20 e Foto FO - L 20 n°1-15)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 850,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 118,62 \times \text{€/mq } 850,00 = € \underline{100.827,00}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 420,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 420,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 420,00 x 12 MESI	€ 5.040,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 3.780,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 102.162,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 100.827,00 + \text{€ } 102.162,00) / 2 = \text{€ } 101.500,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere, la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 101.500,00 - \text{€ } 30.400,00 = \text{€ } \underline{\underline{71.100,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 49 -**

L_21

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 49, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 5,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 93,70 oltre la superficie del terrazzo pari a mq 35,20 ; dei due balconi pari a mq 5,70 e mq 8,60 e dei due balconi/veranda pari a mq 4,80 e mq 2,30 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 110,34. (Cfr. Planimetria - PL - L 21 e Foto

FO – L 21 n°1-14)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 900,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 110,34 \times \text{€/mq } 900,00 = \underline{\underline{\text{€ } 99.306,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 400,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 400,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 400,00 x 12 MESI	€ 4.800,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 3.600,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 97.297,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 99.306,00 + \text{€ } 97.297,00) / 2 = \underline{\underline{\text{€ } 98.300,00}}$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere, la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno

stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = € 98.300,00 - € 23.700,00 = € \underline{74.600,00}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 51 -**

L_22

Abitazione sita al Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub. 51, Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 5,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 123,60 oltre la superficie del terrazzo pari a mq 9,50 e del terrazzo/veranda pari a mq 11,90 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 133,12. (Cfr. Planimetria - PL - L 22 e Foto FO - L 22 n°1-15)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 900,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 133,12 \times \text{€/mq } 900,00 = € \underline{119.808,00}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 460,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 460,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 460,00 x 12 MESI	€ 5.520,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 4.140,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 111.892,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 119.808,00 + \text{€ } 111.892,00) / 2 = \text{€ } 115.800,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere, la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 115.800,00 - \text{€ } 32.300,00 = \text{€ } \underline{\underline{83.500,00}}$$

▪ Unità Immobiliare - Sub. 105 -

L_30

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 105, Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 13,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.45. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 13,40. (Cfr. Planimetria - PL - L 30 e Foto FO - L 30 n°1-4)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica,

considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 680,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_m} = \text{mq } 13,40 \times \text{€/mq } 680,00 = \underline{\underline{\text{€ } 9.112,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 45,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€	45,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 45,00 x 12 MESI	€	540,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€	405,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C =	3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€	10.946,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 9.112,00 + \text{€ } 10.946,00) / 2 = \text{€ } 10.000,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 10.000,00 - \text{€ } 4.800,00 = \underline{\underline{\text{€ } 5.200,00}}$$

Edificio Corpo Scala "C"

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 55 -**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 55,
Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 15,00 con accesso da Via Montepalma
civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso,
con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta
nonché Commerciale risulta essere di mq 15,90. (Cfr. Planimetria - PL - L 44 e
Foto FO - L 44 n°1-4)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica,
considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene,
vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato
si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 750,00 €/mq.
Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 15,90 \times \text{€/mq } 750,00 = \underline{\underline{\text{€ } 11.925,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità
immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 50,00 si
determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 50,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 50,00 x 12 MESI	€ 600,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 450,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 12.162,00

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 11.925,00 + \text{€ } 12.162,00) / 2 = \text{€ } 12.000,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)"

si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 12.000,00 - \text{€ } 5.500,00 = \text{€ } \underline{\underline{6.500,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 56 -**

L_45

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 56, Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 14,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 14,80. (Cfr. Planimetria - PL - L 45 e Foto FO - L 45 n°1-4)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 750,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 14,80 \times \text{€}/\text{mq } 750,00 = \text{€ } \underline{\underline{11.100,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità

immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 50,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 50,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 50,00 x 12 MESI	€ 600,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 450,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 12.162,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 11.100,00 + \text{€ } 12.162,00) / 2 = \text{€ } 11.600,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 11.600,00 - \text{€ } 5.200,00 = \text{€ } \underline{\underline{6.400,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 57 -**

L_46

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 57, Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 38,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 39,70. (Cfr. Planimetria - PL - L 46 e

Foto FO - L 46 n°1-4)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 750,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 39,70 \times \text{€/mq } 750,00 = \underline{\underline{\text{€ } 29.775,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 120,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 120,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 120,00 x 12 MESI	€ 1.440,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 1.080,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 29.189,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 29.775,00 + \text{€ } 29.189,00) / 2 = \text{€ } 29.500,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = € 29.500,00 - € 10.400,00 = € \underline{19.100,00}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 58 -**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 58,
Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 13,00 con accesso da Via Montepalma
civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso,
con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta
nonché Commerciale risulta essere di mq 13,60. (Cfr. Planimetria - PL - L 47 e
Foto FO - L 47 n°1-3)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica,
considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene,
vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato
si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 750,00 €/mq.
Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 13,60 \times \text{€/mq } 750,00 = \underline{€ 10.200,00}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità
immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 45,00 si
determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 45,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 45,00 x 12 MESI	€ 540,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 405,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 10.946,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 10.200,00 + \text{€ } 10.946,00) / 2 = \text{€ } 10.600,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 10.600,00 - \text{€ } 5.100,00 = \text{€ } \underline{\underline{5.500,00}}$$

▪ Unità Immobiliare - Sub. 59 -

L_48

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 59, C/6, Consistenza Catastale Mq 12,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 12,80. (Cfr. Planimetria - PL - L 48 e Foto FO - L 48 n°1-4)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 750,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 12,80 \times \text{€/mq } 750,00 = \text{€ } \underline{\underline{9.600,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 45,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€	45,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 45,00 x 12 MESI	€	540,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€	405,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)		C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€	10.946,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 9.600,00 + \text{€ } 10.946,00) / 2 = \text{€ } 10.300,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 10.300,00 - \text{€ } 4.800,00 = \text{€ } \underline{\underline{5.500,00}}$$

▪ Unità Immobiliare - Sub. 60 -

L_49

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 60, C/6, Consistenza Catastale Mq 18,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 19,10. (Cfr. Planimetria - PL - L 49 e

Foto FO – L 49 n°1-5)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 750,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 19,10 \times \text{€/mq } 750,00 = \underline{\underline{\text{€ } 14.325,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 60,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 60,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 60,00 x 12 MESI	€ 720,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 540,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 14.595,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 14.325,00 + \text{€ } 14.595,00) / 2 = \text{€ } 14.500,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno

stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = € 14.500,00 - € 6.300,00 = € \underline{8.200,00}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 61 -**

