

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n.65720/2000

Giudice Delegato Dott.ssa VITALE

Curatore del fallimento Dott. Tommaso MILILLI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Architetto Francesco Paolo La Gualana, con studio in Roma, Viale dei Colli Portuensi n° 167 (tel. 06/58232428 – fax 58201822), in data 07 febbraio 2018 è stato nominato in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

1° QUESITO Descriva il C.T.U. previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile oggetto del fallimento (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;

2° QUESITO Accerti il C.T.U. la conformità tra i dati riportati nel fallimento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;

3° QUESITO Se l'immobile non risulta accatastato, proceda il C.T.U. all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

4° QUESITO Indichi il C.T.U. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5° QUESITO Indichi il C.T.U. la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni e concessioni amministrative, ed in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi dell'art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n.47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

6° QUESITO Dica il C.T.U. se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento;

7° QUESITO Stabilisca il C.T.U. se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

8° QUESITO Indichi il C.T.U. l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri; di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;

9° QUESITO *Determini il C.T.U. il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.*

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Quesito 1°)

1.1 Ubicazione e descrizione dell'immobile

Le unità immobiliari oggetto di valutazione, sono parte del complesso architettonico che sorge su via Giardini, detto complesso fu il primo creato a Modena **all'inizio degli** anni 70 per dare spazio al terziario dei servizi in piena espansione, e fu interprete di un nuovo concetto di edilizia, proiettata verso un futuro di crescita e sviluppo. Il complesso a [REDACTED] – è stato realizzato a seguito di un progetto dalla forma dirompente, che lo rende ancora oggi immediatamente riconoscibile.

[REDACTED] si trova in un punto nodale di Modena a circa 5 km dal casello autostradale (A1) tra la direttrice che collega Modena con Sassuolo ben collegato e servito da tutte le infrastrutture pubbliche e private; lo stesso trova una forte relazione urbana con il tracciato della via Giardini e della tangenziale sud, grazie alla disposizione dei corpi di fabbrica, agli spazi aperti che si creano tra questi, producendo spazi per i parcheggi e per i percorsi di risalita ai piani superiori a creare un sistema fluido ed efficiente di percorsi, tema centrale nella definizione di organismi architettonici multifunzionali. Riguardo alla sua collocazione in una posizione strategica, vicino al centro storico e ai principali assi viari della provincia, il complesso ha il pregio di essere immediatamente riconoscibile e facile da ricordare per la sua particolare struttura architettonica la quale è da sempre uno dei simboli più noti della città. Detto complesso si compone di sei edifici, ciascuno caratterizzato da una piastra di tre piani con servizi commerciali, orientata parallelamente alla strada. Su ciascuna piastra sono impostate coppie di torri destinate a uffici, dal profilo a vela realizzato in curtain wall in acciaio e vetro, di largo uso **in quegli anni, che rappresenta un'immagine ormai consolidata e rappresentativa di questa parte** di città. Il complesso avente struttura portante in cemento armato è costituito da unità immobiliari di tipo terziario quali: Uffici, Negozi e Magazzini, oltre ad essere articolato e diversificato in vari spazi ad uso comune quali: aree destinate a parcheggio nei piani sottostrada, percorsi pedonali, atri e scale. Il fabbricato oggetto della perizia, si sviluppa su tredici piani dei quali undici fuori terra e due interrati. L'edificio è servito da due vani scala (D e E) dotati di

ascensore, dove la scala D termina al piano terzo, mentre la scala E prosegue per servire la parte di fabbricato identificato quale torre A, l'ingresso al fabbricato avviene dai civici 456, 458, 458a, 460 di Via dei Giardini.

L'edificio ha al suo interno **n. 49 unità immobiliari** così costituite nei vari livelli:

N. 2 autorimesse al piano S2 per mq. 1.578,00 di superficie utile comprensiva della rampa di accesso e dei passaggi comuni;

N. 11 depositi dei quali: n. 9 depositi al piano S1 e n. 2 depositi al piano T per una superficie utile di mq. 1.487,00 comprensiva della rampa di accesso e dei passaggi comuni;

N. 6 negozi dei quali: n. 4 negozi al piano terra, n. 2 negozi al piano 1 per una superficie utile di mq. 793,00 ;

N. 30 uffici così distribuiti nei vari piani: n. 1 ufficio al piano 1°, n. 1 ufficio al piano 2°, n. 1 ufficio al piano 3°, n. 5 uffici al piano 4°, n. 5 uffici al piano 5°, n. 5 uffici al piano 6°, n. 5 uffici al piano 7°, n. 3 uffici al piano 8°, n. 3 uffici al piano 9°, n. 1 ufficio al piano 10° per una superficie utile di mq. 4.814,00.

Nel corso dei vari sopralluoghi eseguiti si sono rilevate molte aree del complesso immobiliare in stato di avanzato degrado, con le stesse in alcune parti soggette ad infiltrazioni, dove queste ultime hanno provocato il danneggiamento di alcuni soffitti e controsoffitti con le parti di tinteggiatura e sottostanti intonaci deteriorate e il pericolo di distacco imminente delle superfici controsoffittate.

1.2 Rilievo delle unità immobiliari

Le n. 49 unità immobiliari che risultano avere le seguenti destinazioni d'uso.

1) - piano secondo interrato:

- garage sub. 185 mq. 847,00;
- garage sub. 186 mq. 461,00;
- rampa di accesso mq. 43,00
- passaggio comune mq. 213,00

per complessivi **mq.1.578,00**

2) - piano primo interrato:

- deposito sub. 104 mq. 159,00;



- deposito sub. 109 mq. 132,00;
- deposito sub. 110 mq. 170,00;
- deposito sub. 111 mq. 156,00;
- deposito sub. 242 mq. 63,00;
- deposito sub. 243 mq. 345,00;
- deposito sub. 244 mq. 44,00;
- deposito sub. 245 mq. 39,00;
- deposito sub. 246 mq. 70,00
- rampa di accesso mq. 43,00



- passaggio comune mq. 252,00
per complessivi **mq. 1.473,00**

3) - piano terra/rialzato:

- negozio sub. 52 mq. 91,00;
- negozio sub. 240 mq. 77,00;
- negozio sub. 241 mq. 109,00;
- negozio sub. 239 mq. 308,00;
- deposito sub. 55 mq. 7,00;
- deposito sub. 56 mq. 7,00

per complessivi **mq. 599,00**

4) - piano primo:

- negozio sub. 227 mq. 106,00;
- negozio sub. 254 mq. 102,00;
- ufficio sub. 228 mq. 806,00 27 vani;

per complessivi **mq. 1.014,00**

5) - piano secondo:

- ufficio sub. 230 mq. 1.267,00; 48 vani;

per complessivi **mq. 1.267,00**

6) - piano terzo:

- ufficio sub. 229 mq. 939,00; 34 vani;
- terrazza mq. 274,00



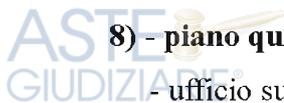


per complessivi **mq. 1.213,00**

7) - piano quarto:

- ufficio sub. 61 mq. 64,00; 2 vani;
- ufficio sub. 62 mq. 109,00; 3 vani;
- ufficio sub. 63 mq. 85,00; 3 vani;
- ufficio sub. 64 mq. 42,00; 2 vani;
- ufficio sub. 65 mq. 56,00; 2 vani;

per complessivi **mq. 356,00**



8) - piano quinto:

