

57



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzioni nn. 503/98, 504/98, 505/98

Promosse da: ~~\_\_\_\_\_~~

Contro: ~~\_\_\_\_\_~~

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**C.T.U.: Dott. Ing. Concetto Capodicasa**



**Siracusa, 27 Settembre 2002**

**1. Premessa**

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa [REDACTED], nell'udienza del 08 Giugno 2001, ha conferito al sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio per la stima dei beni pignorati di cui alle procedure esecutive n. 503/98, 504/98, 505/98, promosse dal [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED], via [REDACTED] n. [REDACTED].

Il sottoscritto ha avviato le operazioni di sopralluogo il giorno 22/12/2002, previo formale avviso delle parti, al fine di assumere tutti gli elementi occorrenti al corretto espletamento del mandato conferitogli.

Ha pertanto operato tutte le indagini ritenute opportune per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione al fine di individuare tutti i possibili requisiti positivi o negativi incidenti sui valori dei beni. Esauriti i sopraddetti accertamenti preliminari ritiene ora di potere esporre coscientemente quanto appresso.

**2. Descrizione degli immobili**

Gli immobili oggetto della presente stima ricadono nel complesso edilizio sito nella nuova zona di espansione del Comune di Floridia, in contrada Vignalonga.

Trattasi in particolare di tre edifici in linea, risalenti ai primi anni novanta, ciascuno a nove elevazioni fuori terra, tra loro separati a partire dal primo piano ma con i rispettivi piani terra collegati da due corpi ad unica elevazione.

I tre edifici, distinti in seguito dalle lettere A, B, C, confinano nell'insieme con la Via Del Gelsomino, con Via Fagone, con Piazza Einaudi e con Via Dell'Albani.

L'edificio A, denominato [REDACTED] 1, ha accesso principale da Piazza Einaudi;

L'edificio B, denominato [REDACTED] 2, ha accesso principale da Via Dell'Albani;

l'edificio C, denominato **3**, ha accesso principale da Via del Gelsomino.

Il piano terra dell'intero complesso è destinato ad attività commerciali, a portici ed a box. Il primo piano dell'edificio A è interamente destinato ad uffici, quello dell'edificio B a box e quello dell'edificio C sia ad uffici che a box. La copertura dei due corpi di collegamento tra gli edifici A, B, C è destinata a parcheggio scoperto ed ha accesso da quattro rampe esterne, situate agli angoli del complesso

In ciascun edificio i piani superiori al primo sono costituiti da n. 4 appartamenti per piano, compreso l'ottavo originariamente destinato a sottotetto.

### 3. Caratteristiche costruttive

Gli edifici presentano analoghe caratteristiche costruttive che possono essere così descritte: struttura portante del tipo intelaiato in cemento armato con solai interpiano e solette dei ballatoi in latero-cemento; copertura in parte piana ed calpestabile (terrazzi di pertinenza degli appartamenti all'ottavo piano) ed in parte a tetto con soprastante manto di tegole; tamponamenti esterni con doppia parete di forati da cm. 8; tramezzi interni con parete semplice di forati da cm. 8.

Le altezze interne sono di 3.20 mt. al piano terra, 2.60 mt. al primo piano, 3.00 mt ai rimanenti piani con esclusione del sottotetto che presenta altezze variabili tra 2.00 e 3.00 mt.

Le rifiniture delle parti comuni sono le seguenti: prospetti esterni intonacati al civile e rifiniti con rivestimento plastico a spessore; ringhiere dei ballatoi e dei terrazzi di copertura in ferro verniciato a smalto; vano scala ed androne con portone d'ingresso in alluminio preverniciato e vetri, pavimenti in ceramica, rivestimento gradini e zoccoletti in marmo, pareti rifinite con pittura plastica bucciata; portici con pavimentazione in mattonelle di cemento; parcheggio soprastante i corpi di collegamento rifinito con manto di asfalto.

Ciascuno degli edifici è inoltre dotato di impianti idrico, di scarico ed elettrico, sottotraccia e collegati alle rispettive reti comunali, impianto ascensore, impianto di riscaldamento con caldaia a metano autonoma per ogni singolo appartamento, alimentata dalla rete comunale.

Gli appartamenti, gli uffici ed i negozi hanno nel complesso un'analogia tipologia di rifiniture interne, di qualità ordinaria, così descrivibile: pavimenti e zoccolotti battiscopa in ceramica; rivestimenti delle pareti dei servizi e delle cucine in ceramica; rimanenti pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile; infissi interni in legno impiallacciati, in parte con specchiature a vetri; infissi esterni in alluminio preverniciato, protetti da avvolgibili in pvc e da avvolgibili metalliche al piano terra; portoncino d'ingresso di tipo blindato con rivestimento in legno; pavimentazione dei ballatoi in ceramica con rifasci in marmo.

I box presentano prevalentemente pavimentazione in ceramica, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, infissi d'ingresso metallici di tipo basculante, impianto elettrico sottotraccia.

Le condizioni generali di manutenzione interna di tutti le unità immobiliari possono nel complesso essere definite buone.

Discreto è invece lo stato delle rifiniture esterne, avendo rilevato alcuni fenomeni di degrado sui prospetti e sui ballatoi.

#### 4. Titoli di proprietà

L'intero complesso è stato edificato dalla società [REDACTED] terreno ad essa pervenuto per atto rogato dal notaio Francesco Grasso di Siracusa in data [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Le unità immobiliari costituenti il complesso sono state in parte vendute, in parte promesse in vendita, ed in parte ancora di proprietà della [REDACTED]

I nominativi degli attuali possessori sono riportati nel seguito della presente relazione, contestualmente ai dati identificativi di ciascuna unità ed alla determinazione del relativo valore.

#### 5. Situazione catastale

Nel N.C.T. di Florida il complesso ricade al foglio 18, p.lle 977-978-979-980-981-982-983.984-985-986-988-989 ed è esteso complessivamente 6969 mq.

Nel N.C.E.U. le unità immobiliari sono individuate dall'unica particella 977 del foglio 18 e dai subaltemi indicati nel seguito della relazione (v. visure allegate).

Occorre evidenziare che l'attuale situazione catastale (rappresentata nell'allegato elaborato planimetrico) è in alcuni casi non rispondente all'attuale consistenza delle unità immobiliari ed a quella prevista dai progetti approvati, così come meglio esposto ai punti successivi.

#### 6. Situazione urbanistica

Gli edifici sono stati realizzati in forza della concessioni edilizie n. 105 del 07/07/1989 e n. 150 del 02/12/1992. Risulta inoltre rilasciata l'autorizzazione n. 2 del 11/01/2001 relativa ad interventi di completamento del negozio al piano terra dell'edificio A, attualmente destinato ad attività commerciale e dotato di permesso di agibilità ed uso del 29/11/2001.

Relativamente all'attuale regolarità urbanistica degli immobili oggetto di stima e più avanti individuati, occorre precisare che non tutti sono conformi alle previsioni delle sopra menzionate concessioni edilizie ed a giudizio del sottoscritto al momento non sanabili ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85.

Le difformità consistono infatti in una maggiore consistenza delle unità immobiliari

previste ai piani terra, primo e sottotetto, determinando una volumetria superiore a quella consentita dallo strumento urbanistico.

Ai fini della presente relazione si farà pertanto riferimento alle sole unità immobiliari già dotate di regolarità urbanistica ed a quelle che con opportune opere di ripristino possono essere rese conformi all'autorizzazione ed alle concessioni rilasciate.

Le rimanenti unità pignorate, al momento non valutabili, potranno essere regolarizzate solo in forza di un progetto generale di variante, che preveda il recupero della volumetria necessaria ai piani interessati.

Si evidenzia infine che, oltre per la già citata attività commerciale al piano terra dell'edificio A, non sono stati al momento rilasciati altri permessi di abitabilità o agibilità per le rimanenti unità immobiliari in esame. Tuttavia, per quelle dotate o dotabili di regolarità urbanistica, non appare sussistere vincoli ostativi al loro rilascio.

#### **7. Individuazione degli immobili gravati da pignoramento**

Dall'esame della documentazione acquisita e premesso quanto esposto al punto precedente, si ritiene ora necessario esporre le seguenti precisazioni in merito alla individuazione degli immobili pignorati.

##### **Edificio A**

Risultano pignorate tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio ad eccezione dell'intero primo piano in quanto espressamente escluso dalla garanzia prevista nell'atto di mutuo del 23/02/2002 registrato il 03/03/2002 al n. 259.

La descrizione riportata nell'atto di pignoramento trascritto il 03/03/2002 ai nn.ri 17064/2002 (n. 5 negozi, sub 51-52-53-54, alloggio custode e vani tecnologici al piano terra, n. 24 appartamenti al 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° piano, sub 6→29) è inoltre riferita ad un insieme di unità catastali non rispondenti alla situazione attuale del

piano terra e prive in parte di regolarità urbanistica.

Alla data della presente relazione le unità immobiliari al piano terra sono infatti costituite da due negozi, entrambi con ingressi dal portico su Piazza Einaudi.

Il primo, ad angolo con la Via Dell'Albani, destinato a bar, ricade sull'attuale sub 51 ed in parte sui sub 52 e 55. La superficie lorda complessiva è di 260 mq desunta dal progetto approvato con l'autorizzazione n. 2/2001.

Il secondo, ad angolo con la Via Fagone, privo di rifiniture interne, ricade in parte sugli attuali sub 53, 54, 55. La superficie lorda complessiva a cui si farà riferimento è di 170 mq, desunta dalle previsioni del progetto approvato con la C.E. n. 150/98.

Risulterebbero infine non gravati dal pignoramento n. 6 box realizzati al di sotto delle due rampe di accesso al parcheggio di primo piano (sub 45→50), in quanto non citati nella descrizione dell'atto. Si evidenzia comunque che tali immobili sono allo stato attuale privi di regolarità urbanistica ed al momento non sanabili.

#### **Edificio B**

Risultano pignorate tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio ad eccezione dell'intero piano terra e del corpo di collegamento con l'edificio A in quanto espressamente esclusi dalla garanzia prevista nell'atto di mutuo del 02/11/2002, registrato il 19/11/2002 al n. [REDACTED]

La descrizione riportata nell'atto di pignoramento trascritto il 30/03/2002 ai nn.ri [REDACTED] (n. 19 box al primo piano, sub 56→74 e n. 24 appartamenti dal 2° al 7° piano, senza indicazione di subalterni) è in questo caso riferita ad un insieme di unità catastali rispondenti alla situazione attuale ma in parte priva di regolarità urbanistica.

Si farà pertanto riferimento alle unità, ed alla relativa consistenza, previste al primo piano dalla C.E. n. 150/98 e precisamente n. 13 box conformi, individuati dagli

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
attuali sub 58-59-61-62-63-64-65-66-67-68-69-72-73, oltre a n. 4 box da ripristinare nell'originaria consistenza, rispettivamente ricadenti in parte sui sub 56-57-70-74.