L_50

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 61, C/6, Consistenza Catastale Mq 16,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 16,70. (Cfr. Planimetria - PL - L 50 e Foto FO - L 50 n°1-4)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 750,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 16,70 \times \text{€/mq } 750,00 = € \underline{12.525,00}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 50,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 50,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 50,00 x 12 MESI	€ 600,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 450,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 12.162,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 12.525,00 + \text{€ } 12.162,00) / 2 = \text{€ } 12.300,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 12.300,00 - \text{€ } 5.700,00 = \text{€ } \underline{\underline{6.600,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 62 -**

L_51

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 62, C/6, Consistenza Catastale Mq 14,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 14,80. (Cfr. Planimetria - PL - L 51 e Foto FO - L 51 n°1-4)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 750,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 14,80 \times \text{€}/\text{mq } 750,00 = \text{€ } \underline{\underline{11.100,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 50,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€	50,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 50,00 x 12 MESI	€	600,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€	450,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)		C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€	12.162,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 11.100,00 + \text{€ } 12.162,00) / 2 = \text{€ } 11.600,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 11.600,00 - \text{€ } 5.200,00 = \text{€ } \underline{\underline{6.400,00}}$$

▪ Unità Immobiliare - Sub. 63 -

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 63, C/6, Consistenza Catastale Mq 15,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta

nonché Commerciale risulta essere di mq 15,90. (Cfr. Planimetria - PL – L 52 e Foto FO – L 52 n°1-4)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 750,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 15,90 \times \text{€/mq } 750,00 = \underline{\underline{\text{€ } 11.925,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 50,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 50,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 50,00 x 12 MESI	€ 600,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 450,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 12.162,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 11.925,00 + \text{€ } 12.162,00) / 2 = \text{€ } 12.000,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)"

si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da

affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = € 12.000,00 - € 5.500,00 = € \underline{6.500,00}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 64 -**

L_53

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 64, C/6, Consistenza Catastale Mq 15,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 15,90. (Cfr. Planimetria - PL – L 53 e Foto FO – L 53 n°1-4)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 750,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 15,90 \times \text{€/mq } 750,00 = € \underline{11.925,00}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 50,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 50,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 50,00 x 12 MESI	€ 600,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 450,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 12.162,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 11.925,00 + \text{€ } 12.162,00) / 2 = \text{€ } 12.000,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 12.000,00 - \text{€ } 5.500,00 = \text{€ } \underline{\underline{6.500,00}}$$

▪ Unità Immobiliare - Sub. 65 -

L_54

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 65, C/6, Consistenza Catastale Mq 40,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 41,60. (Cfr. Planimetria - PL - L 54 e Foto FO - L 54 n°1-4)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica,

considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 750,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = m_q 41,60 \times \text{€/mq } 750,00 = \underline{\underline{\text{€ } 31.200,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 130,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 130,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 130,00 x 12 MESI	€ 1.560,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 1.170,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 31.622,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 31.200,00 + \text{€ } 31.622,00) / 2 = \text{€ } 31.400,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 31.400,00 - \text{€ } 11.900,00 = \underline{\underline{\text{€ } 19.500,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 68 -**

L_55

Deposito sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 68, C/2, Consistenza Catastale Mq 13,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 14,10. L'unità immobiliare di fatto è utilizzata come **ripostiglio ad uso condominiale** pertanto **ai fini della valutazione non verrà considerata** perché a servizio del complesso edilizio. (Cfr. Planimetria - PL - L 55 e FO - L 55 n°1-3)

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 69 -**

L_35

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 69, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 100,40 oltre la superficie dei balconi pari a mq 4,40 e mq 8,00 ; del terrazzino pari a mq 2,30 e terrazzino /veranda pari a mq 6,60 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 108,04. (Cfr. Planimetria - PL - L 35 e Foto FO - L 35 n°1-13)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 880,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_m} = \text{mq } 108,04 \times \text{€/mq } 880,00 = \underline{\text{€ } 95.075,00}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità

immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 410,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 410,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 410,00 x 12 MESI	€ 4.920,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 3.690,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 99.730,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 95.075,00 + \text{€ } 99.730,00) / 2 = \text{€ } 97.400,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere, la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 97.400,00 - \text{€ } 22.500,00 = \text{€ } \underline{\underline{74.900,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 70 -**

L_36

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 70, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 88,20 oltre la superficie dei balconi pari a mq 2,80 ; mq 4,00 e mq 5,80 ; La Superficie Commerciale risulta

essere di mq 91,35. (Cfr. Planimetria - PL – L 36 e Foto FO – L 36 n°1-11)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 890,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 91,35 \times \text{€/mq } 890,00 = \underline{\underline{\text{€ } 81.301,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 370,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 370,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 370,00 x 12 MESI	€ 4.440,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 3.330,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 90.000,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 81.301,00 + \text{€ } 90.000,00) / 2 = \text{€ } 85.700,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere, la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno

stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = € 85.700,00 - € 19.600,00 = € \underline{66.100,00}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 71 -**

L_37

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 71, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 93,60 oltre la superficie dei balconi pari a mq 5,80 e mq 3,80 e del balcone/veranda pari a mq 6,40 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 99,84. (Cfr. Planimetria - PL – L 37 e Foto FO – L 37 n°1-11)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 890,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = mq 99,84 \times €/mq 890,00 = € \underline{88.858,00}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 400,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 400,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 400,00 x 12 MESI	€ 4.800,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 3.600,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 97.297,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 88.858,00 + \text{€ } 97.297,00) / 2 = \text{€ } 93.100,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere, la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 93.100,00 - \text{€ } 20.500,00 = \text{€ } \underline{\underline{72.600,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 72 -**

L_38

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 72, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 93,20 oltre la superficie dei balconi pari a mq 4,20 e mq 5,40 e del balcone/veranda pari a mq 3,10 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 97,46. (Cfr. Planimetria - PL - L 38 e Foto FO - L 38 n°1-11)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 880,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 97,46 \times \text{€}/\text{mq } 880,00 = \underline{\underline{\text{€ } 85.765,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 390,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 390,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 390,00 x 12 MESI	€ 4.680,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 3.510,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 94.865,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 85.765,00 + \text{€ } 94.865,00) / 2 = \text{€ } 90.300,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere, la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = € 90.300,00 - € 22.100,00 = € \underline{68.200,00}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 73 -**