- ufficio sub. 66 mq. 56,00; 2 vani;
- ufficio sub. 67 mq. 41,00; 2 vani;
- ufficio sub. 68 mq. 60,00; 2 vani;
- ufficio sub. 69 mq. 51,00; 2 vani;
- ufficio sub. 70 mq. 91,00; 3 vani;

per complessivi **mq. 299,00**



9) - piano sesto:

- ufficio sub. 71 mq. 79,00; 3 vani;
- ufficio sub. 72 mq. 42,00; 2 vani;
- ufficio sub. 73 mq. 40,00; 2 vani;
- ufficio sub. 74 mq. 38,00; 2 vani;
- ufficio sub. 75 mq. 56,00; 2 vani;

per complessivi **mq. 255,00**



10) - piano settimo:

- ufficio sub. 76 mq. 73,00; 3 vani;
- ufficio sub. 77 mq. 34,00; 2 vani;
- ufficio sub. 78 mq. 50,00; 2 vani;
- ufficio sub. 79 mq. 37,00; 2 vani;
- ufficio sub. 80 mq. 54,00; 2 vani;

per complessivi **mq. 248,00**





11) - piano ottavo:

- ufficio sub. 81 mq. 107,00; 3 vani;
- ufficio sub. 82 mq. 69,00; 2 vani;
- ufficio sub. 83 mq. 66,00; 2 vani;

per complessivi

mq. 242,00

12) - piano nono:

- ufficio sub. 84 mq. 113,00; 5 vani;
- ufficio sub. 85 mq. 65,00; 2 vani;
- ufficio sub. 86 mq. 62,00; 2 vani;

per complessivi

mq. 240,00

13) - piano decimo:

- ufficio sub. 87 mq. 107,00; 5 vani;

per complessivi

mq. 107,00

Il tutto per una superficie utile rilevata di mq. 8.928,00 ed una superficie totale comprendente le murature pari a circa mq. 9.576,32 (escluso le aree comuni condominiali comprendenti i: vani scala, ascensori e pianerottoli d'ingresso). Tutto quanto è riassunto nella seguente tabella:

| Unità immobiliari | Superf. Utile Rilevata | Coeff. Muri | Sup. Totale |
|-------------------------|------------------------|-------------|-----------------|
| garage | mq. 1.322,00 | 1,05 | 1.388,10 |
| passaggio comune garage | 256,00 | 1,00 | 256,00 |
| depositi | mq. 1.178,00 | 1,10 | 1.295,80 |
| passaggio comune magaz. | mq. 295,00 | 1,00 | 295,00 |
| terrazzo | mq. 270,00 | 1,00 | 270,00 |
| negozi | mq. 793,00 | 1,10 | 872,30 |
| uffici | mq. 4.814,00 | 1,08 | 5.199,12 |
| totale | mq. 8.928,00 | | 9.576,32 |

Si è proceduto all'effettuazione dei sopralluoghi per l'esecuzione dei rilievi alle unità immobiliari, nel periodo intercorrente da dicembre 2018 a ottobre 2019. Il tempo intercorso tra i vari sopralluoghi è stato relativo alle condizioni di impraticabilità di alcune aree, con lunghi tempi di attesa, finchè fossero posti in essere le condizioni di praticabilità per eseguire le

rilevazioni delle dette aree. L'impossibilità d'interventi atti alla praticabilità delle dette aree ha comportato una rilevazione metrica parziale in alcune parti.

Nella seguente tabella vi è la rappresentazione dello stato di fatto attuale delle unità immobiliari con il confronto tra: le superfici utili rilevate con quelle riportate nel certificato catastale e le modifiche interne rilevate.

| N° | Unità | Sub. | Cat. Cat. | Piano | Scala | Cons. Cat. | Sup. Rilev. | Indirizzo | Modifiche interne in difformità con planimetria catastale |
|----|-------------|------|-----------|-------|-------|------------|-------------|-------------------------|--|
| 1 | Autorimessa | 185 | C/6 | S2 | | 847 | 844 | | Variazione per tramezzatura |
| 2 | Autorimessa | 186 | C/6 | S2 | | 461 | 478 | Via Pietro Giardini 458 | Vano di mq. 22 e vano cabina elettrica di mq. 45 non riportati nel progetto e nel catasto |
| 3 | Deposito | 104 | C/2 | S1 | | 159 | 159 | Via Pietro Giardini 458 | Variazione per tramezzatura |
| 4 | Deposito | 109 | C/2 | S1 | | 126 | 132 | Via Pietro Giardini 458 | |
| 5 | Deposito | 110 | C/2 | S1 | | 170 | 170 | Via Pietro Giardini 458 | Variazione per tramezzatura con divisione in 2 unità |
| 6 | Deposito | 111 | C/2 | S1 | | 164 | 156 | Via Pietro Giardini 458 | Variazione per tramezzatura con divisione in 2 unità |
| 7 | Deposito | 242 | C/2 | S1 | | 76 | 63 | Via Pietro Giardini 458 | VARIAZIONE del 17/01/1991 protocollo n. 103862 in atti dal 30/09/2000 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 301.1/1991) Variazione per tramezzatura |
| 8 | Deposito | 243 | C/2 | S1 | | 410 | 345 | Via Pietro Giardini 458 | VARIAZIONE del 17/01/1991 protocollo n. 103862 in atti dal 30/09/2000 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 301.1/1991) |
| 9 | Deposito | 244 | C/2 | S1 | | 49 | 44 | Via Pietro Giardini 458 | VARIAZIONE del 17/01/1991 protocollo n. 103862 in atti dal 30/09/2000 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 301.1/1991) |
| 10 | Deposito | 245 | C/2 | S1 | | 39 | 39 | Via Pietro Giardini 458 | VARIAZIONE del 17/01/1991 protocollo n. 103862 in atti dal 30/09/2000 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 301.1/1991) |
| 11 | Deposito | 246 | C/2 | S1 | | 77 | 70 | Via Pietro Giardini 458 | VARIAZIONE del 17/01/1991 protocollo n. 103862 in atti dal 30/09/2000 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 301.1/1991) |

| | | | | | | | | | |
|----|----------|-----|------|---|---|------------|------|---|---|
| 12 | Negozio | 52 | C/1 | T | D | 97 | 91 | Via Pietro Giardini piano T scala D | Variazione per tramezzatura con accorpamento sub 240-241- 55-56 |
| 13 | Deposito | 55 | C/2 | T | D | 7 | 7 | Via Pietro Giardini piano T scala D | Accorpamento sub 240- 241-52-56 |
| 14 | Deposito | 56 | C/2 | T | D | 7 | 7 | Via Pietro Giardini piano T scala D | Accorpamento sub 240-241- 52-55 |
| 15 | Negozio | 239 | C/1 | T | | 303 | 308 | Via Pietro Giardini 458 Piano T | VARIAZIONE del 10/01/1991 protocollo n. 103858 in atti dal 30/09/2000 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 64.1/1991) Variazione per tramezzatura ed accorpamento sub. 56 |
| 16 | Negozio | 240 | C/1 | T | | 82 | 77 | Via Pietro Giardini 458 Piano T | VARIAZIONE del 10/01/1991 protocollo n. 103858 in atti dal 30/09/2000 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 64.1/1991) Variazione per tramezzatura con accorpamento sub 241-52- 55- |
| 17 | Negozio | 241 | C/1 | T | | 107 | 109 | Via Pietro Giardini 458 Piano T | VARIAZIONE del 10/01/1991 protocollo n. 103858 in atti dal 30/09/2000 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 64.1/1991) Variazione per tramezzatura con accorpamento sub 240-52-55 |
| 18 | Ufficio | 228 | A/10 | 1 | | 27 vani | 806 | Via Pietro Giardini 458 Piano 1 | Realizzazione tramezzi |
| 19 | Negozio | 227 | C/1 | 1 | | 106 | 106 | Via dei Giardini 456L Piano 1 | |
| 20 | Negozio | 254 | C/1 | 1 | | 102 | 102 | Via dei Giardini 456M | |
| 21 | Ufficio | 230 | A/10 | 2 | D | 48 vani | 1267 | Via Pietro Giardini 458 | |