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
Saranno quindi escluse dalla presente stima le unità immobiliari al primo piano attualmente individuate dai sub 60-71-75-76 (questi ultimi due comunque non riportati nell'atto di pignoramento), in quanto privi di regolarità urbanistica ed al momento non sanabili.

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
Non sarà infine oggetto di stima il box al primo piano previsto dalla C.E. n. 150/98 ad est del vano scala in quanto non ricavabile perché ricadente sull'attuale androne censito al sub 34.

#### **Edificio C**

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
Risultano pignorate tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio ad eccezione dell'intero piano terra e del corpo di collegamento con l'edificio B in quanto espressamente esclusi dalla garanzia prevista nell'atto di mutuo del 02/ [redacted] registrato il 19/ [redacted] al n. [redacted].

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
La descrizione riportata nell'atto di pignoramento trascritto il 30/ [redacted] ai nn.ri [redacted] (n. 3 uffici, sub 107-108-109, e n. 5 box, sub 110-111-112-113-114, al primo piano e n. 24 appartamenti dal 2° al 7° piano, senza indicazione di subalterni) è anche in questo caso riferita ad un insieme di unità catastali rispondenti alla situazione attuale ma in parte priva di regolarità urbanistica.

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
Si farà pertanto riferimento alle unità, ed alla relativa consistenza, previste al primo piano dalla C.E. n. 150/98 e precisamente: un ufficio ricadente in parte sull'attuale sub 107, n. 2 uffici individuati dagli attuali sub 108-109, n. 4 box individuati dai sub 110-111-113-114, ed un box ricadente in parte sul sub 107.

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
Sarà quindi escluso dalla presente stima il box individuato dall'attuale sub 112, in quanto privo di regolarità urbanistica ed al momento non sanabile.

### 8. Immobili esclusi dal pignoramento

Oltre alle unità immobiliari evidenziate al punto precedente risulterebbero non gravati dal pignoramento n. 12 appartamenti realizzati al piano sottotetto degli edifici A, B, C (sub 30→33, 97→100, 139→142), in quanto non citati nelle descrizioni dei rispettivi atti. Si evidenzia inoltre che tali immobili sono allo stato attuale privi di regolarità urbanistica ed al momento non sanabili come unità residenziali.

Infine si evidenzia l'esclusione dal pignoramento dell'appartamento al 5° piano dell'edificio A, individuato dal sub 18, avvenuta per rinuncia del creditore precedente (istanza del 19/11/2001).

### 9. Criteri di valutazione

Il valore delle unità immobiliari in esame sarà desunto dal confronto dei valori determinati attraverso tre distinti metodi di stima: per consistenza, per valore commerciale e per capitalizzazione dei redditi.

Il primo metodo, definito anche "per costo di costruzione" consente la stima dell'immobile considerando il valore dell'area edificata più il valore dei materiali posti in opera.

Il secondo metodo, del tipo "comparativo sintetico", consiste nell'accertare il mercato, con riferimento all'epoca della stima, costruire una scala di valori unitari riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello da valutare ed inserire questo comparativamente nella scala dalla quale verranno enucleati tutti i valori eccezionali, allo scopo di acquisire risultati che si identifichino con l'espressione di un mercato normale.

Il terzo metodo, detto anche "analitico", è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.



Poiché dall'applicazione dei metodi sopra descritti scaturiscono più entità di valori omogenei, cioè valori venali, sarà lecito determinare il valore medio fra i risultati ottenuti, pervenendo alla identificazione di un valore venale quanto più possibile oggettivo.

Dal valore venale ottenuto andranno infine detratti gli eventuali costi previsti per il ripristino della conformità urbanistica e catastale.

Relativamente alla consistenza delle unità immobiliari si è fatto riferimento alla superficie convenzionale, ottenuta sommando alla superficie lorda interna delle unità quella dei balconi moltiplicata per un coefficiente correttivo pari a 0,30.

La volumetria è invece calcolata con riferimento alle superfici forde interne ed alle altezze misurate agli estradossi dei solai di copertura.

#### **Metodo per consistenza**

Ai giudizi di stima si è pervenuti determinando l'incidenza del costo dell'area edificata, valutata mediante attenta indagine sullo specifico mercato, ed in base ai costi complessivi di costruzione opportunamente deprezzati in considerazione della vetustà. I valori individuati sono i seguenti:

- incidenza costo area: €/mq 45,00
- costo di costruzione appartamenti ed uffici €/mc 140,00
- costo di costruzione negozi €/mc 130,00
- costo di costruzione box €/mc 90,00

Il valore per consistenza complessivo è dato pertanto dalla seguente somma:

$(\text{superficie conv.}) \times (\text{incidenza costo area}) + (\text{volumetria}) \times (\text{costo di costruzione})$ .

#### **Valore per capitalizzazione dei redditi**

Ritenute coerenti le attuali destinazione d'uso degli immobili, si è pervenuti al giudizio di stima individuandone il potenziale canone lordo annuo, in funzione della



Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 260 mq (da aut. edilizia n. 2/2001)

Volumetria: 880 mc

Valore per consistenza:

mq 260 x €/mq 45,00 + mc 880 x €/mc 130,00 = € 126.100,00

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 6.960,00):

€ 6.960,00 x 0.55 / 0.03 = € 127.600,00

Valore commerciale:

mq 260 x €/mq 500,00 = € 130.000,00

Valore venale (arr.):

€ (126.100,00+127.600,00+130.000,00) / 3 = € 127.900,00

Costo presunto per variazione catastale: € 500,00

Valore finale

€ (127.900,00 - 500,00) = € 127.400,00

**2) Negozio al p.t. (angolo Piazza Einaudi e Via Fagone)**

Ditta proprietaria: **[REDACTED]**

Dati catastali: da accatastare (ricade in parte sugli attuali sub 53 e 54)

Situazione urbanistica: irregolare; si prevede pertanto il ripristino della consistenza di cui alla C.E. n. 150/98

Stato attuale: al rustico

Superficie convenzionale: 170 mq

Volumetria: 580 mc

Valore per consistenza:

mq 170 x €/mq 45,00 + mc 580 x €/mc 130,00 = € 83.050,00

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 4.560,00):

$\text{€ } 4.560,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 83.600,00$

Valore commerciale:

$\text{mq } 170 \times \text{€}/\text{mq } 500,00 = \text{€ } 85.000,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (83.050,00 + 83.600,00 + 85.000,00) / 3 = \text{€ } 83.900,00$

Costo presunto per opere di completamento, ripristino consistenza originaria e

variazione catastale: € 25.000,00

Valore finale

$\text{€ } (83.900,00 - 25.000,00) = \text{€ } 58.900,00$

### 3) Appartamento al 2° p. (angolo sud)

Ditta proprietaria: [REDACTED]

Dati catastali: foglio 18, p.la 977 sub 6, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 390 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 60.360,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

$\text{€ } 3.300,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 60.500,00$

Valore commerciale:

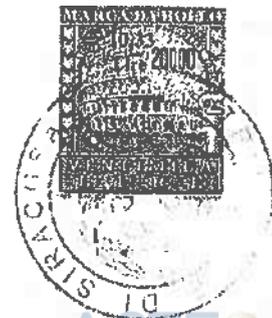
$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 61.440,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (60.360,00 + 60.500,00 + 61.440,00) / 3 = \text{€ } 60.800,00$

### 4) Appartamento al 2° p. (angolo est)

Ditta proprietaria: [REDACTED]



Dati catastali: foglio 18, p.la 977 sub 7, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 390 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 60.360,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

$\text{€ } 3.300,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 60.500,00$

Valore commerciale:

$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 61.440,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (60.360,00 + 60.500,00 + 61.440,00) / 3 = \text{€ } 60.800,00$

#### 5) Appartamento al 2° p. (angolo nord)

Ditta proprietaria: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dati catastali: foglio 18, p.la 977 sub 8, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 140 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 430 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 66.500,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

$\text{€ } 3.600,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 66.000,00$

Valore commerciale:

$\text{mq } 140 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 67.200,00$

Valore venale (arr.):

€ (66.500,00+67.200,00+66.000,00) / 3 = € 66.600,00

**6) Appartamento al 2° p. (angolo ovest)**

Ditta proprietaria: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 9, A/2, 7,5 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

mq 140 x €/mq 45,00 + mc 430 x €/mc 140,00 = € 66.500,00

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

€ 3.600,00 x 0,55 / 0,03 = € 66.000,00

Valore commerciale:

mq 140 x €/mq 480,00 = € 67.200,00

Valore venale (arr.):

€ (66.500,00+67.200,00+66.000,00) / 3 = € 66.600,00

**7) Appartamento al 3° p. (angolo sud)**

Promettente acquirente: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 10, in corso di definizione

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

mq 128 x €/mq 45,00 + mc 390 x €/mc 140,00 = € 60.360,00

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

€ 3.300,00 x 0,55 / 0,03 = € 60.500,00





Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 128 \times \text{€/mq } 45,00 + \text{mc } 390 \times \text{€/mc } 140,00 = \text{€ } 60.360,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

$\text{€ } 3.300,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 60.500,00$

Valore commerciale:

$\text{mq } 128 \times \text{€/mq } 480,00 = \text{€ } 61.440,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (60.360,00 + 60.500,00 + 61.440,00) / 3 = \text{€ } 60.800,00$

**12) Appartamento al 4° p. (angolo est)**

Promittente acquirente: 

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 15, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 128 \times \text{€/mq } 45,00 + \text{mc } 390 \times \text{€/mc } 140,00 = \text{€ } 60.360,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

$\text{€ } 3.300,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 60.500,00$

Valore commerciale:

$\text{mq } 128 \times \text{€/mq } 480,00 = \text{€ } 61.440,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (60.360,00 + 60.500,00 + 61.440,00) / 3 = \text{€ } 60.800,00$

**13) Appartamento al 4° p. (angolo nord)**

Ditta proprietaria: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 16, A/2, 7.5 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

 $\text{mq } 140 \times \text{€/mq } 45,00 + \text{mc } 430 \times \text{€/mc } 140,00 = \text{€ } 66.500,00$ 

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

 $\text{€ } 3.600,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 66.000,00$ 

Valore commerciale:

 $\text{mq } 140 \times \text{€/mq } 480,00 = \text{€ } 67.200,00$ 

Valore venale (arr.):

 $\text{€ } (66.500,00 + 67.200,00 + 66.000,00) / 3 = \text{€ } 66.600,00$ **14) Appartamento al 4° p. (angolo ovest)**

Ditta proprietaria: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 17, A/2, 7.5 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

 $\text{mq } 140 \times \text{€/mq } 45,00 + \text{mc } 430 \times \text{€/mc } 140,00 = \text{€ } 66.500,00$ 

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

 $\text{€ } 3.600,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 66.000,00$ 

Valore commerciale:

mq 140 x €/mq 480,00 = € 67.200,00

Valore venale (arr.):