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 73, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 104,90 oltre la superficie del balconi pari a mq 16,10 ; del balcone/veranda pari a mq 9,00 e della terrazza pari a mq 27,20 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 121,13. (Cfr. Planimetria - PL - L 39 e Foto FO - L 39 n°1-12)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 900,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 121,13 \times \text{€/mq } 900,00 = € \underline{109.017,00}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 450,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 450,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 450,00 x 12 MESI	€ 5.400,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 4.050,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 109.459,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 109.017,00 + \text{€ } 109.459,00) / 2 = \text{€ } 109.200,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere, la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 109.200,00 - \text{€ } 28.300,00 = \text{€ } \underline{\underline{80.900,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 74 -**

L_40

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 74, A/2, Consistenza Catastale Vani 5,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 91,80 oltre la superficie del terrazzo pari a mq 67,80 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 108,75. (Cfr. Planimetria - PL - L 40 e Foto FO - L 40 n°1-10)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 870,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 108,75 \times \text{€/mq } 870,00 = \underline{\underline{\text{€ } 94.613,00}}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 420,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 420,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 420,00 x 12 MESI	€ 5.040,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 3.780,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 102.162,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 94.613,00 + \text{€ } 102.162,00) / 2 = \text{€ } 98.400,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere, la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

$$V_r = \text{€ } 98.400,00 - \text{€ } 24.200,00 = \underline{\underline{\text{€ } 74.200,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 75 -**

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 75, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 95,70 oltre la superficie del terrazzo pari a mq 35,20 ; dei due balconi pari a mq 14,00 e mq 5,30 e del balcone/veranda pari a mq 3,20 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 111,25. (Cfr. Planimetria - PL - L 41 e Foto FO - L 41 n°1-11)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 900,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_m} = \text{mq } 111,25 \times \text{€/mq } 900,00 = \underline{\underline{\text{€ } 100.125,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 420,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 420,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 420,00 x 12 MESI	€ 5.040,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 3.780,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 102.162,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 100.125,00 + \text{€ } 102.162,00) / 2 = \text{€ } 101.100,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere, la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 101.100,00 - \text{€ } 23.500,00 = \text{€ } \underline{\underline{77.600,00}}$$

▪ Unità Immobiliare - Sub. 76 -

L_42

Abitazione sita al Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 76, A/2, Consistenza Catastale Vani 5,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 117,80 oltre la superficie dei due terrazzi pari a mq 12,00 e mq 10,10 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 123,33. (Cfr. Planimetria - PL – L 42 e Foto FO – L 42 n°1-13)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 840,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 123,33 \times \text{€/mq } 840,00 = \underline{\underline{\text{€ } 103.597,00}}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 430,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 430,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 430,00 x 12 MESI	€ 5.160,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 3.870,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 104.595,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 103.597,00 + \text{€ } 104.595,00) / 2 = \text{€ } 104.100,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere, la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 104.100,00 - \text{€ } 24.600,00 = \underline{\underline{\text{€ } 79.500,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 77 -**

Abitazione sita al Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 77, A/2, Consistenza Catastale Vani 5,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 121,40 oltre la superficie dei due terrazzi pari a mq 12,00 e mq 9,50 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 126,78. (Cfr. Planimetria - PL – L 43 e Foto FO – L 43 n°1-13)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 840,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 126,78 \times \text{€/mq } 840,00 = \underline{\underline{\text{€ } 106.495,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 450,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 450,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 450,00 x 12 MESI	€ 5.400,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 4.050,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 109.459,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 106.495,00 + \text{€ } 109.459,00) / 2 = \text{€ } 108.000,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere, la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 108.000,00 - \text{€ } 24.900,00 = \text{€ } \underline{\underline{83.100,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 102 -** **L_56**

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 102, C/6, Consistenza Catastale Mq 13,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 13,40. (Cfr. Planimetria - PL - L 56 e Foto FO - L 56 n°1-4)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 680,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 13,40 \times \text{€}/\text{mq } 680,00 = \underline{\underline{\text{€ } 9.112,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 45,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€	45,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 45,00 x 12 MESI	€	540,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€	405,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)		C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€	10.946,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 9.112,00 + \text{€ } 10.946,00) / 2 = \text{€ } 10.000,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 10.000,00 - \text{€ } 4.800,00 = \text{€ } \underline{\underline{5.200,00}}$$

▪ Unità Immobiliare - Sub. 103 -

L_57

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 103, C/6, Consistenza Catastale Mq 13,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 12,10. (Cfr. Planimetria - PL

– L 57 e Foto FO – L 57 n°1-4)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 680,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 12,10 \times \text{€/mq } 680,00 = \underline{\underline{\text{€ } 8.228,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 40,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€	40,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 40,00 x 12 MESI	€	480,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€	360,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)		C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€	9.730,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 8.228,00 + \text{€ } 9.730,00) / 2 = \text{€ } 9.000,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno

stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = € 9.000,00 - € 4.500,00 = € \underline{4.500,00}$$

Edificio Corpo Scala "D".

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 79 -**

L_69

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 79, C/6, Consistenza Catastale Mq 22,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 23,90. (Cfr. Planimetria - PL - L 69 e Foto FO - L 69 n°1-5)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 680,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 23,90 \times \text{€/mq } 680,00 = € \underline{16.252,00}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 70,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 70,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 70,00 x 12 MESI	€ 840,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 630,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 17.027,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 16.252,00 + \text{€ } 17.027,00) / 2 = \text{€ } 16.600,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 16.600,00 - \text{€ } 6.900,00 = \text{€ } \underline{\underline{9.700,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 80 -**

L_70

Negozio sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 80, C/1, Consistenza Catastale Mq 75,00 con accesso da Via Montepalma civ. n. 49/57/59. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti non idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria catastale. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 89,60 oltre la superficie del retrobottega pari a mq 31,20 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 108,36. (Cfr. Planimetria - PL - L 70 e Foto

FO – L 70 n°1-7)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 920,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 108,36 \times \text{€/mq } 920,00 = \underline{\underline{\text{€ } 99.691,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 430,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 430,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 430,00 x 12 MESI	€ 5.160,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 3.870,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 104.595,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 99.691,00 + \text{€ } 104.595,00) / 2 = \underline{\underline{\text{€ } 102.200,00}}$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno

stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = € 102.200,00 - € 24.700,00 = € \underline{77.500,00}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 81 -**