| | | | | | | | | | |
|----|---------|-----|------|---|---|------------|-----|---|---|
| | | | | | | | | piano 2 scala D | |
| 22 | Ufficio | 229 | A/10 | 3 | D | 34 vani | 982 | Via dei Giardini 458 piano 3 scala D | Demolizione tramezzi interni e ampliamento esterno di circa 43 mq |
| 23 | Ufficio | 61 | A/10 | 4 | E | 2 vani | 64 | Via Pietro Giardini 460 Piano 4 scala E | |
| 24 | Ufficio | 62 | A/10 | 4 | E | 3 vani | 109 | Via Pietro Giardini 460 Piano 4 scala | Difformità tramezzi |
| 25 | Ufficio | 63 | A/10 | 4 | E | 3 vani | 85 | Via Pietro Giardini 460 Piano 4 scala | |
| 26 | Ufficio | 64 | A/10 | 4 | E | 2 vani | 42 | Via Pietro Giardini 460 Piano 4 scala | |
| 27 | Ufficio | 65 | A/10 | 4 | E | 2 vani | 56 | Via Pietro Giardini 460 Piano 4 scala E | |
| 28 | Ufficio | 66 | A/10 | 5 | E | 2 vani | 56 | Via Pietro Giardini 460 Piano 5 scala E | Difformità tramezzi |
| 29 | Ufficio | 67 | A/10 | 5 | E | 2 vani | 41 | Via Pietro Giardini 460 Piano 5 scala E | Difformità tramezzi |
| 30 | Ufficio | 68 | A/10 | 5 | E | 2 vani | 60 | Via Pietro Giardini 460 Piano 5 scala E | |
| 31 | Ufficio | 69 | A/10 | 5 | E | 2 vani | 51 | Via dei Giardini 460 | Difformità tramezzi |
| 32 | Ufficio | 70 | A/10 | 5 | E | 3 vani | 91 | Via Pietro Giardini 460 Piano 5 scala E | Difformità tramezzi |
| 33 | Ufficio | 71 | A/10 | 6 | E | 3 vani | 79 | Via Pietro Giardini 460 Piano 6 scala E | Difformità tramezzi |
| 34 | Ufficio | 72 | A/10 | 6 | E | 2 vani | 42 | Via Pietro Giardini 460 Piano 6 scala E | Difformità tramezzi |
| 35 | Ufficio | 73 | A/10 | 6 | E | 2 vani | 40 | Via Pietro Giardini 460 Piano 6 scala E | |
| 36 | Ufficio | 74 | A/10 | 6 | E | 2 vani | 38 | Via Pietro Giardini 460 Piano 6 scala E | |

| | | | | | | | | | |
|----|---------|----|------|----|---|--------|-----|---|--|
| 37 | Ufficio | 75 | A/10 | 6 | E | 2 vani | 56 | Via Pietro Giardini 460 Piano 6 scala E | |
| 38 | Ufficio | 76 | A/10 | 7 | E | 3 vani | 73 | Via Pietro Giardini 460 Piano 7 scala E | |
| 39 | Ufficio | 77 | A/10 | 7 | E | 2 vani | 34 | Via Pietro Giardini 460 Piano 7 scala E | |
| 40 | Ufficio | 78 | A/10 | 7 | E | 2 vani | 50 | Via Pietro Giardini 460 Piano 7 scala E | |
| 41 | Ufficio | 79 | A/10 | 7 | E | 2 vani | 37 | Via Pietro Giardini 460 Piano 7 scala E | Difformità tramezzi ampliamento su ingresso comune ai sub 78-80 |
| 42 | Ufficio | 80 | A/10 | 7 | E | 2 vani | 54 | Via Pietro Giardini 460 Piano 7 scala E | Difformità tramezzi ampliamento su ingresso comune a sub 78-79 |
| 43 | Ufficio | 81 | A/10 | 8 | E | 5 vani | 107 | Via Pietro Giardini 460 Piano 8 scala E | Difformità tramezzi |
| 44 | Ufficio | 82 | A/10 | 8 | E | 2 vani | 69 | Via Pietro Giardini 460 Piano 8 scala E | |
| 45 | Ufficio | 83 | A/10 | 8 | E | 2 vani | 66 | Via Pietro Giardini 460 Piano 8 scala E | |
| 46 | Ufficio | 84 | A/10 | 9 | E | 5 vani | 113 | Via Pietro Giardini 460 Piano 9 scala E | Difformità tramezzi |
| 47 | Ufficio | 85 | A/10 | 9 | E | 2 vani | 65 | Via Pietro Giardini 460 Piano 9 scala E | Difformità tramezzi |
| 48 | Ufficio | 86 | A/10 | 9 | E | 2 vani | 62 | Via Pietro Giardini 460 Piano 9 scala E | |
| 49 | Ufficio | 87 | A/10 | 10 | E | 5 vani | 107 | Via Pietro Giardini 460 Piano 10 scala E | Difformità tramezzi |

Si rileva dalla suddetta tabella quanto segue:

– **aumento di superficie** per l'unità n. 22 sub. 229 Via dei Giardini 458 piano 3 scala D, ampliamento esterno di circa 43 mq ;

- **aumento di superficie** per l'unità n. 41 sub. 79 Via dei Giardini 460 piano 7 scala E, ampliamento su ingresso comune al sub 80 ;
- **aumento di superficie** per l'unità n. 42 sub. 80 Via dei Giardini 460 piano 7 scala E, ampliamento su ingresso comune al sub 79 ;
- **Fusione ed accorpamenti di più unità immobiliari** per i sub. 240-241 e gli stessi sono stati accorpati ai sub. 242 e sub. 55 risultando di **fatto un'unica unità immobiliare**.
- **per i sub 240-241** è riportata sul certificato catastale la **VARIAZIONE** del 10/01/1991 protocollo n. 103858 in atti dal 30/09/2000 **FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** (n. 64.1/1991)
- **il sub. 56 risulta accorpato al sub. 239**
- **difficoltà per opere interne** riguardo lo spostamento di tramezzi per i seguenti subalterni: 185, 186, 104, 110, 111, 242, 239, 228, 62, ,66,67,69,70,71,72,81,84,85,87.

Da quanto rilevato si evidenzia per le suddette unità che dovrà essere effettuata la regolarizzazione urbanistica e catastale così come specificato in risposta ai quesiti 3° e 5° della presente CTU.