€ (66.500,00+67.200,00+66.000,00) / 3 = € 66.600,00

**15) Appartamento al 5° p. (angolo est)**

Promittente acquirente: ~~XXXXXXXXXX~~

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 19, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

mq 128 x €/mq 45,00 + mc 390 x €/mc 140,00 = € 60.360,00

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

€ 3.300,00 x 0.55 / 0.03 = € 60.500,00

Valore commerciale:

mq 128 x €/mq 480,00 = € 61.440,00

Valore venale (arr.):

€ (60.360,00+60.500,00+61.440,00) / 3 = € 60.800,00

**16) Appartamento al 5° p. (angolo nord)**

Promittente acquirente: ~~XXXXXXXXXX~~

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 20, A/2, 7.5 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

mq 140 x €/mq 45,00 + mc 430 x €/mc 140,00 = € 86.500,00

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

$$€ 3.600,00 \times 0,55 / 0,03 = € 66.000,00$$

Valore commerciale:

$$\text{mq } 140 \times €/\text{mq } 480,00 = € 67.200,00$$

Valore venale (arr.):

$$€ (66.500,00 + 67.200,00 + 66.000,00) / 3 = € 66.600,00$$

**17) Appartamento al 5° p. (angolo ovest)**

Promittente acquirente: 

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 21, A/2, 7.5 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

$$\text{mq } 140 \times €/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 430 \times €/\text{mc } 140,00 = € 66.500,00$$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

$$€ 3.600,00 \times 0,55 / 0,03 = € 66.000,00$$

Valore commerciale:

$$\text{mq } 140 \times €/\text{mq } 480,00 = € 67.200,00$$

Valore venale (arr.):

$$€ (66.500,00 + 67.200,00 + 66.000,00) / 3 = € 66.600,00$$

**18) Appartamento al 6° p. (angolo sud)**

Ditta proprietaria: 

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 22, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 390 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 60.360,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

$\text{€ } 3.300,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 60.500,00$

Valore commerciale:

$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 61.440,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (60.360,00 + 60.500,00 + 61.440,00) / 3 = \text{€ } 60.800,00$

**19) Appartamento al 6° p. (angolo est)**

Ditta proprietaria: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 23, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 390 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 60.360,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

$\text{€ } 3.300,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 60.500,00$

Valore commerciale:

$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 61.440,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (60.360,00 + 60.500,00 + 61.440,00) / 3 = \text{€ } 60.800,00$

**20) Appartamento al 6° p. (angolo nord)**

Ditta proprietaria: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 24, A/2, 7.5 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 140 \times \text{€/mq } 45,00 + \text{mc } 430 \times \text{€/mc } 140,00 = \text{€ } 66.500,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

$\text{€ } 3.600,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 66.000,00$

Valore commerciale:

$\text{mq } 140 \times \text{€/mq } 480,00 = \text{€ } 67.200,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (66.500,00 + 67.200,00 + 66.000,00) / 3 = \text{€ } 66.600,00$

#### 21) Appartamento al 6° p. (angolo ovest)

Ditta proprietaria: ~~XXXXXXXXXX~~

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 25, A/2, 7.5 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 140 \times \text{€/mq } 45,00 + \text{mc } 430 \times \text{€/mc } 140,00 = \text{€ } 66.500,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

$\text{€ } 3.600,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 66.000,00$

Valore commerciale:

$\text{mq } 140 \times \text{€/mq } 480,00 = \text{€ } 67.200,00$

Valore venale (arr.):



Valore commerciale:

$$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 61.440,00$$

Valore venale (arr.):

$$\text{€ } (60.360,00 + 60.500,00 + 61.440,00) / 3 = \text{€ } 60.800,00$$

#### 24) Appartamento al 7°-8° p. (angolo nord)

Ditta proprietaria: 

Dati catastali: foglio 18, p.la 977 sub 180 (ex 28 e 32), A/2, 9.5 vani

Situazione urbanistica: l'appartamento al 7° piano risulta collegato a quello soprastante al piano sottotetto, privo di regolarità urbanistica e comunque non pignorato; si farà pertanto riferimento alla sola superficie del 7° piano.

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

$$\text{mq } 140 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 430 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 66.500,00$$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

$$\text{€ } 3.600,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 66.000,00$$

Valore commerciale:

$$\text{mq } 140 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 67.200,00$$

Valore venale (arr.):

$$\text{€ } (66.500,00 + 67.200,00 + 66.000,00) / 3 = \text{€ } 66.600,00$$

#### 25) Appartamento al 7° p. (angolo ovest)

Ditta proprietaria: 

Dati catastali: foglio 18, p.la 977 sub 29, A/2, 7.5 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 140 mq



Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 140 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 430 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 66.500,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

$\text{€ } 3.600,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 66.000,00$

Valore commerciale:

$\text{mq } 140 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 67.200,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (66.500,00 + 67.200,00 + 66.000,00) / 3 = \text{€ } 66.600,00$

#### 11. Valore degli Immobili edificio B – Via Dell’Albani

##### 1) Box al primo piano

Ditta proprietaria: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Dati catastali: da accatastare (ricade su parte dell’attuale sub 56)

Situazione urbanistica: irregolare; si prevede pertanto il ripristino della

consistenza di cui alla C.E. n. 150/98

Superficie convenzionale: 20 mq

Volumetria: 56 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 20 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 56 \times \text{€}/\text{mc } 90,00 = \text{€ } 5.940,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 360,00):

$\text{€ } 360,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 6.600,00$

Valore commerciale:

$\text{mq } 20 \times \text{€}/\text{mq } 330,00 = \text{€ } 6.600,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (5.940,00 + 6.600,00 + 6.600,00) / 3 = \text{€ } 6.400,00$



Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 58, C/6

Situazione urbanistica: regolare;

Superficie convenzionale: 26 mq

Volumetria: 73 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 26 \times \text{€/mq } 45,00 + \text{mc } 73 \times \text{€/mc } 90,00 = \text{€ } 7.740,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 470,00):

$\text{€ } 470,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 8.616,67$

Valore commerciale:

$\text{mq } 26 \times \text{€/mq } 330,00 = \text{€ } 8.580,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (7.740,00 + 8.616,67 + 8.580,00) / 3 = \text{€ } 8.400,00$

#### 4) Box al primo piano

Ditta proprietaria: ~~XXXXXXXXXX~~

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 59, C/6

Situazione urbanistica: regolare;

Superficie convenzionale: 27 mq

Volumetria: 76 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 27 \times \text{€/mq } 45,00 + \text{mc } 76 \times \text{€/mc } 90,00 = \text{€ } 8.055,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 490,00):

$\text{€ } 490,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 8.983,33$

Valore commerciale:

$\text{mq } 27 \times \text{€/mq } 330,00 = \text{€ } 8.910,00$

Valore venale (arr.):

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 58, C/6

Situazione urbanistica: regolare;

Superficie convenzionale: 26 mq

Volumetria: 73 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 26 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 73 \times \text{€}/\text{mc } 90,00 = \text{€ } 7.740,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 470,00):

$\text{€ } 470,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 8.616,67$

Valore commerciale:

$\text{mq } 26 \times \text{€}/\text{mq } 330,00 = \text{€ } 8.580,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (7.740,00 + 8.616,67 + 8.580,00) / 3 = \text{€ } 8.400,00$

#### 4) Box al primo piano

Ditta proprietaria: ~~XXXXXXXXXXXX~~

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 59, C/6

Situazione urbanistica: regolare;

Superficie convenzionale: 27 mq

Volumetria: 76 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 27 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 76 \times \text{€}/\text{mc } 90,00 = \text{€ } 8.055,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 490,00):

$\text{€ } 490,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 8.983,33$

Valore commerciale:

$\text{mq } 27 \times \text{€}/\text{mq } 330,00 = \text{€ } 8.910,00$

Valore venale (arr.):

ASTE GIUDIZIARIE®  
 $€ (8.055,00+8.983,33+8.910,00) / 3 = € 8.700,00$

**5) Box al primo piano**

Ditta proprietaria: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 61, C/6

Situazione urbanistica: regolare;

Superficie convenzionale: 18 mq

Volumetria: 50 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 18 \times €/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 50 \times €/\text{mc } 90,00 = € 5.310,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 320,00):

$€ 320,00 \times 0,55 / 0,03 = € 5.866,67$

Valore commerciale:

$\text{mq } 18 \times €/\text{mq } 330,00 = € 5.940,00$

Valore venale (arr.):

$€ (5.310,00+5.866,67+5.940,00) / 3 = € 5.800,00$

**6) Box al primo piano**

Ditta proprietaria: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 62, C/6

Situazione urbanistica: regolare;

Superficie convenzionale: 27 mq

Volumetria: 76 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 27 \times €/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 76 \times €/\text{mc } 90,00 = € 8.055,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 490,00):

$€ 490,00 \times 0,55 / 0,03 = € 8.983,33$





mq 36 x €/mq 45,00 + mc 101 x €/mc 90,00 = € 10.710,00

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 640,00):

€ 640,00 x 0.55 / 0.03 = € 11.733,33

Valore commerciale:

mq 36 x €/mq 330,00 = € 11.880,00

Valore venale (arr.):

€ (10.710,00+11.733,33+11.880,00) / 3 = € 11.500,00

**9) Box al primo piano**

Ditta proprietaria: [REDACTED]

Dati catastali: foglio 18, p.la 977 sub 65, C/6

Situazione urbanistica: regolare;

Superficie convenzionale: 32 mq

Volumetria: 90 mc

Valore per consistenza:

mq 32 x €/mq 45,00 + mc 90 x €/mc 90,00 = € 9.540,00

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 570,00):

€ 570,00 x 0.55 / 0.03 = € 10.450,00

Valore commerciale:

mq 32 x €/mq 330,00 = € 10.560,00

Valore venale (arr.):

€ (9.540,00+10.450,00+10.560,00) / 3 = € 10.200,00

**10) Box al primo piano**

Ditta proprietaria: [REDACTED]

Dati catastali: foglio 18, p.la 977 sub 66, C/6

Situazione urbanistica: regolare;

Superficie convenzionale: 32 mq

Volumetria: 90 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 32 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 90 \times \text{€}/\text{mc } 90,00 = \text{€ } 9.540,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 570,00):

$\text{€ } 570,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 10.450,00$

Valore commerciale:

$\text{mq } 32 \times \text{€}/\text{mq } 330,00 = \text{€ } 10.560,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (9.540,00 + 10.450,00 + 10.560,00) / 3 = \text{€ } 10.200,00$

**11) Box al primo piano**

Ditta proprietaria: XXXXXXXXXX

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 67, C/6

Situazione urbanistica: regolare;

Superficie convenzionale: 36 mq

Volumetria: 101 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 36 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 101 \times \text{€}/\text{mc } 90,00 = \text{€ } 10.710,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 640,00):

$\text{€ } 640,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 11.733,33$

Valore commerciale:

$\text{mq } 36 \times \text{€}/\text{mq } 330,00 = \text{€ } 11.880,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (10.710,00 + 11.733,33 + 11.880,00) / 3 = \text{€ } 11.500,00$

**12) Box al primo piano**

Promittente acquirente: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 88, C/6