L_71

Negozi sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 81, C/1, Consistenza Catastale Mq 47,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.55. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti non idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. In sede di sopralluogo non si è riscontrato nulla in difformità alla planimetria catastale. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 51,80. (Cfr. *Planimetria - PL - L 71 e Foto FO - L 71 n°1-4*)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 850,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 51,80 \times \text{€/mq } 850,00 = € \underline{44.030,00}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 200,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 200,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 200,00 x 12 MESI	€ 2.400,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 1.800,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 48.649,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 44.030,00 + \text{€ } 48.649,00) / 2 = \text{€ } 46.300,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 46.300,00 - \text{€ } 13.200,00 = \text{€ } \underline{\underline{33.100,00}}$$

▪ Unità Immobiliare - Sub. 82 -

L_72

Negozi sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 82, C/1, Consistenza Catastale Mq 77,00 con accesso da Via Montepalma civ. n. 51/53. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti non idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 85,30. (Cfr. Planimetria - PL - L 72 e Foto FO - L 72 n°1-4)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica,

considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 920,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = m_q 85,30 \times \text{€/mq } 920,00 = \underline{\underline{\text{€ } 78.476,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 350,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 350,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 350,00 x 12 MESI	€ 4.200,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 3.150,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 85.135,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 78.476,00 + \text{€ } 85.135,00) / 2 = \text{€ } 81.800,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 81.800,00 - \text{€ } 20.500,00 = \underline{\underline{\text{€ } 61.300,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 83 -**

L_73

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 83, C/6, Consistenza Catastale Mq 21,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 23,10. (Cfr. Planimetria - PL - L 73 e Foto FO - L 73 n°1-4)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 710,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 23,10 \times \text{€/mq } 710,00 = \underline{\underline{\text{€ } 16.401,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 75,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€	75,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 75,00 x 12 MESI	€	900,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€	675,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C =	3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€	18.243,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai

due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 16.401,00 + \text{€ } 18.243,00) / 2 = \text{€ } 17.300,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 17.300,00 - \text{€ } 6.600,00 = \text{€ } \underline{\underline{10.700,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 84 -**

L_74

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 84, C/6, Consistenza Catastale Mq 26,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 27,80. (Cfr. Planimetria - PL - L 74 e Foto FO - L 74 n°1-4)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 710,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 27,80 \times \text{€}/\text{mq } 710,00 = \text{€ } \underline{\underline{19.738,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 85,00 si

determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 85,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 85,00 x 12 MESI	€ 1.020,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 765,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 20.676,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 19.738,00 + \text{€ } 20.676,00) / 2 = \text{€ } 20.200,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 20.200,00 - \text{€ } 7.900,00 = \text{€ } \underline{\underline{12.300,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 85 -**

L_75

Box sito al Piano Terra (PT), censito al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 85, C/6, Consistenza Catastale Mq 21,00 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. Il garage presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. La Superficie Lorda Coperta nonché Commerciale risulta essere di mq 23,10. (Cfr. Planimetria - PL - L 75 e

Foto FO - L 75 n°1-4)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 710,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 23,10 \times \text{€/mq } 710,00 = \underline{\underline{\text{€ } 16.401,00}}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 75,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€	75,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 75,00 x 12 MESI	€	900,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€	675,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)		C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€	18.243,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 16.401,00 + \text{€ } 18.243,00) / 2 = \text{€ } 17.300,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 17.300,00 - \text{€ } 6.600,00 = \underline{\underline{\text{€ } 10.700,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 86 -**

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 86, A/2, Consistenza Catastale Vani 5,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 125,20 oltre la superficie dei balconi pari a mq 14,80 e mq 11,70 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 131,83. (Cfr. Planimetria - PL – L 58 e Foto FO – L 58 n°1-15)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 690,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_m} = \text{mq } 131,83 \times \text{€}/\text{mq } 690,00 = \underline{\underline{\text{€ } 90.963,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 390,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 390,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 390,00 x 12 MESI	€ 4.680,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 3.510,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 94.865,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 90.963,00 + \text{€ } 94.865,00) / 2 = \text{€ } 92.900,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 92.900,00 - \text{€ } 26.600,00 = \text{€ } \underline{\underline{66.300,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 87 -**

L_59

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 87, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 121,10 oltre la superficie dei balconi pari a mq 11,90 e mq 6,10 e della veranda pari a mq 3,30 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 127,58. (Cfr. Planimetria - PL - L 59 e Foto FO - L 59 n°1-14)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 790,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = m_q 127,58 \times \text{€}/m_q 790,00 = \underline{\text{€ } 100.788,00}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 450,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 450,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 450,00 x 12 MESI	€ 5.400,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 4.050,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 109.459,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 100.788,00 + \text{€ } 109.459,00) / 2 = \text{€ } 105.100,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 105.100,00 - \text{€ } 26.200,00 = \underline{\text{€ } 78.900,00}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 88 -**

Abitazione sita al Piano Primo (P1), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 88, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla

destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 125,40 oltre la superficie dei balconi pari a mq 9,30 e mq 7,10 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 129,50. (Cfr. Planimetria - PL – L 60 e Foto FO – L 60 n°1-13)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 720,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 129,50 \times \text{€/mq } 720,00 = \underline{\underline{\text{€ } 93.240,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 390,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 390,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 390,00 x 12 MESI	€ 4.680,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 3.510,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 94.865,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 93.240,00 + \text{€ } 94.865,00) / 2 = \text{€ } 94.100,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle

condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai “Punto i) e j)” si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell’Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = € 94.100,00 - € 26.200,00 = € \underline{67.900,00}$$

■ **Unità Immobiliare - Sub. 89 -**

L_61

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 89, A/2, Consistenza Catastale Vani 6,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 125,20 oltre la superficie dei balconi pari a mq 14,80 e mq 11,70 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 131,83. (Cfr. Planimetria - PL - L 61 e Foto FO - L 61 n°1-14)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 780,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 131,83 \times \text{€/mq } 780,00 = € \underline{102.827,00}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 430,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 430,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 430,00 x 12 MESI	€ 5.160,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 3.870,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 104.595,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 102.827,00 + \text{€ } 104.595,00) / 2 = \text{€ } 103.700,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 103.700,00 - \text{€ } 26.700,00 = \text{€ } \underline{\underline{77.000,00}}$$