1.3) Descrizione degli immobili

1) - piano secondo interrato:

- garage sub. 185 mq. 847,00;
- garage sub. 186 mq. 461,00;
- rampa di accesso mq. 43,00
- passaggio comune mq. 213,00

Gli immobili al secondo piano sottostrada sono costituiti da due unità ad uso autorimessa per complessivi **1.308,00 mq di superficie utile atta al parcheggio auto**. L'area si presenta con il pavimento in battuta di cemento con le murature i pilastri ed i soffitti rifiniti ad intonaco liscio, **l'altezza utile interna è di h. 2,50**. Il lato sud, ovest, nord-ovest e nord-est dell'unità sub. 185 ed il lato sud dell'unità sub 186 sono **confinanti con un'ampia intercapedine, dove attraverso la stessa vi è l'areazione delle aree permessa dalle murature che sono state costruite per la metà della loro altezza complessiva sui detti lati**. Le aree delle due unità immobiliari non sono evidenziate risultando una unica area di complessivi mq. 1.521,00 comprensiva del passaggio

comune ed esclusione della rampa di accesso. Riguardo l'unità di cui al sub 185 si rileva dalla planimetria catastale la consistenza di n. 35 posti auto, mentre per l'unità identificata con il sub 186 si rileva dalla planimetria catastale la consistenza di n. 18 posti auto. Gli immobili si presentano in mediocre stato di conservazione.

2) - piano primo interrato:

Gli immobili al primo piano sottostrada sono costituiti da nove unità ad uso deposito-magazzini per complessivi 1.221,00 mq di superficie utile oltre al passaggio comune di mq. 252,00 ed alla rampa di accesso di mq. 43,00 per un totale di mq. 1.516,00. Le unità immobiliari hanno il pavimento in battuta di cemento, le murature i pilastri ed i soffitti rifiniti ad intonaco liscio, l'altezza utile interna è di h. 2,50. I lati ovest e sud dell'unità sub. 104, sud delle unità sub 242, 243, nord-est delle unità 109,110,111 sono confinanti con un'ampia intercapedine, dove le murature perimetrali a confine sono dotate di ampie finestre a nastro lungo le pareti che si sviluppano oltre la metà dell'altezza di queste ultime fino al soffitto; tali finestre consentono l'aerazione e la luce naturale all'interno delle unità immobiliari. Ne consegue che le unità ai sub 244,245 e 246 per la loro ubicazione interna non hanno finestre. Da quanto rilevato durante i sopralluoghi le aree relative sia al passaggio comune sia ad alcuni immobili risultano in cattivo stato di conservazione, derivante dall'abbandono delle stesse, dove in alcune parti si riscontrano superfici oggetto di degrado dovuto a pregresse infiltrazioni con scollamento delle superfici intonacate. Le unità immobiliari sono chiuse da porte metalliche.

3) - piano terra/rialzato:

Gli immobili al piano terra/rialzato sono costituiti da sei unità delle quali n. 4 negozi per mq. 585,00 e n. 2 magazzini per mq. 14,00 per complessivi 599,00 mq di superficie utile. Le unità immobiliari hanno il pavimento in marmo, le murature i pilastri ed i soffitti rifiniti ad intonaco liscio, l'altezza utile interna è di h. 3,40. Si è rilevato che le seguenti unità sono state accorpate: n. 4 unità (sub. 52, 55, 240 e 241) sono state accorpate in unica area di queste il sub. 55 di categoria C2 è destinato a servizio igienico; il sub. 56 di categoria C2 destinato a servizio igienico è stato accorpato al sub. 239. Tutte le unità immobiliari sono confinanti con area terrazzata condominiale sulla quale le murature perimetrali sono composte da parti vetrate,

costituite in parte da porte vetrate atte all'accesso alle dette unità. L'unità sub. 239 in precedenza utilizzata come ristorante si rileva in parte arredata con manufatti per lo più in legno. Da quanto rilevato durante i sopralluoghi le aree risultano in cattivo stato di manutenzione derivante dall'abbandono delle stesse. **Le unità sono dotate dei servizi igienici costituiti da wc ed anti wc. aventi pavimentazione e rivestimento in ceramica.**

4) piano primo:

Gli immobili al piano primo sono costituiti da tre unità delle quali n.2 negozi per mq. 208,00 e n.1 ufficio per mq. 806,00 (sub. 228) per complessivi 1.014,00 mq di superficie utile. Le unità immobiliari hanno il pavimento in marmo, le murature i pilastri ed i soffitti rifiniti ad intonaco liscio, **l'altezza utile interna è di h. 2,80.** Tutte le unità immobiliari sono confinanti con area terrazzata condominiale sulla quale le murature perimetrali sono costituite da parti vetrate **costituite in parte da porte vetrate atte all'accesso alle dette unità.** Da quanto rilevato durante i sopralluoghi le aree risultano in cattivo stato di manutenzione derivante dall'abbandono delle stesse. **Mentre l'unità sub. 227 in precedenza utilizzata come bar si rileva in parte arredata con un grande bancone e con gli interni in buono stato.** Le unità sono dotate dei servizi igienici costituiti da wc ed anti wc. aventi pavimentazione e rivestimento in ceramica.

5) piano secondo:

Al piano secondo vi è un'unica unità immobiliare ad uso ufficio (sub 230) per complessivi 1.267,00 mq di superficie utile. L'unità immobiliare ha il pavimento in marmo, le murature i pilastri ed i soffitti rifiniti ad intonaco liscio, **l'altezza utile interna è di h. 2,80.** Si accede **all'unità immobiliare attraverso i corpi scala condominiali "D" e "E" la stessa non ha uscite esterne anche se confinante con area terrazzata condominiale.** Le murature perimetrali sono costituite da muri con sviluppo per la maggior parte vetrato. Da quanto rilevato durante i sopralluoghi le aree risultano in cattivo stato di manutenzione derivante dall'abbandono delle stesse. **L'unità è dotata dei servizi igienici costituiti da wc ed anti wc. aventi pavimentazione e rivestimento in ceramica.**

6) piano terzo:

Al piano terzo vi è un'unica unità immobiliare ad uso ufficio (sub 229) per complessivi 982,00 mq di superficie utile. L'unità immobiliare ha il pavimento in marmo, le murature i pilastri ed i soffitti rifiniti ad intonaco liscio, l'altezza utile interna è di h. 2,80. Si accede all'unità immobiliare attraverso i corpi scala condominiali "D" e "E". La stessa non ha uscite esterne con area terrazzata di mq. 274,00 non riportata in catasto. Si rileva inoltre un ampliamento abusivo esterno al filo delle murature dell'immobile di circa mq. 43,00. Le murature perimetrali sono costituite da muri con sviluppo per la maggior parte vetrato. Da quanto rilevato durante i sopralluoghi le aree risultano in cattivo stato di manutenzione derivante dall'abbandono delle stesse. L'unità è dotata dei servizi igienici costituiti da wc ed anti wc. aventi pavimentazione e rivestimento in ceramica.

7) piano quarto:

Gli immobili al piano quarto sono costituiti da cinque unità ad uso ufficio per complessivi 356,00 mq di superficie utile. Le unità immobiliari hanno il pavimento in marmo, le murature i pilastri ed i soffitti rifiniti ad intonaco liscio, l'altezza utile interna è di h. 2,80. Si accede alle unità immobiliari attraverso la scala "E", dal pianerottolo condominiale, si accede alla parte Nord-Est dell'edificio costituita da n. 2 unità: (sub. 61, sub. 62) aventi un disimpegno e servizio igienico in comune; dallo stesso pianerottolo condominiale si accede alla parte Sud-Ovest dell'edificio costituita da n. 3 unità (sub. 63, sub. 64, sub. 65) anche qui le unità hanno un disimpegno ed un servizio igienico in comune costituiti da wc ed anti wc. aventi pavimentazione e rivestimento in ceramica. Da quanto rilevato durante i sopralluoghi le aree risultano in cattivo stato di manutenzione derivante dall'abbandono delle stesse.