Situazione urbanistica: regolare;

Superficie convenzionale: 26 mq

Volumetria: 73 mc

Valore per consistenza:

$$\text{mq } 26 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 73 \times \text{€}/\text{mc } 90,00 = \text{€ } 7.740,00$$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 470,00):

$$\text{€ } 470,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 8.616,67$$

Valore commerciale:

$$\text{mq } 26 \times \text{€}/\text{mq } 330,00 = \text{€ } 8.580,00$$

Valore venale (arr.):

$$\text{€ } (7.740,00 + 8.616,67 + 8.580,00) / 3 = \text{€ } 8.400,00$$

**13) Box al primo piano**

Ditta proprietaria: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 69, C/6

Situazione urbanistica: regolare;

Superficie convenzionale: 27 mq

Volumetria: 76 mc

Valore per consistenza:

$$\text{mq } 27 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 76 \times \text{€}/\text{mc } 90,00 = \text{€ } 8.055,00$$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 490,00):

$$\text{€ } 490,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 8.983,33$$

Valore commerciale:

mq 27 x €/mq 330,00 = € 8.910,00

Valore venale (arr.):

€ (8.055,00+8.983,33+8.910,00) / 3 = € 8.700,00

#### 14) Box al primo piano

Ditta proprietaria: ██████████

Dati catastali: da accatastare (ricade su parte dell'attuale sub 70)

Situazione urbanistica: irregolare; si prevede pertanto il ripristino della consistenza di cui alla C.E. n. 150/98

Superficie convenzionale: 18 mq

Volumetria: 50 mc

Valore per consistenza:

mq 18 x €/mq 45,00 + mc 50 x €/mc 90,00 = € 5.310,00

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 320,00):

€ 320,00 x 0.55 / 0.03 = € 5.866,67

Valore commerciale:

mq 18 x €/mq 330,00 = € 5.940,00

Valore venale (arr.):

€ (5.310,00+5.866,67+5.940,00) / 3 = € 5.800,00

Costo presunto per opere di ripristino consistenza originaria e variazione catastale: € 1.800,00

Valore finale

€ (5.800,00 - 1.800,00) = € 4.000,00

#### 15) Box al primo piano

Ditta proprietaria: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 72, C/6



**17) Box al primo piano**

Ditta proprietaria: ██████████

Dati catastali: da accatastare (ricade su parte dell'attuale sub 74)

Situazione urbanistica: irregolare, si prevede pertanto il ripristino della consistenza di cui alla C.E. n. 150/98

Superficie convenzionale: 28 mq

Volumetria: 78 mc

Valore per consistenza:

 $\text{mq } 28 \times \text{€/mq } 45,00 + \text{mc } 78 \times \text{€/mc } 90,00 = \text{€ } 8.280,00$ 

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 500,00):

 $\text{€ } 500,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 9.166,67$ 

Valore commerciale:

 $\text{mq } 28 \times \text{€/mq } 330,00 = \text{€ } 9.240,00$ 

Valore venale (arr.):

 $\text{€ } (8.280,00 + 9.166,67 + 9.240,00) / 3 = \text{€ } 8.900,00$ 

Costo presunto per opere di ripristino consistenza originaria e variazione

catastale: € 2.600,00

Valore finale

 $\text{€ } (8.900,00 - 2.600,00) = \text{€ } 6.300,00$ **18) Appartamento al 2° p. (angolo ovest)**

Ditta proprietaria: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 37, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

$$\text{mq } 128 \times \text{€/mq } 45,00 + \text{mc } 390 \times \text{€/mc } 140,00 = \text{€ } 60.360,00$$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

$$\text{€ } 3.300,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 60.500,00$$

Valore commerciale:

$$\text{mq } 128 \times \text{€/mq } 480,00 = \text{€ } 61.440,00$$

Valore venale (arr.):

$$\text{€ } (60.360,00 + 60.500,00 + 61.440,00) / 3 = \text{€ } 60.800,00$$

**19) Appartamento al 2° p. (angolo sud)**

Ditta proprietaria: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 38, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

$$\text{mq } 128 \times \text{€/mq } 45,00 + \text{mc } 390 \times \text{€/mc } 140,00 = \text{€ } 60.360,00$$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

$$\text{€ } 3.300,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 60.500,00$$

Valore commerciale:

$$\text{mq } 128 \times \text{€/mq } 480,00 = \text{€ } 61.440,00$$

Valore venale (arr.):

$$\text{€ } (60.360,00 + 60.500,00 + 61.440,00) / 3 = \text{€ } 60.800,00$$

**20) Appartamento al 2° p. (angolo est)**

Ditta proprietaria: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 39, A/2, 7 vani





**22) Appartamento al 3° p. (angolo ovest)**

Promettente acquirente: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 77, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

$$\text{mq } 128 \times \text{€/mq } 45,00 + \text{mc } 390 \times \text{€/mc } 140,00 = \text{€ } 60.360,00$$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

$$\text{€ } 3.300,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 60.500,00$$

Valore commerciale:

$$\text{mq } 128 \times \text{€/mq } 480,00 = \text{€ } 61.440,00$$

Valore venale (arr.):

$$\text{€ } (60.360,00 + 60.500,00 + 61.440,00) / 3 = \text{€ } 60.800,00$$

**23) Appartamento al 3° p. (angolo sud)**

Ditta proprietaria: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 78, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

$$\text{mq } 128 \times \text{€/mq } 45,00 + \text{mc } 390 \times \text{€/mc } 140,00 = \text{€ } 60.360,00$$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

$$\text{€ } 3.300,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 60.500,00$$

Valore commerciale:



Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.800,00):

$$€ 3.600,00 \times 0,55 / 0,03 = € 66.000,00$$

Valore commerciale:

$$\text{mq } 140 \times \text{€/mq } 480,00 = € 67.200,00$$

Valore venale (arr.):

$$€ (66.500,00 + 67.200,00 + 66.000,00) / 3 = € 66.600,00$$



## 26) Appartamento al 4° p. (angolo sud)

Promittente acquirente: [REDACTED]

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 81, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

$$\text{mq } 128 \times \text{€/mq } 45,00 + \text{mc } 390 \times \text{€/mc } 140,00 = € 60.360,00$$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

$$€ 3.300,00 \times 0,55 / 0,03 = € 60.500,00$$

Valore commerciale:

$$\text{mq } 128 \times \text{€/mq } 480,00 = € 61.440,00$$

Valore venale (arr.):

$$€ (60.360,00 + 60.500,00 + 61.440,00) / 3 = € 60.800,00$$

## 27) Appartamento al 4° p. (angolo sud)

Ditta Proprietaria: [REDACTED]

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 82, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 390 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 60.360,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

$\text{€ } 3.300,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 60.500,00$

Valore commerciale:

$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 61.440,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (60.360,00 + 60.500,00 + 61.440,00) / 3 = \text{€ } 60.800,00$

**28) Appartamento al 4° p. (angolo est)**

Ditta proprietaria: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.la 977 sub 83, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 140 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 430 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 66.500,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

$\text{€ } 3.600,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 66.000,00$

Valore commerciale:

$\text{mq } 140 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 67.200,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (66.500,00 + 67.200,00 + 66.000,00) / 3 = \text{€ } 66.600,00$

**29) Appartamento al 4° p. (angolo nord)**

Ditta proprietaria: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 84, A/2, 7.5 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 140 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 430 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 66.500,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

$\text{€ } 3.600,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 66.000,00$

Valore commerciale:

$\text{mq } 140 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 67.200,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (66.500,00 + 67.200,00 + 66.000,00) / 3 = \text{€ } 66.600,00$

### 30) Appartamento al 5° p. (angolo ovest)

Ditta Proprietaria: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 85, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 390 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 60.360,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

$\text{€ } 3.300,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 60.500,00$

Valore commerciale:

$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 61.440,00$

Valore venale (arr.):

€ (60.360,00+60.500,00+61.440,00) / 3 = € 60.800,00

**31) Appartamento al 5° p. (angolo sud)**

Ditta Proprietaria: [REDACTED]

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 86, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

mq 128 x €/mq 45,00 + mc 390 x €/mc 140,00 = € 60.360,00

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

€ 3.300,00 x 0.55 / 0.03 = € 60.500,00

Valore commerciale:

mq 128 x €/mq 480,00 = € 61.440,00

Valore venale (arr.):

€ (60.360,00+60.500,00+61.440,00) / 3 = € 60.800,00

**32) Appartamento al 5° p. (angolo est)**

Promittente acquirente: [REDACTED]

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 87, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

mq 140 x €/mq 45,00 + mc 430 x €/mc 140,00 = € 66.500,00

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

€ 3.600,00 x 0.55 / 0.03 = € 66.000,00

Valore commerciale:

mq 140 x €/mq 480,00 = € 67.200,00

Valore venale (arr.):

€ (66.500,00+67.200,00+66.000,00) / 3 = € 66.600,00



**33) Appartamento al 5° p. (angolo nord)**

Ditta Proprietaria: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 88, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

mq 140 x €/mq 45,00 + mc 430 x €/mc 140,00 = € 66.500,00

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

€ 3.600,00 x 0.55 / 0.03 = € 66.000,00

Valore commerciale:

mq 140 x €/mq 480,00 = € 67.200,00

Valore venale (arr.):

€ (66.500,00+67.200,00+66.000,00) / 3 = € 66.600,00

**34) Appartamento al 6° p. (angolo ovest)**

Promittente acquirente: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 89, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

mq 128 x €/mq 45,00 + mc 390 x €/mc 140,00 = € 60.360,00

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

€ 3.300,00 x 0.55 / 0.03 = € 60.500,00

Valore commerciale:

mq 128 x €/mq 480,00 = € 61.440,00

Valore venale (arr.):

€ (60.360,00+60.500,00+61.440,00) / 3 = € 60.800,00

**35) Appartamento al 6° p. (angolo sud)**

Promittente acquirente: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lia 977 sub 90, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

mq 128 x €/mq 45,00 + mc 390 x €/mc 140,00 = € 60.360,00

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

€ 3.300,00 x 0.55 / 0.03 = € 60.500,00

Valore commerciale:

mq 128 x €/mq 480,00 = € 61.440,00

Valore venale (arr.):

€ (60.360,00+60.500,00+61.440,00) / 3 = € 60.800,00

**36) Appartamento al 6° p. (angolo est)**

Ditta proprietaria: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lia 977 sub 91, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare



**38) Appartamento al 7° p. (angolo ovest)**

Ditta proprietaria: [REDACTED]

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 93, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 390 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 60.360,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

$\text{€ } 3.300,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 60.500,00$

Valore commerciale:

$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 61.440,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (60.360,00 + 60.500,00 + 61.440,00) / 3 = \text{€ } 60.800,00$

**39) Appartamento al 7° p. (angolo sud)**

Ditta proprietaria: [REDACTED]

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 94, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 390 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 60.360,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

$\text{€ } 3.300,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 60.500,00$

Valore commerciale:

mq 128 x €/mq 480,00 = € 61.440,00

Valore venale (arr.):

€ (60.360,00+60.500,00+61.440,00) / 3 = € 60.800,00

**40) Appartamento al 7° p. (angolo est)**

Ditta proprietaria: 

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 95, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare.