▪ Unità Immobiliare - Sub. 91 -

L_62

Abitazione sita al Piano Secondo (P2), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 91, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione ottimo. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 125,40 oltre la superficie del balcone pari a mq 7,10 e del balcone/veranda pari a mq 9,30 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 132,76. (Cfr. Planimetria - PL - L 62 e Foto FO - L 62 n°1-12)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 830,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 132,76 \times \text{€}/\text{mq } 830,00 = \underline{\underline{\text{€ } 110.191,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 470,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 470,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 470,00 x 12 MESI	€ 5.640,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 4.230,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 114.324,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 110.191,00 + \text{€ } 114.324,00) / 2 = \text{€ } 112.300,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = € 112.300,00 - € 27.400,00 = € \underline{84.900,00}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 92 -**

Abitazione sita al Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 92, A/2, Consistenza Catastale Vani 6,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 125,20 oltre la superficie dei balconi pari a mq 14,80 e mq 11,70 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 131,83. (Cfr. Planimetria - PL - L 63 e Foto FO - L 63 n°1-13)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 810,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_m} = \text{mq } 131,83 \times €/\text{mq } 810,00 = € \underline{106.782,00}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 450,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 450,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 450,00 x 12 MESI	€ 5.400,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 4.050,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 109.459,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 106.782,00 + \text{€ } 109.459,00) / 2 = \text{€ } 108.100,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 108.100,00 - \text{€ } 26.700,00 = \text{€ } \underline{\underline{81.400,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 93 -**

L_64

Abitazione sita al Piano Terzo (P3), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 93, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 121,10 oltre la superficie dei balconi pari a mq 11,90 e mq 4,90 e della veranda pari a mq 4,50 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 128,00. (Cfr. Planimetria - PL - L 64 e Foto FO - L 64 n°1-14)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 930,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_m} = \text{mq } 128,00 \times \text{€}/\text{mq } 930,00 = \underline{\text{€ } 119.040,00}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 520,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 520,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 520,00 x 12 MESI	€ 6.240,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 4.680,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 126.486,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$\underline{V_r} = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 119.040,00 + \text{€ } 126.486,00) / 2 = \text{€ } 122.800,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$\underline{V_r} = \text{€ } 122.800,00 - \text{€ } 26.300,00 = \underline{\text{€ } 96.500,00}$$

▪ Unità Immobiliare - Sub. 96 -

L_65

Abitazione sita al Piano Quarto (P4), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 96, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma

civ. n.49. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione pessimo. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 121,10 oltre la superficie dei balconi pari a mq 11,90 e mq 9,40. La Superficie Commerciale risulta essere di mq 126,43. (Cfr. Planimetria - PL – L 65 e Foto FO – L 65 n°1-15)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 790,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_m} = \text{mq } 126,43 \times \text{€/mq } 790,00 = \underline{\underline{\text{€ } 99.880,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 420,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 420,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 420,00 x 12 MESI	€ 5.040,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 3.780,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 102.162,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$\underline{V_r} = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 99.880,00 + \text{€ } 102.162,00) / 2 = \underline{\underline{\text{€ } 101.000,00}}$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$V_r = € 101.000,00 - € 25.700,00 = € \underline{75.300,00}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 99 -**

L_66

Abitazione sita al Piano Quinto (P5), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 99, A/2, Consistenza Catastale Vani 6,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione pessimo. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 129,80 oltre la superficie della lavanderia esterna pari a mq 3,40 ; del balcone e terrazzo pari a mq 25,20 e mq 74,50 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 156,09. (Cfr. Planimetria - PL - L 66 e Foto FO - L 66 n°1-17)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 800,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 156,069 \times \text{€/mq } 800,00 = € \underline{124.872,00}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 520,00 si

determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 520,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 520,00 x 12 MESI	€ 6.240,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 4.680,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 126.486,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 124.872,00 + \text{€ } 126.486,00) / 2 = \text{€ } 125.700,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 125.700,00 - \text{€ } 33.400,00 = \text{€ } \underline{\underline{92.300,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 100 -**

L_67

Abitazione sita al Piano Sesto (P6), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 100, A/2, Consistenza Catastale Vani 5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 122,60 oltre la superficie dei terrazzini pari a mq 9,70 e mq 9,10 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 127,30. (Cfr. Planimetria - PL – L 67 e Foto FO – L 67 n°1-13)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 1000,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 127,30 \times \text{€/mq } 1000,00 = \underline{\underline{\text{€ } 127.300,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 540,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 540,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 540,00 x 12 MESI	€ 6.480,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 4.860,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 131.351,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 127.300,00 + \text{€ } 131.351,00) / 2 = \text{€ } 129.300,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = € 129.300,00 - € 24.800,00 = € \underline{104.500,00}$$

▪ **Unità Immobiliare - Sub. 101 -**

Abitazione sita al Piano Sesto (P6), censita al C.F. al Foglio 19, Particella 215, Sub 101, A/2, Consistenza Catastale Vani 4,5 con accesso da Via Montepalma civ. n.49. In generale i vari ambienti presentano finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione mediocre. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 111,30 oltre la superficie dei terrazzini pari a mq 10,00 e mq 9,50 e del ripostiglio esterno pari a mq 1,20 ; La Superficie Commerciale risulta essere di mq 116,90. (Cfr. Planimetria - PL - L 68 e Foto FO - L 68 n°1-13)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 880,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 116,90 \times \text{€/mq } 880,00 = € \underline{102.872,00}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 440,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 440,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = € 440,00 x 12 MESI	€ 5.280,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE	€ 3.960,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3,7 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 107.027,00

RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 102.872,00 + \text{€ } 107.027,00) / 2 = \text{€ } 104.900,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere la regolarità edilizia. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in

$$V_r = \text{€ } 104.900,00 - \text{€ } 23.600,00 = \text{€ } \underline{\underline{81.300,00}}$$

n) – INDICAZIONI PER PROCEDERE ALLA VENDITA IN LOTTI SEPARATI

Procedere alla vendita delle unità immobiliari in lotti separati, secondo le modalità indicate nel "punto p)" della presente relazione.

o) – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE

Vedi Allegato alla Relazione "C. Comune di Catania - Unità Immobiliari facente parte del compendio pignorato sito in Via Montepalma" censito al C.F. al Fg. 19, P.Illa 215, Sub vari – Documentazione fotografica esterna ed interna delle unità immobiliari pignorati in formato digitale e planimetria

catastale.

p) – VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO E

DIVISIBILITÀ O MENO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Al Debitore Esecutato è stata pignorata la quota pari ad 1/4 spettante sulle unità immobiliari facente parte del compendio sito in Catania presso la via Montepalma 45/47/49. Tale quota pignorata non risulta comodamente separabile per ogni singola unità immobiliare poiché trattasi di appartamenti di media dimensione; garage di pertinenza agli appartamenti; locali deposito e botteghe il cui frazionamento non risulta economicamente conveniente. Si consiglia pertanto di procedere alla vendita delle unità immobiliari in lotti per un valore complessivo corrispondente alla quota pignorata al Debitore Esecutato.