8) piano quinto:

Gli immobili al piano quinto sono costituiti da cinque unità ad uso ufficio per complessivi 299,00 mq di superficie utile. Le unità immobiliari hanno il pavimento in marmo, le murature i pilastri ed i soffitti rifiniti ad intonaco liscio, l'altezza utile interna è di h. 2,80. Si accede alle unità immobiliari attraverso la scala "E", dal pianerottolo condominiale, si accede alla parte Nord-Est dell'edificio costituita da n. 2 unità: (sub. 69, sub. 70) aventi un disimpegno e servizio

igienico in comune; dallo stesso pianerottolo condominiale si accede alla parte Sud-Ovest dell'edificio costituita da n. 3 unità (sub. 66, sub. 67, sub. 68) anche qui le unità hanno un disimpegno ed un servizio igienico in comune costituiti da wc ed anti wc. aventi pavimentazione e rivestimento in ceramica. Da quanto rilevato durante i sopralluoghi le aree risultano in cattivo stato di manutenzione derivante dall'abbandono delle stesse.

9) piano sesto:

Gli immobili al piano sesto sono costituiti da cinque unità ad uso ufficio per complessivi 255,00 mq di superficie utile. Le unità immobiliari hanno il pavimento in marmo, le murature i pilastri ed i soffitti rifiniti ad intonaco liscio, l'altezza utile interna è di h. 2,80. Si accede alle unità immobiliari attraverso la scala "E", dal pianerottolo condominiale, si accede alla parte Nord-Est dell'edificio costituita da n. 2 unità: (sub. 71, sub. 72) aventi un disimpegno e servizio igienico in comune; dallo stesso pianerottolo condominiale si accede alla parte Sud-Ovest dell'edificio costituita da n. 3 unità (sub. 73, sub. 74, sub. 75) anche qui le unità hanno un disimpegno ed un servizio igienico in comune costituiti da wc ed anti wc. aventi pavimentazione e rivestimento in ceramica. Da quanto rilevato durante i sopralluoghi le aree risultano in cattivo stato di manutenzione derivante dall'abbandono delle stesse.

10) piano settimo:

Gli immobili al piano settimo sono costituiti da cinque unità ad uso ufficio per complessivi 248,00 mq di superficie utile. Le unità immobiliari hanno il pavimento in marmo, le murature i pilastri ed i soffitti rifiniti ad intonaco liscio, l'altezza utile interna è di h. 2,80. Si accede alle unità immobiliari attraverso la scala "E", dal pianerottolo condominiale, si accede alla parte Nord-Est dell'edificio costituita da n. 2 unità: (sub. 76, sub. 77) aventi un disimpegno e servizio igienico in comune; dallo stesso pianerottolo condominiale si accede alla parte Sud-Ovest dell'edificio costituita da n. 3 unità (sub. 73, sub. 74, sub. 75) anche qui le unità hanno un disimpegno ed un servizio igienico in comune costituiti da wc ed anti wc. che risulta con ingresso dal pianerottolo della scala E, la pavimentazione ed il rivestimento sono in ceramica. E' da rilevare che le originarie unità sub. 78 e sub. 79 risultano accorpate. Da quanto rilevato

durante i sopralluoghi le aree risultano in cattivo stato di manutenzione derivante **dall'abbandono** delle stesse.

11) piano ottavo:

Gli immobili al piano ottavo sono costituiti da tre unità ad uso ufficio per complessivi 242,00 mq di superficie utile. Le unità immobiliari hanno il pavimento in marmo, le murature i pilastri ed i soffitti rifiniti ad intonaco liscio, l'altezza utile interna è di h. 2,80. Si accede alle unità immobiliari attraverso la scala "E", dal pianerottolo condominiale, si accede alla parte Nord-Est dell'edificio costituita da n. 1 unità (sub. 81) costituita da un corridoio che disimpegna n. 3 camere ed il servizio igienico formato da wc ed anti wc; dallo stesso pianerottolo condominiale si accede alla parte Sud-Ovest dell'edificio costituita da n. 2 unità (sub. 82, sub. 83). Le due unità hanno accesso separato dal pianerottolo della scala E sono costituite ambedue da n. 2 stanze; per i due uffici vi è un unico servizio igienico costituito da wc ed anti wc che ha accesso dal pianerottolo della scala E. I servizi igienici dei tre uffici hanno pavimentazione e rivestimento in ceramica. Da quanto rilevato durante i sopralluoghi le aree risultano in cattivo stato di manutenzione derivante **dall'abbandono delle stesse**.

12) piano nono:

Gli immobili al piano nono sono costituiti da tre unità ad uso ufficio per complessivi 240,00 mq di superficie utile. Le unità immobiliari hanno il pavimento in marmo, le murature i pilastri ed i soffitti rifiniti ad intonaco liscio, l'altezza utile interna è di h. 2,80. Si accede alle unità immobiliari attraverso la scala "E", dal pianerottolo condominiale, si accede alla parte Nord-Est dell'edificio costituita da n. 1 unità: (sub. 84) costituita da un corridoio che disimpegna n. 3 e 1/2 camere ed il servizio igienico formato da wc ed anti wc; dallo stesso pianerottolo condominiale si accede alla parte Sud-Ovest dell'edificio costituita da n. 2 unità (sub. 85, sub. 86). Le due unità hanno accesso separato dal pianerottolo della scala E sono costituite ambedue da n. 2 stanze; per i due uffici vi è un unico servizio igienico costituito da wc ed anti wc che ha accesso dal pianerottolo della scala E. I servizi igienici dei tre uffici hanno pavimentazione e rivestimento in ceramica. Da quanto rilevato durante i sopralluoghi le aree risultano in cattivo stato di manutenzione derivante **dall'abbandono delle stesse**.



13) piano decimo:

Il piano decimo è costituito da una unità ad uso ufficio per complessivi 107,00 mq di superficie utile. L'unità immobiliare ha il pavimento in marmo, le murature e pilastri ed i soffitti rifiniti ad intonaco liscio, l'altezza utile interna è di h. 2,80. Si accede all'unità immobiliare attraverso la scala "E", dal pianerottolo condominiale, si accede alla parte Nord-Est dell'edificio costituita dall'unità (sub. 84) costituita da un doppio disimpegno dove dal primo si accede al servizio igienico ed il secondo che disimpegna n. 5 locali. Il servizio igienico dell'ufficio ha pavimento e rivestimento in ceramica. Da quanto rilevato durante i sopralluoghi le aree risultano in cattivo stato di manutenzione derivante dall'abbandono delle stesse.



1.5) – Confini e dati catastali

I seguenti dati sono relativi alla Visura storica per immobile, situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/12/2018.



1) Autorimessa sub 185 al piano S2

L'autorimessa confina con vani scala E, D, distacchi aree esterne condominiali.

E' censita al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 185, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/6, Classe: 1, Consistenza: 847 m², Superficie Catastale: 411 m², Rendita: Euro 2.143,45, Via Pietro Giardini, Piano: S2; intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1;



2) Autorimessa sub 186 al piano S2

L'autorimessa confina con vani scala E, D, distacchi aree esterne condominiali.