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

mq 140 x €/mq 45,00 + mc 430 x €/mc 140,00 = € 66.500,00

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

€ 3.600,00 x 0.55 / 0.03 = € 66.000,00

Valore commerciale:

mq 140 x €/mq 480,00 = € 67.200,00

Valore venale (arr.):

€ (66.500,00+67.200,00+66.000,00) / 3 = € 66.600,00

**41) Appartamento al 7° p. (angolo nord)**

Ditta proprietaria: 

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 96, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

mq 140 x €/mq 45,00 + mc 430 x €/mc 140,00 = € 66.500,00





Valore commerciale:

$$\text{mq } 74 \times \text{€}/\text{mq } 440,00 = \text{€ } 32.560,00$$

Valore venale (arr.):

$$\text{€ } (32.310,00 + 33.000,00 + 32.560,00) / 3 = \text{€ } 32.700,00$$

**4) Box al primo piano**

Ditta proprietaria: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.la 977 sub 110, C/6

Situazione urbanistica: regolare;

Superficie convenzionale: 18 mq

Volumetria: 50 mc

Valore per consistenza:

$$\text{mq } 18 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 50 \times \text{€}/\text{mc } 90,00 = \text{€ } 5.310,00$$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 320,00):

$$\text{€ } 320,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 5.866,67$$

Valore commerciale:

$$\text{mq } 18 \times \text{€}/\text{mq } 330,00 = \text{€ } 5.940,00$$

Valore venale (arr.):

$$\text{€ } (5.310,00 + 5.866,67 + 5.940,00) / 3 = \text{€ } 5.800,00$$

**5) Box al primo piano**

Ditta proprietaria: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.la 977 sub 111, C/6

Situazione urbanistica: regolare;

Superficie convenzionale: 18 mq

Volumetria: 50 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 18 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 50 \times \text{€}/\text{mc } 90,00 = \text{€ } 5.310,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 320,00):

$\text{€ } 320,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 5.866,67$

Valore commerciale:

$\text{mq } 18 \times \text{€}/\text{mq } 330,00 = \text{€ } 5.940,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (5.310,00 + 5.866,67 + 5.940,00) / 3 = \text{€ } 5.800,00$

#### 6) Box al primo piano

Ditta proprietaria: XXXXXXXXXX

Dati catastali: da accatastare (ricade in parte sull'attuale sub 107)

Situazione urbanistica: la superficie da destinare al box di cui alla C.E. n.

150/98 ricade nell'attuale ufficio individuato dalla p.lla 107; si prevede pertanto

il ripristino della consistenza originaria.

Superficie convenzionale: 31 mq

Volumetria: 87 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 31 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 87 \times \text{€}/\text{mc } 90,00 = \text{€ } 9.225,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 560,00):

$\text{€ } 560,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 10.266,67$

Valore commerciale:

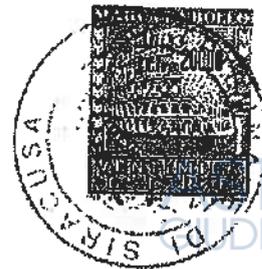
$\text{mq } 31 \times \text{€}/\text{mq } 330,00 = \text{€ } 10.230,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (9.225,00 + 10.266,67 + 10.230,00) / 3 = \text{€ } 10.000,00$

Costo presunto per opere di ripristino consistenza originaria e variazione

catastale: € 2.500,00





$\text{€ } 320,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 5.866,67$

Valore commerciale:

$\text{mq } 18 \times \text{€}/\text{mq } 330,00 = \text{€ } 5.940,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (5.310,00 + 5.866,67 + 5.940,00) / 3 = \text{€ } 5.800,00$

**9) Appartamento al 2° p. (angolo nord)**

Ditta proprietaria: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 115, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 390 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 60.360,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

$\text{€ } 3.300,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 60.500,00$

Valore commerciale:

$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 61.440,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (60.360,00 + 60.500,00 + 61.440,00) / 3 = \text{€ } 60.800,00$

**10) Appartamento al 2° p. (angolo ovest)**

Ditta proprietaria: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 116, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

$$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 390 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 60.360,00$$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

$$\text{€ } 3.300,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 60.500,00$$

Valore commerciale:

$$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 61.440,00$$

Valore venale (arr.):

$$\text{€ } (60.360,00 + 60.500,00 + 61.440,00) / 3 = \text{€ } 60.800,00$$

#### 11) Appartamento al 2° p. (angolo sud)

Ditta proprietaria: ~~XXXXXXXXXX~~

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 117, A/2, 7,5 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

$$\text{mq } 140 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 430 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 66.500,00$$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

$$\text{€ } 3.600,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 66.000,00$$

Valore commerciale:

$$\text{mq } 140 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 67.200,00$$

Valore venale (arr.):

$$\text{€ } (66.500,00 + 67.200,00 + 66.000,00) / 3 = \text{€ } 66.600,00$$

#### 12) Appartamento al 2° p. (angolo est)

Promittente acquirente: ~~XXXXXXXXXX~~

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 118, A/2, 7,5 vani



Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 140 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 430 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 66.500,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

$\text{€ } 3.600,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 66.000,00$

Valore commerciale:

$\text{mq } 140 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 67.200,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (66.500,00 + 67.200,00 + 66.000,00) / 3 = \text{€ } 66.600,00$

**13) Appartamento al 3° p. (angolo nord)**

Ditta Proprietaria: **[REDACTED]**

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 119, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 390 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 60.360,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

$\text{€ } 3.300,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 60.500,00$

Valore commerciale:

$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 61.440,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (60.360,00 + 60.500,00 + 61.440,00) / 3 = \text{€ } 60.800,00$



mq 140 x €/mq 480,00 = € 67.200,00

Valore venale (arr.):

€ (66.500,00+67.200,00+66.000,00) / 3 = € 66.600,00

**16) Appartamento al 3° p. (angolo est)**

Ditta Proprietaria: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 122, A/2, 7.5 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

mq 140 x €/mq 45,00 + mc 430 x €/mc 140,00 = € 66.500,00

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

€ 3.600,00 x 0.55 / 0.03 = € 66.000,00

Valore commerciale:

mq 140 x €/mq 480,00 = € 67.200,00

Valore venale (arr.):

€ (66.500,00+67.200,00+66.000,00) / 3 = € 66.600,00

**17) Appartamento al 4° p. (angolo nord)**

Promittente acquirente: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 123, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

mq 128 x €/mq 45,00 + mc 390 x €/mc 140,00 = € 60.360,00





Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

$$\text{mq } 140 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 430 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 66.500,00$$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

$$\text{€ } 3.600,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 66.000,00$$

Valore commerciale:

$$\text{mq } 140 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 67.200,00$$

Valore venale (arr.):

$$\text{€ } (66.500,00 + 67.200,00 + 66.000,00) / 3 = \text{€ } 66.600,00$$

**20) Appartamento al 4° p. (angolo est)**

Promittente acquirente: ~~XXXXXXXXXXXX~~

Dati catastali: foglio 18, p.la 977 sub 126, A/2, 7,5 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

$$\text{mq } 140 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 430 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 66.500,00$$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

$$\text{€ } 3.600,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 66.000,00$$

Valore commerciale:

$$\text{mq } 140 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 67.200,00$$

Valore venale (arr.):

$$\text{€ } (66.500,00 + 67.200,00 + 66.000,00) / 3 = \text{€ } 66.600,00$$

**21) Appartamento al 5° p. (angolo nord)**

Promittente acquirente: ~~XXXXXXXXXXXX~~



€ (80.360,00+60.500,00+61.440,00) / 3 = € 60.800,00

**23) Appartamento al 5° p. (angolo sud)**

Ditta Proprietaria: [REDACTED]

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 129, A/2, 7.5 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 140 \times \text{€/mq } 45,00 + \text{mc } 430 \times \text{€/mc } 140,00 = \text{€ } 66.500,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

$\text{€ } 3.600,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 66.000,00$

Valore commerciale:

$\text{mq } 140 \times \text{€/mq } 480,00 = \text{€ } 67.200,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (66.500,00+67.200,00+66.000,00) / 3 = \text{€ } 66.600,00$

**24) Appartamento al 5° p. (angolo est)**

Ditta Proprietaria: [REDACTED]

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 130, A/2, 7.5 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 140 \times \text{€/mq } 45,00 + \text{mc } 430 \times \text{€/mc } 140,00 = \text{€ } 66.500,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

$\text{€ } 3.600,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 66.000,00$

Valore commerciale:

mq 140 x €/mq 480,00 = € 67.200,00

Valore venale (arr.):

€ (66.500,00+67.200,00+66.000,00) / 3 = € 66.600,00

**25) Appartamento al 6° p. (angolo nord)**

Promittente acquirente: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.la 977 sub 131, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

mq 128 x €/mq 45,00 + mc 390 x €/mc 140,00 = € 60.360,00

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

€ 3.300,00 x 0,55 / 0,03 = € 60.500,00

Valore commerciale:

mq 128 x €/mq 480,00 = € 61.440,00

Valore venale (arr.):

€ (60.360,00+60.500,00+61.440,00) / 3 = € 60.800,00

**26) Appartamento al 6° p. (angolo ovest)**

Promittente acquirente: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.la 977 sub 132, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



mq 128 x €/mq 45,00 + mc 390 x €/mc 140,00 = € 60.360,00

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

€ 3.300,00 x 0.55 / 0.03 = € 60.500,00

Valore commerciale:

mq 128 x €/mq 480,00 = € 61.440,00

Valore venale (arr.):

€ (60.360,00+60.500,00+61.440,00) / 3 = € 60.800,00

**27) Appartamento al 6° p. (angolo sud)**

Ditta proprietaria: [REDACTED]

Dati catastali: foglio 18, p.la 977 sub 133, A/2, 7.5 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

mq 140 x €/mq 45,00 + mc 430 x €/mc 140,00 = € 66.500,00

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

€ 3.600,00 x 0.55 / 0.03 = € 66.000,00

Valore commerciale:

mq 140 x €/mq 480,00 = € 67.200,00

Valore venale (arr.):

€ (66.500,00+67.200,00+66.000,00) / 3 = € 66.600,00

**28) Appartamento al 6° p. (angolo est)**

Ditta proprietaria: [REDACTED]

Dati catastali: foglio 18, p.la 977 sub 134, A/2, 7.5 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 140 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 430 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 66.500,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

$\text{€ } 3.600,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 66.000,00$

Valore commerciale:

$\text{mq } 140 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 67.200,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (66.500,00 + 67.200,00 + 66.000,00) / 3 = \text{€ } 66.600,00$

**29) Appartamento al 7° p. (angolo nord)**

Ditta proprietaria: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 135, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 390 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 60.360,00$

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

$\text{€ } 3.300,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 60.500,00$

Valore commerciale:

$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 61.440,00$

Valore venale (arr.):

$\text{€ } (60.360,00 + 60.500,00 + 61.440,00) / 3 = \text{€ } 60.800,00$

**30) Appartamento al 7° p. (angolo ovest)**

Ditta proprietaria: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 136, A/2, 7 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 128 mq

Volumetria: 390 mc

Valore per consistenza:

 $\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 390 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 60.360,00$ 

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.300,00):

 $\text{€ } 3.300,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 60.500,00$ 

Valore commerciale:

 $\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 61.440,00$ 

Valore venale (arr.):

 $\text{€ } (60.360,00 + 60.500,00 + 61.440,00) / 3 = \text{€ } 60.800,00$ **31) Appartamento al 7° p. (angolo sud)**

Ditta proprietaria: ██████████

Dati catastali: foglio 18, p.lla 977 sub 137, A/2, 7.5 vani

Situazione urbanistica: regolare

Superficie convenzionale: 140 mq

Volumetria: 430 mc

Valore per consistenza:

 $\text{mq } 140 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 + \text{mc } 430 \times \text{€}/\text{mc } 140,00 = \text{€ } 66.500,00$ 

Valore per capitalizzazione (canone annuo lordo € 3.600,00):

 $\text{€ } 3.600,00 \times 0,55 / 0,03 = \text{€ } 66.000,00$ 

Valore commerciale:



5.024.300,00 (euro cinquemilioniventiquattromilatrecento/00).