Il pignoramento grava sulla Quota pari a 1/4 delle unità immobiliari site in **Catania** presso la **Via Montepalma**, che appartengono al debitore esecutato "O.A." per la quota pari a 1/4 ; a "S.L." per la Quota pari a 1/4 ; e "O.P." per la restante Quota pari a 1/2 in regime di comunione dei beni con "C.R".

COMPENDIO – CATANIA – VIA MONTEPALMA

- Unità Immobiliari Sub. Pignorate	DA L_1 A L_75
Site nel Comune di Catania presso la Via Montepalma civici nn° 35/37/39/45/47/49/51/53/55/59/61 e censite al C.F. al Fg. 19, P.Illa 215, Sub 2 graffato al Sub. 3 - 4 - 5 - 11 - 13 - 14 - 15 - 16 - 18 - 19 - 20 - 23 - 24 - 25 - 26 - 28 - 29 - 30 - 31 - 34 - 35 - 36 - 37 - 40 - 42 - 43 - 44 - 47 - 48 - 49 - 51 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 91 - 92 - 93 - 96 - 99 - 100 - 101 - 102 - 103 - 105 - 109	

Valore Complessivo del Compendio _____	€	4.876.000,00
Valore Quota pari a 1/4 pignorata al "D.E." _____	€	1.219.000,00
Valore Quota pari a 1/4 spettante a "S.L." _____	€	1.219.000,00
Valore Quota pari a 1/2 spettante a "O.P." _____	€	2.438.000,00

q) – PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA PER PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA

Il compendio pignorato è composto da più beni pignorati in quota, si predispone pertanto un **progetto di divisione in natura** che tiene conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine si individuano dei lotti omogenei formati da più beni che consentono di comporre la quota spettante al debitore esecutato e le quote degli altri comproprietari, salvo conguaglio in denaro la cui entità è superiore al 20% del valore della quota.

Ai fini della vendita all'asta si consiglia di porre in vendita le unità immobiliari del Lotto C 1 poiché per esse è già stata istruita una pratica di sanatoria e potranno definire l'istanza di concessione in sanatoria secondo la legge con la quale l'istanza è stata presentata, posto che si possa ricostruire il fascicolo. In caso contrario si potrà fare proseguire la pratica secondo i riferimenti della L. 326/2003 e relativi parametri economici, come da indicazioni fornite dall'ufficio tecnico.

LOTTO C 1 - Catania - Via Montepalma

- Unità immobiliare - Sub. 109 -	L_1
Ufficio (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 109 - Comune di Catania Via Montepalma n°41/43/45	
Valore Unità Immobiliare	€ 313.400,00
- Unità immobiliare - Sub. 11 -	L_2
Abitazione (P1) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 11 - Comune di Catania Via Montepalma n°45 - Vendere con L 52 -	

Valore Unità Immobiliare	€	85.600,00
- Unità immobiliare - Sub. 63 -		L_52
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 63 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 - Vendere con L 2 -		
Valore Unità Immobiliare	€	6.500,00
- Unità immobiliare - Sub. 14 -		L_4
Abitazione (P2) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 14 - Comune di Catania Via Montepalma n°45		
Valore Unità Immobiliare	€	71.900,00
- Unità immobiliare - Sub. 15 -		L_5
Abitazione (P2) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 15 - Comune di Catania Via Montepalma n°45 - Vendere con L 29 -		
Valore Unità Immobiliare	€	101.700,00
- Unità immobiliare - Sub. 28 -		L_29
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 28 - Comune di Catania Via Montepalma n°45 - Vendere con L 5 -		
Valore Unità Immobiliare	€	10.900,00
- Unità immobiliare - Sub. 16 -		L_6
Abitazione (P2) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 16 - Comune di Catania Via Montepalma n°45 - Vendere con L 23 -		
Valore Unità Immobiliare	€	79.600,00
- Unità immobiliare - Sub. 30 -		L_23
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 30 - Comune di Catania Via Montepalma n°45 - Vendere con L 6 -		
Valore Unità Immobiliare	€	23.300,00
- Unità immobiliare - Sub. 23 -		L_10
Abitazione (P5) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 23 - Comune di Catania Via Montepalma n°45 - Vendere con L 26 -		
Valore Unità Immobiliare	€	118.200,00
- Unità immobiliare - Sub. 42 -		L_26
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 42 - Comune di Catania Via Montepalma n°45 - Vendere con L 10 -		
Valore Unità Immobiliare	€	6.800,00

- Unità immobiliare - Sub. 43 -	L_17
Abitazione (P1) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 43 - Comune di Catania Via Montepalma n°45 - Vendere con L 73 -	
Valore Unità Immobiliare	€ 78.600,00
- Unità immobiliare - Sub. 83 -	L_73
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 83 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 - Vendere con L 17 -	
Valore Unità Immobiliare	€ 10.700,00
- Unità immobiliare - Sub. 71 -	L_37
Abitazione (P1) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 71 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 - Vendere con L 51 -	
Valore Unità Immobiliare	€ 72.600,00
- Unità immobiliare - Sub. 62 -	L_51
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 62 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 - Vendere con L 37 -	
Valore Unità Immobiliare	€ 6.400,00
- Unità immobiliare - Sub. 92 -	L_63
Abitazione (P3) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 92 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 - Vendere con L 33 -	
Valore Unità Immobiliare	€ 81.400,00
- Unità immobiliare - Sub. 31 -	L_33
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 31 - Comune di Catania Via Montepalma n°45 - Vendere con L 63 -	
Valore Unità Immobiliare	€ 10.700,00
- Unità immobiliare - Sub. 100 -	L_67
Abitazione (P6) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 100 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 - Vendere con L 45 -	
Valore Unità Immobiliare	€ 104.500,00
- Unità immobiliare - Sub. 56 -	L_45
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 56 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 - Vendere con L 67 -	
Valore Unità Immobiliare	€ 6.400,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO C 1	€ 1.189.200,00