E' censita al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 185, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/6, Classe: 1, Consistenza: 461 m², Superficie Catastale: 476 m², Rendita: Euro 1.166,63, Via Pietro Giardini, Piano: S2; intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1;



3) Deposito sub. 104 al piano S1



Il deposito confina con passaggio comune, deposito sub. 242, distacchi aree esterne condominiali.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 104, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/2, Classe: 3, Consistenza: 159 m², Superficie Catastale: 764 m², Rendita: Euro 369,53, Via Pietro Giardini, Piano: S1; intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

4) Deposito sub. 109 al piano S1

Il deposito confina con passaggio comune, scala D, deposito sub. 110, deposito sub. 246.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 109, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/2, Classe: 3, Consistenza: 126 m², Superficie Catastale: 133 m², Rendita: Euro 292,83, Via Pietro Giardini, Piano: S1; intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

5) Deposito sub. 110 al piano S1

Il deposito confina con passaggio comune, scala D, deposito sub. 109, deposito sub. 111.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 110, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/2, Classe: 3, Consistenza: 170 m², Superficie Catastale: 173 m², Rendita: Euro 395,09, Via Pietro Giardini, Piano: S1; intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

6) Deposito sub. 111 al piano S1

Il deposito confina con passaggio comune, deposito sub. 110, distacchi aree esterne condominiali.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 111, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/2, Classe: 3, Consistenza: 164 m², Superficie Catastale: 167 m², Rendita: Euro 381,15, Via Pietro Giardini, Piano: S1; intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

7) Deposito sub. 242 al piano S1

Il deposito confina con passaggio comune, deposito sub. 104, deposito sub. 243.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 242, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/2, Classe: 3, Consistenza: 76 m², Superficie Catastale: 73 m², Rendita: Euro 176,63, Via Pietro Giardini, Piano: S1; intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' per 1/1;

8) Deposito sub. 243 al piano S1

Il deposito confina con passaggio comune, deposito sub. 242, deposito sub. 244.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 243, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/2, Classe: 3, Consistenza: 410 m², Superficie Catastale: 49 m², Rendita: Euro 952,86, Via Pietro Giardini, Piano: S1; intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' per 1/1;

9) Deposito sub. 244 al piano S1

Il deposito confina con passaggio comune, deposito sub. 243, deposito sub. 245.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 244, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/2, Classe: 3, Consistenza: 49 m², Superficie Catastale: 48 m², Rendita: Euro 113,88, Via Pietro Giardini, Piano: S1; intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' per 1/1;

10) Deposito sub. 245 al piano S1

Il deposito confina con passaggio comune, deposito sub. 244, deposito sub. 246.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 245, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/2, Classe: 3, Consistenza: 39 m², Superficie Catastale: 39 m², Rendita: Euro 90,64, Via Pietro Giardini, Piano: S1; intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' per 1/1;

11) Deposito sub. 246 al piano S1

Il deposito confina con passaggio comune, , deposito sub. 245. deposito sub. 109.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 246, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/2, Classe: 3, Consistenza: 77 m², Superficie Catastale: 72 m²,

Rendita: Euro 178,95, Via Pietro Giardini, Piano: S1; intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

12) Negozio sub. 52 al piano T

Il deposito confina con passaggio comune, negozio sub. 240. negozio sub. 241.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 52, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/1, Classe: 10, Consistenza: 97 m², Superficie Catastale: 97 m², Rendita: Euro 2.459,73, Via Pietro Giardini, Piano: T, Scala: D; intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

13) Negozio sub. 240 al piano T

Il deposito confina con passaggio comune, negozio sub. 252. negozio sub. 241.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 240, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/1, Classe: 10, Consistenza: 82 m², Superficie Catastale: 86 m², Rendita: Euro 2.079,36, Via Pietro Giardini, n. 458, Piano: T, intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

14) Negozio sub. 241 al piano T

Il deposito confina con passaggio comune, negozio sub. 52. negozio sub. 240.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 241, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/1, Classe: 10, Consistenza: 107 m², Superficie Catastale: 112 m², Rendita: Euro 2.713,31, Via Pietro Giardini, n. 458, Piano T; intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

15) Negozio sub. 239 al piano T

Il deposito confina con passaggio comune, negozio sub. 240. negozio sub. 241.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 239, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/1, Classe: 10, Consistenza: 303 m², Superficie Catastale: 323 m², Rendita: Euro 7.683,48, Via Pietro Giardini, n. 458; Piano: T; intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/1;



16) Deposito sub. 55 al piano T

Il deposito risulta accorpato al sub. 241 confina con passaggio comune, deposito sub. 56, negozio sub. 239.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 55, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/2, Classe: 5, Consistenza: 7 m², Superficie Catastale: 8 m², Rendita: Euro 22,41, Via Pietro Giardini, Piano: T; Scala D; intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta` per 1/1;



17) Deposito sub. 56 al piano T

Il deposito confina risulta accorpato al sub. 239 confina con passaggio comune, deposito sub. 55,

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 56, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/2, Classe: 3, Consistenza: 7 m², Superficie Catastale: 7 m², Rendita: Euro 122,41, Via Pietro Giardini, Piano: T1; Scala D; intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

18) Negozio sub. 227 al piano 1

Il negozio confina con passaggio comune, negozio sub. 254.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 227, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/1, Classe: 8, Consistenza: 106 m², Superficie Catastale: 100 m², Rendita: Euro 1.981,75, Via Pietro Giardini, n. 456/L; Piano: 1; intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

19) Negozio sub. 254 al piano 1

Il negozio confina con passaggio comune, negozio sub. 227.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 227, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/1, Classe: 7, Consistenza: 102 m², Superficie Catastale: 99 m², Rendita: Euro 1.638,30, Via Pietro Giardini, n. 456/M; Piano: 1; intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta` per 1/1;





20) Ufficio sub. 228 al piano 1

L'ufficio confina con passaggio comune, Scala D, Scala E.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 228, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 2, Consistenza: 27 vani, Superficie Catastale: 839 m², Rendita: Euro 8.087,72, Via Pietro Giardini, n. 458; Piano: 1; intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

21) Ufficio sub. 230 al piano 2

L'ufficio confina con Scala D, Scala E, aree condominiali.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 230, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 1, Consistenza: 48 vani, Superficie Catastale: 1.284 m², Rendita: Euro 12.271,02, Via Pietro Giardini, n. 458; Piano: 2; Scala D, intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

22) Ufficio sub. 229 al piano 3

L'ufficio confina con Scala D, Scala E, aree condominiali.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 229, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 2, Consistenza: 34 vani, Superficie Catastale: 1.000 m², Rendita: Euro 10.184,53, Via Pietro Giardini, n. 458; Piano: 3; Scala D, intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

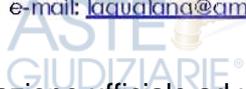
23) Ufficio sub. 61 al piano 4

L'ufficio confina con disimpegno ascensori Scala E, disimpegno comune, ufficio sub 62.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 61, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 62 m², Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 4; Scala E, intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

24) Ufficio sub. 62 al piano 4

L'ufficio confina con disimpegno comune, ufficio sub 61 ufficio sub 63 .



E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 62, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 3 vani, Superficie Catastale: 101 m², Rendita: Euro 1.045,83, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 4; Scala E, intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

25) Ufficio sub. 63 al piano 4

L'ufficio confina con disimpegno comune, ufficio sub 62 ufficio sub 64 .

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 63, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 3 vani, Superficie Catastale: 77 m², Rendita: Euro 1.045,83, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 4; Scala E, intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

26) Ufficio sub. 64 al piano 4

L'ufficio confina con disimpegno comune, ufficio sub 63 ufficio sub 65 .