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per eventuali integrazioni e chiarimenti.

Siracusa, 27 Settembre 2002

Il C.T.U.

Dott. Ing. Concetto Capodicasa

*Ing. Concetto Capodicasa*

**Allegati:**

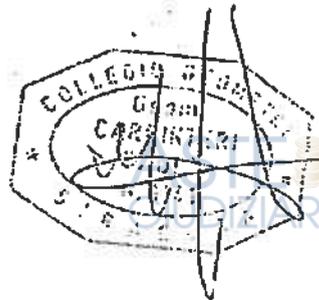
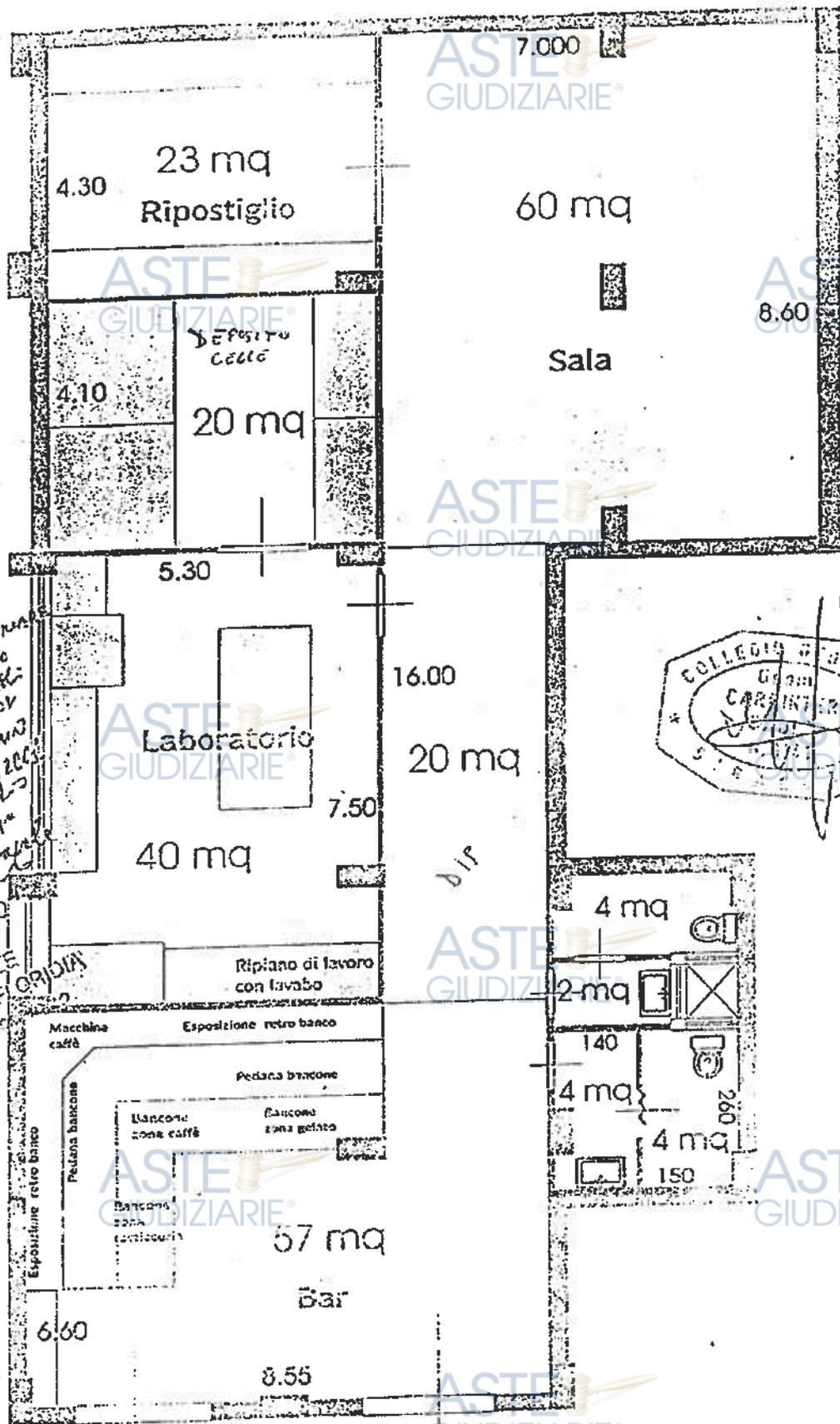
- verbale operazioni peritali
- tabelle riepilogative
- planimetrie progetto approvato con C.E. 150/98
- planimetrie progetto approvato con autorizzazione edilizia n. 2/2001
- documentazione fotografica
- elaborati catastali planimetrici
- visura elenco generale immobili
- certificati catastali
- specifica competenze C.T.U.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