LOTTO C 2 - Catania - Via Montepalma

- Unità immobiliare - Sub. 20 -	L_9
Abitazione (P4) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 20 - Comune di Catania Via Montepalma n°45	
Valore Unità Immobiliare	€ 82.000,00
- Unità immobiliare - Sub. 24 -	L_11
Abitazione (P5) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 24 - Comune di Catania Via Montepalma n°45 -	
Valore Unità Immobiliare	€ 130.900,00
- Unità immobiliare - Sub. 26 -	L_13
Abitazione (P6) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 26 - Comune di Catania Via Montepalma n°45 -	
Valore Unità Immobiliare	€ 86.700,00
- Unità immobiliare - Sub. 48 -	L_20
Abitazione (P2) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 48 - Comune di Catania Via Montepalma n°45 -	
Valore Unità Immobiliare	€ 71.100,00
- Unità immobiliare - Sub. 35 -	L_25
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 35 - Comune di Catania Via Montepalma n°45 -	
Valore Unità Immobiliare	€ 6.500,00
- Unità immobiliare - Sub. 105 -	L_30
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 105 - Comune di Catania Via Montepalma n°45 -	
Valore Unità Immobiliare	€ 5.200,00
- Unità immobiliare - Sub. 37 -	L_32
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 37 - Comune di Catania Via Montepalma n°45 -	
Valore Unità Immobiliare	€ 5.000,00
- Unità immobiliare - Sub. 74 -	L_40
Abitazione (P2) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 74 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 - Abbinare ad L 53 -	
Valore Unità Immobiliare	€ 74.200,00

- Unità immobiliare - Sub. 64 -** **L_53**
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 64 - Comune di Catania Via Montepalma
n°49 - *Abbinare ad L 40 -*
Valore Unità Immobiliare € **6.500,00**
- Unità immobiliare - Sub. 76 -** **L_42**
Abitazione (P3) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 76 - Comune di Catania Via
Montepalma n°49 -
Valore Unità Immobiliare € **79.500,00**
- Unità immobiliare - Sub. 77 -** **L_43**
Abitazione (P3) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 77 - Comune di Catania Via
Montepalma n°49 - *Abbinare ad L 56 -*
Valore Unità Immobiliare € **83.100,00**
- Unità immobiliare - Sub. 102 -** **L_56**
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 102 - Comune di Catania Via Montepalma
n°49 - *Abbinare ad L 43 -*
Valore Unità Immobiliare € **5.200,00**
- Unità immobiliare - Sub. 103 -** **L_57**
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 103 - Comune di Catania Via Montepalma
n°49 -
Valore Unità Immobiliare € **4.500,00**
- Unità immobiliare - Sub. 86 -** **L_58**
Abitazione (P1) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 86 - Comune di Catania Via
Montepalma n°49 -
Valore Unità Immobiliare € **66.300,00**
- Unità immobiliare - Sub. 93 -** **L_64**
Abitazione (P3) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 93 - Comune di Catania Via
Montepalma n°49 - *Abbinare ad L 46 -*
Valore Unità Immobiliare € **96.500,00**
- Unità immobiliare - Sub. 57 -** **L_46**
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 57 - Comune di Catania Via Montepalma
n°49 - *Abbinare ad L 64 -*
Valore Unità Immobiliare € **19.100,00**
- Unità immobiliare - Sub. 96 -** **L_65**

Abitazione (P4) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 96 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 - Valore Unità Immobiliare	€ 75.300,00
- Unità immobiliare - Sub. 99 -	L_66
Abitazione (P5) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 99 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 - Valore Unità Immobiliare	€ 92.300,00
- Unità immobiliare - Sub. 101 -	L_68
Abitazione (P6) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 101 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 - Valore Unità Immobiliare	€ 81.300,00
- Unità immobiliare - Sub. 79 -	L_69
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 79 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 - Valore Unità Immobiliare	€ 9.700,00
- Unità immobiliare - Sub. 80 -	L_70
Negozi (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 80 - Comune di Catania Via Montepalma n°49/57/59 Valore Unità Immobiliare	€ 77.500,00
- Unità immobiliare - Sub. 82 -	L_72
Negozi (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 82 - Comune di Catania Via Montepalma n°51/53 - Valore Unità Immobiliare	€ 61.300,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO C 2	€ 1.219.700,00

LOTTO C 3 - Catania - Via Montepalma

- Unità immobiliare - Sub. 13 -	L_3
Abitazione (P1) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 13 - Comune di Catania Via Montepalma n°45 - Valore Unità Immobiliare	€ 72.800,00
- Unità immobiliare - Sub. 18 -	L_7

Abitazione (P3) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 18 - Comune di Catania Via Montepalma n°45 - <i>Abbinare ad L 54</i> -	
Valore Unità Immobiliare	€ 100.100,00
- Unità immobiliare - Sub. 65 -	L_54
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 65 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 - <i>Abbinare ad L 7</i> -	
Valore Unità Immobiliare	€ 19.500,00
- Unità immobiliare - Sub. 19 -	L_8
Abitazione (P3) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 19 - Comune di Catania Via Montepalma n°45 -	
Valore Unità Immobiliare	€ 85.100,00
- Unità immobiliare - Sub. 25 -	L_12
Abitazione (P6) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 25 - Comune di Catania Via Montepalma n°45 -	
Valore Unità Immobiliare	€ 88.200,00
- Unità immobiliare - Sub. 5 -	L_14
Magazzino-Deposito (S1) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 5 - Comune di Catania Via Montepalma n°39 -	
Valore Unità Immobiliare	€ 7.400,00
- Unità immobiliare - Sub. 2 e 3 -	L_16
Magazzino-Deposito (S1) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 2 e 3 - Comune di Catania Via Montepalma n°35/61	
Valore Unità Immobiliare	€ 926.200,00
- Unità immobiliare - Sub. 44 -	L_18
Abitazione (P1) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 44 - Comune di Catania Via Montepalma n°45	
Valore Unità Immobiliare	€ 65.900,00
- Unità immobiliare - Sub. 47 -	L_19
Abitazione (P2) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 47 - Comune di Catania Via Montepalma n°45 - <i>Abbinare ad L 31</i> -	
Valore Unità Immobiliare	€ 107.200,00
- Unità immobiliare - Sub. 29 -	L_31
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 29 - Comune di Catania Via Montepalma n°45 - <i>Abbinare ad L 19</i> -	