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 64, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 46 m², Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 4; Scala E, intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

27) Ufficio sub. 65 al piano 4

L'ufficio confina con disimpegno comune, scala E, ufficio sub 64.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 65, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 61 m², Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 4; Scala E, intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

28) Ufficio sub. 66 al piano 5

L'ufficio confina con Scala E, disimpegno comune, ufficio sub 67.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 66, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 56 m²,

Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 5; Scala E, intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

29) Ufficio sub. 67 al piano 5

L'ufficio confina con disimpegno comune, ufficio sub 66, ufficio sub 68.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 67, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 44 m², Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 5; Scala E, intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

30) Ufficio sub. 68 al piano 5

L'ufficio confina con disimpegno comune, ufficio sub 67, ufficio sub 69.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 68, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 60 m², Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 5; Scala E, intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

31) Ufficio sub. 69 al piano 5

L'ufficio confina con disimpegno comune, ufficio sub 68, ufficio sub 70

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 69, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 47 m², Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 5; Scala E, intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

32) Ufficio sub. 70 al piano 5

L'ufficio confina con disimpegno comune, disimpegno scala E, ufficio sub 69.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 70, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 3 vani, Superficie Catastale: 87 m², Rendita: Euro 1.045,83, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 5; Scala E, intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

33) Ufficio sub. 71 al piano 6

L'ufficio confina con disimpegno comune, disimpegno scala E, ufficio sub 72.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 71, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 3 vani, Superficie Catastale: 82 m², Rendita: Euro 1.045,83, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 6; Scala E, intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

34) Ufficio sub. 72 al piano 6

L'ufficio confina con disimpegno comune, ufficio sub 71, ufficio sub 73.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 72, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 42 m², Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 6; Scala E, intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

35) Ufficio sub. 73 al piano 6

L'ufficio confina con disimpegno comune, ufficio sub 72, ufficio sub 74.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 73, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 48 m², Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 6; Scala E, intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

36) Ufficio sub. 74 al piano 6

L'ufficio confina con disimpegno comune, ufficio sub 73, ufficio sub 75.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 74, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 40 m², Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 6; Scala E, intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

37) Ufficio sub. 75 al piano 6

L'ufficio confina con corpo scala E e ascensore, disimpegno comune, ufficio sub 74.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 75, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 58 m², Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 6; Scala E, intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' per 1/1;

38) Ufficio sub. 76 al piano 7

L'ufficio confina con disimpegno ascensori, disimpegno comune, ufficio sub 77.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 76, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 3 vani, Superficie Catastale: 76 m², Rendita: Euro 1.045,83, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 7; Scala E, intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' per 1/1;

39) Ufficio sub. 77 al piano 7

L'ufficio confina con disimpegno comune, ufficio sub 76, ufficio sub 78 .

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 77, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 36 m², Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 7; Scala E, intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' per 1/1;

40) Ufficio sub. 78 al piano 7

L'ufficio confina con disimpegno comune, ufficio sub 77, ufficio sub 79 .

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 78, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 45 m², Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 7; Scala E, intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' per 1/1;

41) Ufficio sub. 79 al piano 7

L'ufficio confina con disimpegno comune, ufficio sub 78, ufficio sub 80 .

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 79, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 39 m²,

Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 7; Scala E, intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

42) Ufficio sub. 80 al piano 7

L'ufficio confina con corpo scala E e ascensore, disimpegno comune, ufficio sub 79.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 80, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 57 m²,

Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 7; Scala E, intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

43) Ufficio sub. 81 al piano 8

L'ufficio confina con disimpegno ascensore scala E, disimpegno comune, ufficio sub 82.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 81, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 5 vani, Superficie Catastale: 116 m²,

Rendita: Euro 1.743,04, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 8; Scala E, intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

44) Ufficio sub. 82 al piano 8

L'ufficio confina con disimpegno ascensore scala E, ufficio sub 81, ufficio sub 83.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 82, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 69 m²,

Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 8; Scala E, intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/1;

45) Ufficio sub. 83 al piano 8

L'ufficio confina con scala E, ascensore, ufficio sub 82.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 83, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 68 m²,

Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 8; Scala E, intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/1;



46) Ufficio sub. 84 al piano 9

L'ufficio confina con disimpegno scala E, ufficio sub 85.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 84, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 5 vani, Superficie Catastale: 108 m², Rendita: Euro 1.743,04, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 9; Scala E, intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta` per 1/1;



47) Ufficio sub. 85 al piano 9

L'ufficio confina con disimpegno scala E, ufficio sub 84.

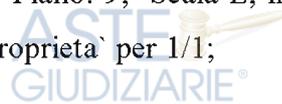
E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 85, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 63 m², Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 9; Scala E, intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta` per 1/1;



48) Ufficio sub. 86 al piano 9

L'ufficio confina con disimpegno scala E, ufficio sub 84.

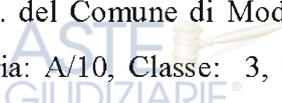
E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 86, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 63 m², Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 9; Scala E, intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta` per 1/1;



49) Ufficio sub. 87 al piano 10

L'ufficio confina con disimpegno scala E, ufficio sub 84.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Modena al Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 85, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 5 vani, Superficie Catastale: 98 m², Rendita: Euro 1.743,04, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 10; Scala E, intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta` per 1/1;



Quesito 2°); Accerti il C.T.U. la conformità tra i dati riportati nel fallimento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali.

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI RELATIVA AD ATTO DEL 11/10/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

[REDACTED] CON SEDE [REDACTED] con sede in [REDACTED] Proprieta` per 1/1 fino al 10/06/1987

DATI DERIVANTI DA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/10/1986 protocollo n. 243140 Voltura in atti dal 15/10/2002 Repertorio n.: 304 del 11/10/1986, Rogante: [REDACTED] Sede: [REDACTED] Sede: [REDACTED] (n. 2760.1/1989)

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

[REDACTED]
(1) Proprieta` per 2/145 fino al 11/10/1986

[REDACTED] Proprieta` per 6/145 fino al 11/10/1986

[REDACTED] Proprieta` per 5/145 fino al 11/10/1986

[REDACTED] fino al 11/10/1986

[REDACTED] Proprieta` per 3/145 fino al 11/10/1986

[REDACTED] Proprieta` per 10/145 fino al 11/10/1986

[REDACTED] Proprieta` per 6/145 fino al 11/10/1986

(1) Proprieta` per 6/145 fino al 11/10/1986

[REDACTED] Proprieta` per 17/145 fino al 11/10/1986

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED] (1) Proprieta` per
6/145 fino al 11/10/1986

[REDACTED]
fino al 11/10/1986

Proprieta` per 2/145 fino al 11/10/1986

Proprieta` per 11/145 fino al 11/10/1986

Proprieta` per 4/145 fino al 11/10/1986

[REDACTED] Proprieta` per 4/145 fino al 11/10/1986

[REDACTED] fino al 11/10/1986

[REDACTED] Proprieta`
per 9/145 fino al 11/10/1986

[REDACTED] Proprieta` per 7/145 fino al 11/10/1986

Proprieta` per 7/145 fino al 11/10/1986

Proprieta` per 8/145 fino al 11/10/1986

[REDACTED] Proprieta` per 4/145 fino al 11/10/1986

[REDACTED] Proprieta` per 12/145 fino al 11/10/1986

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 20/09/1996

[REDACTED] con sede in [REDACTED] Proprieta` per 1/1 fino al
18/12/1998

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/09/1996 Rep.87309, protocollo n. 276290