27.9.02

Il Segretario  
Il Canc. Maria Carm



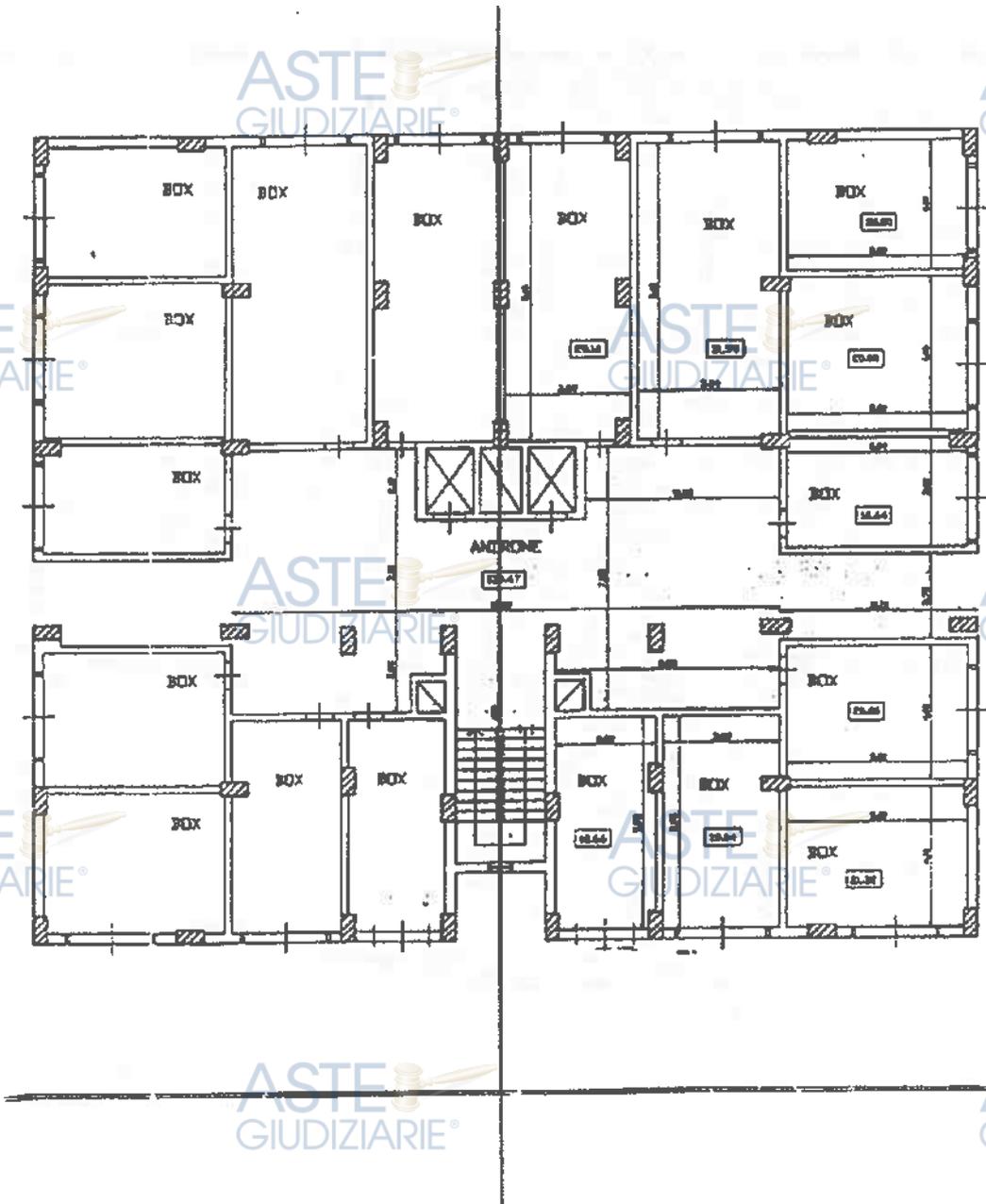


PLANIMETRIA ATTIVITA' COMMERCIALE PIANO TERRA EDIFICIO A ( ) APPROVATA  
 CON AUTORIZ. ED. N. 2/2001

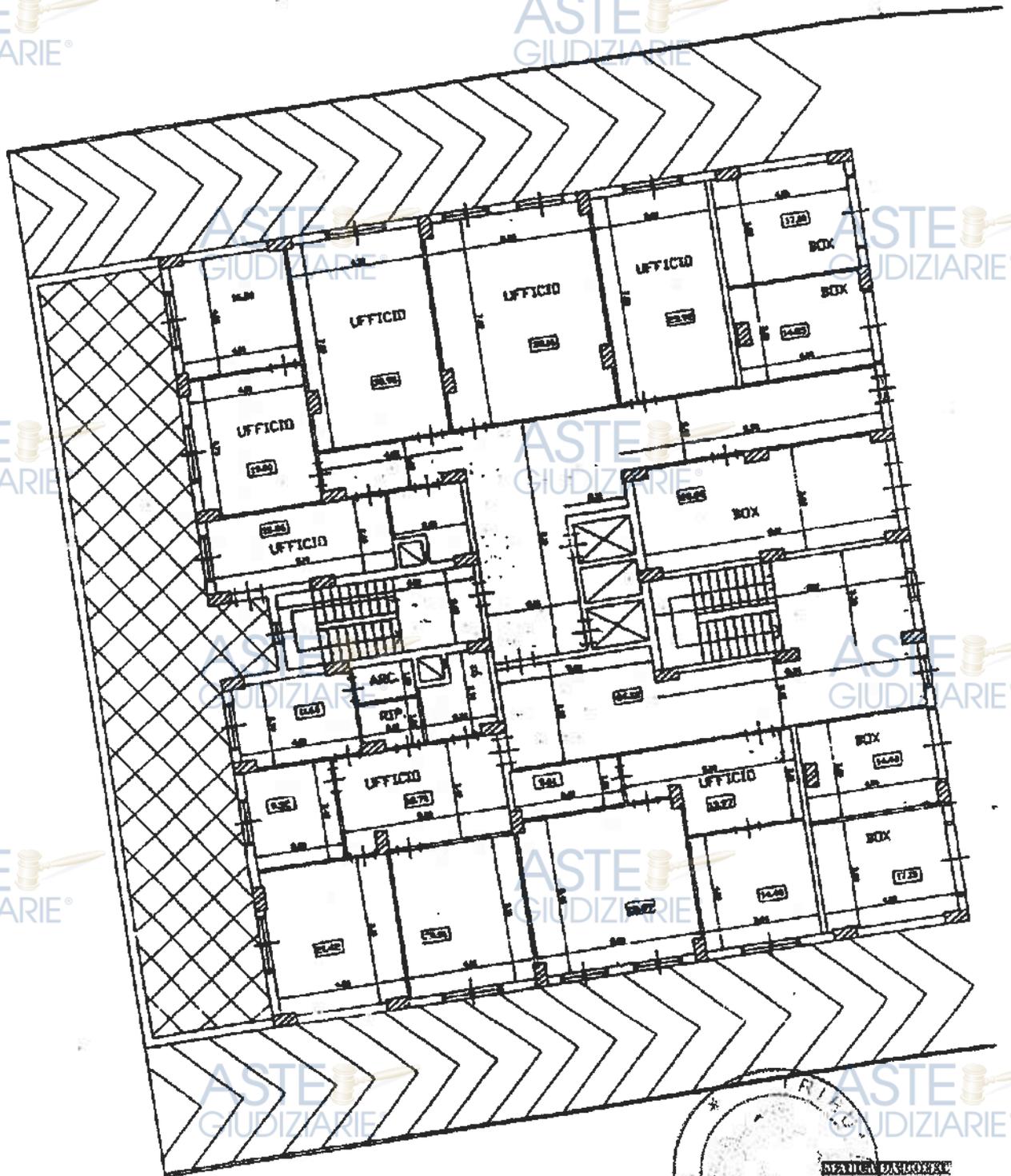
SCALA 1:100

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

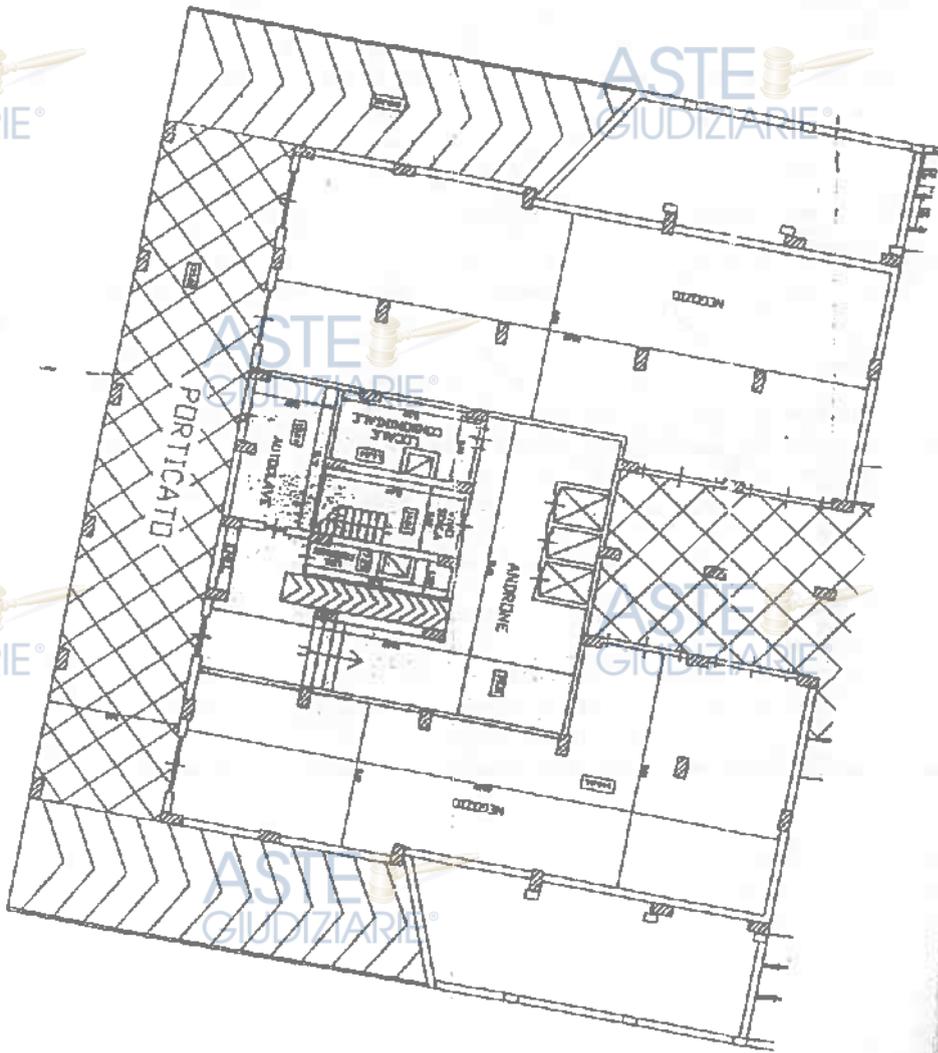


PLANIMETRIA PIANO PRIMO EDIFICIO B ( ) APPROVATA CON C.E. N. 150/98  
SCALA 1:200



PLANIMETRIA PIANO PRIMO EDIFICIO C (000000) APPROVATA CON C.E. N. 150/98  
 SCALA 1:200

PLANIMETRIA PIANO TERRA EDIFICIO A [REDACTED] APPROVATA CON C.E. N. 150/98  
SCALA 1:200



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SAIA 2.000

ASTE GIUDIZIARIE®

IL TECNICO

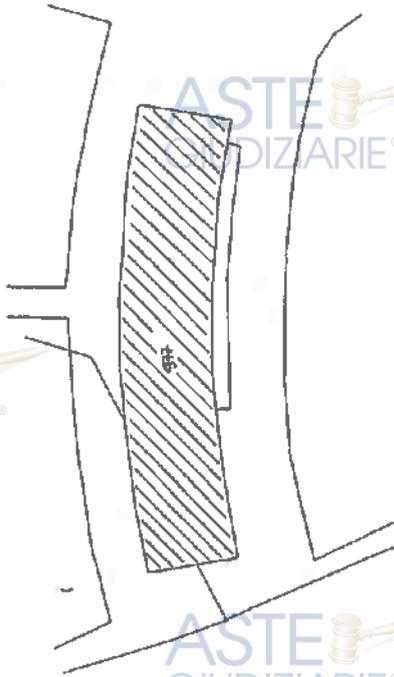


ASTE GIUDIZIARIE®

RIF. TIPO MAPPALE N° 1930 DEL 9-10-90

COMUNE DI FLORIDIA

Foglio 1/3 P.L. 977

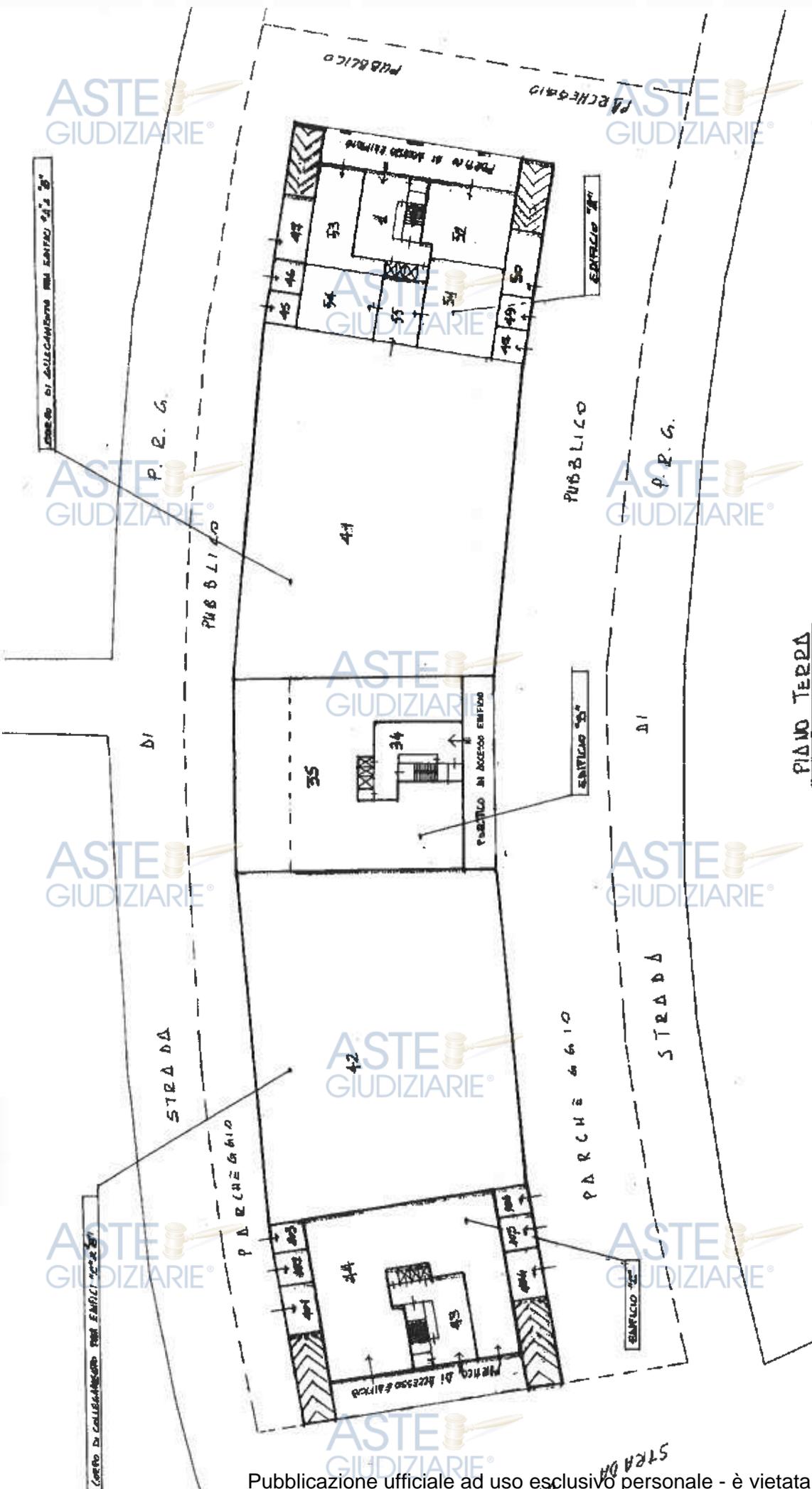


ELABORATO PLANIMETRICO

ALLEGATO AUA D.V. 16266/1993

SUA 1500

ASTE GIUDIZIARIE®



CORPO DI CALCESTRUZZO PER EMFITEA "41,2 5"