Valore Unità Immobiliare	€ 23.400,00
- Unità immobiliare - Sub. 49 -	L_21
Abitazione (P2) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 49 - Comune di Catania Via Montepalma n°45	
Valore Unità Immobiliare	€ 74.600,00
- Unità immobiliare - Sub. 51 -	L_22
Abitazione (P3) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 51 - Comune di Catania Via Montepalma n°45	
Valore Unità Immobiliare	€ 83.500,00
- Unità immobiliare - Sub. 36 -	L_24
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 36 - Comune di Catania Via Montepalma n°45 -	
Valore Unità Immobiliare	€ 6.500,00
- Unità immobiliare - Sub. 40 -	L_28
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 40 - Comune di Catania Via Montepalma n°45	
Valore Unità Immobiliare	€ 35.400,00
- Unità immobiliare - Sub. 34 -	L_34
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 34 - Comune di Catania Via Montepalma n°45 -	
Valore Unità Immobiliare	€ 6.500,00
- Unità immobiliare - Sub. 69 -	L_35
Abitazione (P1) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 69 - Comune di Catania Via Montepalma n°49	
Valore Unità Immobiliare	€ 74.900,00
- Unità immobiliare - Sub. 70 -	L_36
Abitazione (P1) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 70 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 - <i>Abbinare ad L 75 -</i>	
Valore Unità Immobiliare	€ 66.100,00
- Unità immobiliare - Sub. 85 -	L_75
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 85 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 - <i>Abbinare ad L 36 -</i>	
Valore Unità Immobiliare	€ 10.700,00

- Unità immobiliare - Sub. 72 -	L_38
Abitazione (P1) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 72 - Comune di Catania Via Montepalma n°49	
Valore Unità Immobiliare	€ 68.200,00
- Unità immobiliare - Sub. 73 -	L_39
Abitazione (P2) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 73 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 - <i>Abbinare ad L 50 -</i>	
Valore Unità Immobiliare	€ 80.900,00
- Unità immobiliare - Sub. 61 -	L_50
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 61 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 - <i>Abbinare ad L 39 -</i>	
Valore Unità Immobiliare	€ 6.600,00
- Unità immobiliare - Sub. 75 -	L_41
Abitazione (P2) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 75 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 - <i>Abbinare ad L 47 -</i>	
Valore Unità Immobiliare	€ 77.600,00
- Unità immobiliare - Sub. 58 -	L_47
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 58 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 - <i>Abbinare ad L 41 -</i>	
Valore Unità Immobiliare	€ 5.500,00
- Unità immobiliare - Sub. 55 -	L_44
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 55 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 -	
Valore Unità Immobiliare	€ 6.500,00
- Unità immobiliare - Sub. 87 -	L_59
Abitazione (P1) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 87 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 - <i>Abbinare ad L 49 -</i>	
Valore Unità Immobiliare	€ 78.900,00
- Unità immobiliare - Sub. 60 -	L_49
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 60 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 - <i>Abbinare ad L 59 -</i>	
Valore Unità Immobiliare	€ 8.200,00
- Unità immobiliare - Sub. 88 -	L_60

Abitazione (P1) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 88 - Comune di Catania Via Montepalma n°49	
Valore Unità Immobiliare	€ 67.900,00
- Unità immobiliare - Sub. 89 -	L_61
Abitazione (P2) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 89 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 - <i>Abbinare ad L 48 -</i>	
Valore Unità Immobiliare	€ 77.000,00
- Unità immobiliare - Sub. 59 -	L_48
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 59 - Comune di Catania Via Montepalma n°49 - <i>Abbinare ad L 61 -</i>	
Valore Unità Immobiliare	€ 5.500,00
- Unità immobiliare - Sub. 91 -	L_62
Abitazione (P2) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 91 - Comune di Catania Via Montepalma n°49	
Valore Unità Immobiliare	€ 84.900,00
- Unità immobiliare - Sub. 81 -	L_71
Negozi (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 81 - Comune di Catania Via Montepalma n°55	
Valore Unità Immobiliare	€ 33.100,00
- Unità immobiliare - Sub. 84 -	L_74
Box (PT) - C.F. Fg 19 P.IIa 215 Sub 84 - Comune di Catania Via Montepalma n°49	
Valore Unità Immobiliare	€ 12.300,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO C 3	€ 2.467.100,00

3. CONCLUSIONI

Il **pignoramento grava** sulla **Quota pari a 1/4** delle unità immobiliari site in **Catania** presso la **Via Montepalma** nn°35/37/39/45/47/49/51/53/55/59/61 che appartengono al debitore esecutato "O.A." per la quota pari a 1/4 ; a "S.L." per la Quota pari a 1/4 ; e "O.P." per la restante Quota pari a 1/2 in regime di

comunione dei beni con "C.R".

Per quanto già espresso nella presente relazione si riassume di seguito il progetto di divisione con il valore complessivo dei lotti e la relativa quota del debitore esecutato con riferimento alle unità immobiliari ubicate nel **Compendio Pignorato** sito nel **Comune di Catania** presso la **Via Montepalma** 35/37/39/45/47/49/51/53/55/59/61 e censito al C.F. al Fg. 19, P.Illa 215, Sub 2 graffato al Sub. 3-4-5-11-13-14-15-16-18-19-20-23-24-25-26-28-29-30-31-34-35-36-37-40-42-43-44-47-48-49-51-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-91-92-93-96-99-100-101-102-103-105-109.

Valore del Compendio - Catania - Via Montepalma _____	€	4.876.000,00
Valore Quota pari a 1/4 pignorata al "D.E" _____	€	1.219.000,00
Valore Quota pari a 1/4 spettante a "S.L" _____	€	1.219.000,00
Valore Quota pari a 1/2 spettante a "O.P" _____	€	2.438.000,00

La quota pignorata al Debitore Esecutato, pari ad 1/4 e spettante sulle unità immobiliari facente parte del compendio sito in Catania presso la via Montepalma, non risulta comodamente separabile per ogni singola unità immobiliare come riportato al superiore Punto p), si consiglia pertanto di procedere alla vendita delle unità immobiliari in Lotti per un valore complessivo corrispondente alla quota pignorata al Debitore Esecutato. Ai fini della vendita all'asta **si consiglia** inoltre **di porre in vendita le unità immobiliari del Lotto C 1.**

LOTTO C 1

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO _____ € **1.189.200,00**

Conguaglio pari ad € **29.800,00** a favore del Lotto

LOTTO C 2

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO _____ € **1.219.700,00**

Conguaglio pari ad € **700,00** a favore del Lotto C 1

LOTTO C 3

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO _____ € **2.467.100,00**

Conguaglio pari ad € **29.100,00** a favore del Lotto C 1

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Con la presente relazione si è cercato di fornire al G.E. , oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.



Catania, 18 Settembre 2014

Il COLLEGIO dei C.T.U.

Ing. Luigi Amoroso

Arch. Sebastiano Caggegi