P. R. G.

PUBBLICO

DI

STRADA

PARCHEGGIO

41

35

34

42

44

43

PUBBLICO

PARCHEGGIO

PUBBLICO

P. R. G.

DI

STRADA

PARCHEGGIO

EMFITEA "4"

EMFITEA "5"

EMFITEA "2"

PIANO TERRA

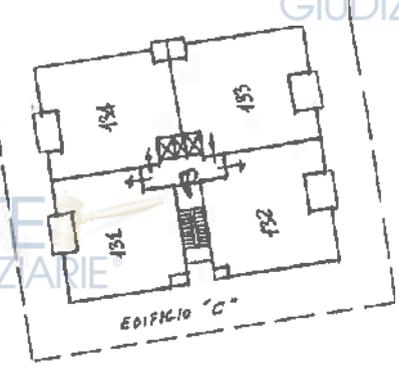
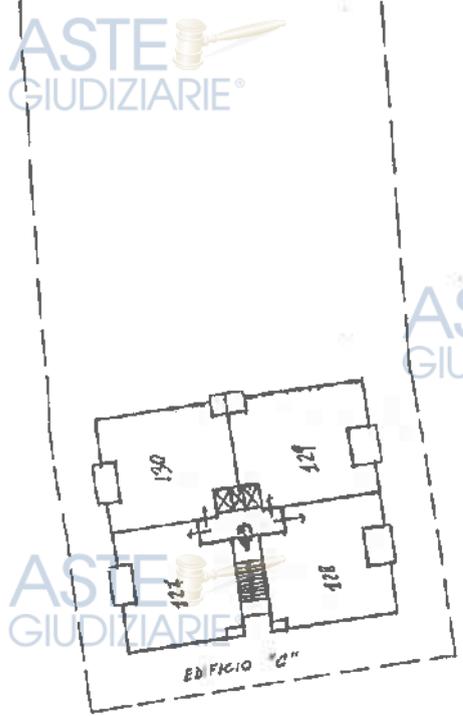
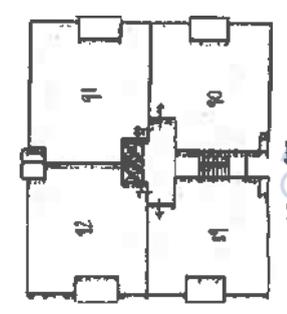
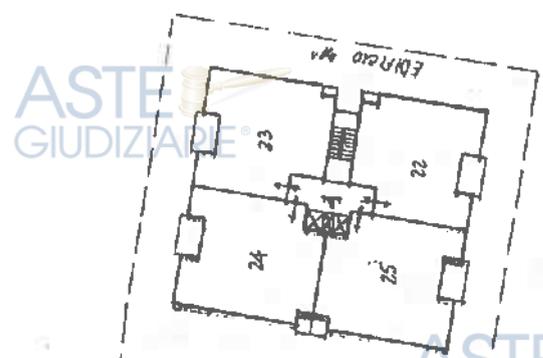
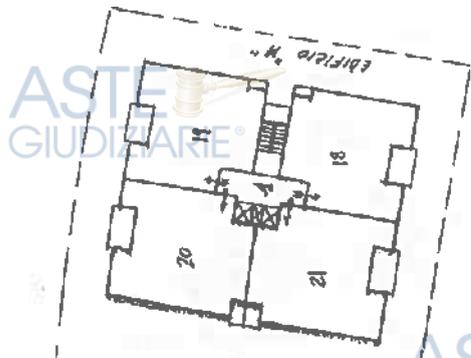


ASTE  
GIUDIZIARIE



PIANO TERZO

PIANO QUARTO



Piùto Quinto

Piùto Sesto

ASTE GIUDIZIARIE®

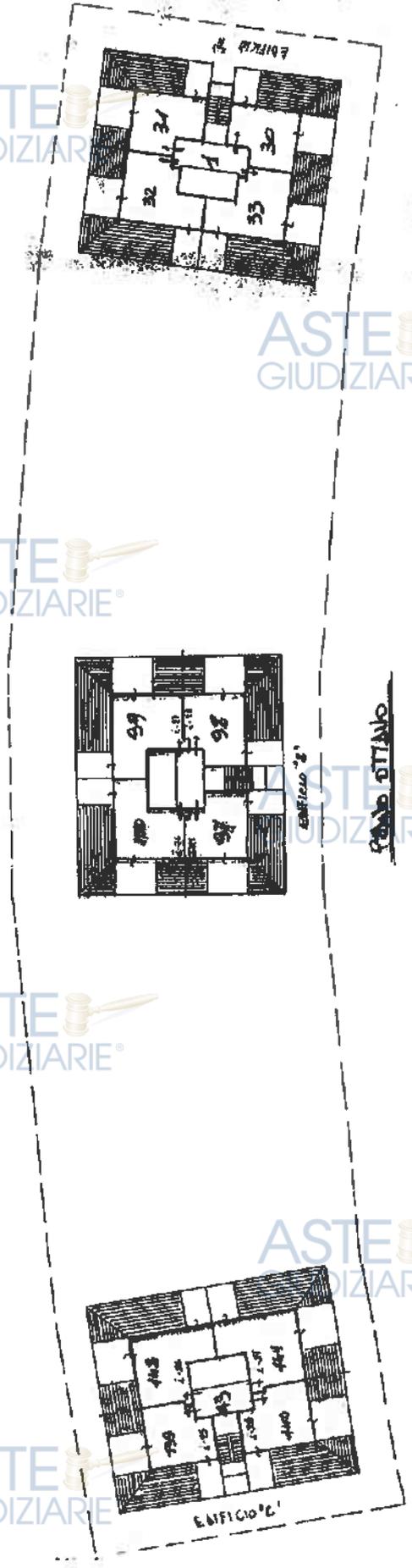
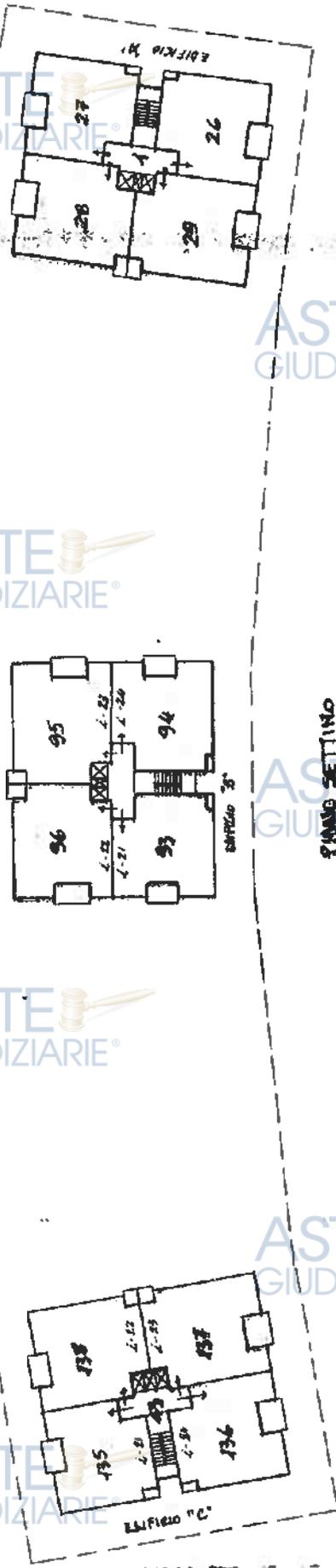




FOTO 3: Complesso [redacted], edificio B ([redacted])



FOTO 4: Complesso [redacted], edificio C ([redacted])

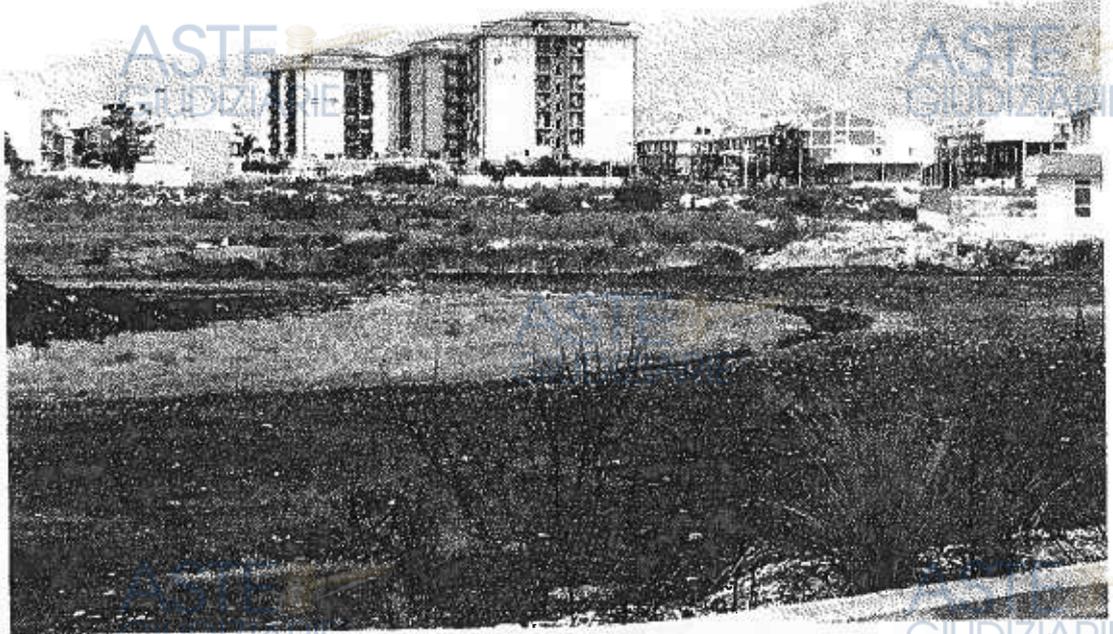


FOTO 1: Complesso [redacted], Florida (SR), contrada Vignalonga



FOTO 2: Complesso [redacted], edificio A (C.A. 1)

Stampa circolare: DOTT. ING. [redacted] 1069  
Firma: [redacted]