Voltura in atti dal 21/11/2001 Repertorio n.: 27309 Rogante: NOT. DALLARI Sede: MARANELLO Registrazione: UR Sede: SASSUOLO n: 1012 del 04/10/1996 Trascrizione del 11/10/1996 Reg. Part. 11982 Reg. Gen. 17326 ATTO DI CONFERMA (n. 13378.1/1996)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 18/12/1998

██████████ con sede in ██████████ Proprieta` per 1000/1000 fino al 28/12/1998

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/1998 protocollo n. 98828 Voltura in atti dal 23/09/2000 Repertorio n.: 86132 Rogante: DR. BELLAGAMBA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 142 del 15/01/1999 Reg. Part. 971 Reg. Gen. 1299 VENDITA (n. 13559.1/1999)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 28/12/1998

██████████ con sede in ██████████ Proprieta` per 1/1 fino al 04/06/2007

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/1998 protocollo n. 9368 Voltura in atti dal 15/01/2001 Repertorio n.: 103931 Rogante: MORUZZI Sede: BOLOGNA Registrazione: UR Sede: BOLOGNA n: 203 del 18/01/1999 COMPRAVENDITA (n. 11232.1/1999)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 04/06/2007

██████████ con sede in ██████████ Proprieta` per 1/1 **DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/06/2007** Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/03/2010 Repertorio n.: 74378 Rogante: TUFANI MAURIZIO Sede: FRASCATI Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 3162.1/2010).

1) AUTORIMESSA SUB 185 AL PIANO S2

• I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

• Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'autorimessa sita in Modena,, Via Pietro Giardini, posto al piano S2, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.185.

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000**, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934

2) AUTORIMESSA SUB 186 AL PIANO S2

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'autorimessa sita in Modena, Via Pietro Giardini, posto al piano S2, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.186.

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000**, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934

3) DEPOSITO SUB 104 AL PIANO S1

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.



- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul deposito sito in Modena, Via Pietro Giardini, posto al piano S1, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.104

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727



- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934

4) DEPOSITO SUB 109 AL PIANO S1

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul deposito sito in Modena, Via Pietro Giardini, posto al piano S1, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.104

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**



1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO** in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934

5) DEPOSITO SUB 110 AL PIANO S1

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.
- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul deposito sito in Modena, Via Pietro Giardini, posto al piano S1, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.104

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO** in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934

6) DEPOSITO SUB 111 AL PIANO S1

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.
- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul deposito sito in Modena, Via Pietro Giardini, posto al piano S1, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.111

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO® emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

• **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

7) DEPOSITO SUB 242 AL PIANO S1

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.
- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul deposito sito in Modena, Via Pietro Giardini, 458, posto al piano S1, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.242

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO® emesso dal Tribunale di Modena in data 25/02/2011 Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

• **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

8) DEPOSITO SUB 243 AL PIANO S1

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul deposito sito in Modena, Via Pietro Giardini, 458, posto al piano S1, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.243

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 25/02/2011 Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000**, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

9) DEPOSITO SUB 244 AL PIANO S1

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.
- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul deposito sito in Modena, Via Pietro Giardini, 458, posto al piano S1, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.244

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 25/02/2011 Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000**, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

10) DEPOSITO SUB 245 AL PIANO S1



- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul deposito sito in Modena, Via Pietro Giardini, 458, posto al piano S1, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.245



1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 25/02/2011 Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727



- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,



11) DEPOSITO SUB 246 AL PIANO S1

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul deposito sito in Modena, Via Pietro Giardini, 458, posto al piano S1, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.246



1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 25/02/2011 Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,



12) DEPOSITO SUB 52 AL PIANO TERRA SCALA D

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul deposito sito in Modena, Via Pietro Giardini, 458, posto al piano T, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.52

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

13) DEPOSITO SUB 55 AL PIANO TERRA SCALA D

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul deposito sito in Modena, Via Pietro Giardini, 458, posto al piano T, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.55

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

• **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000**, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

14) DEPOSITO SUB 56 AL PIANO TERRA SCALA D

• I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

• Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul deposito sito in Modena, Via Pietro Giardini, 458, posto al piano T, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.56

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

• **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000**, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

15) NEGOZIO SUB 239 AL PIANO TERRA

• I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

• Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul deposito sito in Modena, Via Pietro Giardini, 458, posto al piano T, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.239

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO® emesso dal Tribunale di Modena in data 25/02/2011 Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO** in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

16) NEGOZIO SUB 240 AL PIANO TERRA

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul deposito sito in Modena, Via Pietro Giardini, 458, posto al piano T, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.240

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO® emesso dal Tribunale di Modena in data 25/02/2011 Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO** in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

17) NEGOZIO SUB 241 AL PIANO TERRA

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 458, posto al piano T, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.241

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 25/02/2011 Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

• **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000**, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

18) NEGOZIO SUB 228 AL PIANO PRIMO

• I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

• Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 458, posto al piano 1°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.228

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

• **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000**, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

19) NEGOZIO SUB 227 AL PIANO PRIMO

• I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 456/L, posto al piano 1°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.227

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

20) NEGOZIO SUB 254 AL PIANO PRIMO

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 456/M, posto al piano 1°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.254

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO** in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

21) UFFICIO SUB 230 AL PIANO SECONDO

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.
- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 458 scala D, posto al piano 2, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.230

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 24/07/2008 Repertorio 12498/2008 ISCRIZIONE del 20/ 01/2009 - Registro Particolare 303 Registro Generale 1573

3) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO** in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

22) UFFICIO SUB 229 AL PIANO TERZO

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.



- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 458 scala D, posto al piano 3°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.229

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727



- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

23) UFFICIO SUB 61 AL PIANO QUARTO

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 4°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.61

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**



1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO** in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

24) UFFICIO SUB 62 AL PIANO QUARTO

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 4°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.62

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO** in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

25) UFFICIO SUB 63 AL PIANO QUARTO

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 4°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.63

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO® emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

• **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO** in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

26) UFFICIO SUB 64 AL PIANO QUARTO

• I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

• Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 4°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.64

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

• **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO** in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

27) Ufficio sub 65 al piano Quarto

• I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

• Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 4°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.65

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

• **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO** in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

28) UFFICIO SUB 66 AL PIANO QUINTO

• I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

• Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 5°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.66

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

• **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO** in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

29) UFFICIO SUB 67 AL PIANO QUINTO

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 5°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.67

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO** in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

30) UFFICIO SUB 68 AL PIANO QUINTO

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 5°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.68

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO® emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO** in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

31) UFFICIO SUB 69 AL PIANO QUINTO

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 5°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.69

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO** in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

32) UFFICIO SUB 70 AL PIANO QUINTO

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 5°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.70

- 1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

- 2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- Elenco delle trascrizioni di pignoramento **gravanti sull'immobile:**

- 1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000**, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

33) UFFICIO SUB 71 AL PIANO SESTO

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 6°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.71

- 1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

- 2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

• **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000**, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

34) UFFICIO SUB 72 AL PIANO SESTO

• I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

• Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 6°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.72

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

• **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000**, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

35) UFFICIO SUB 73 AL PIANO SESTO

• I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

• Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 6°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.73

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO® emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

• **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

36) UFFICIO SUB 74 AL PIANO SESTO

• I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

• Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 6°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.74

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

• **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

37) UFFICIO SUB 75 AL PIANO SESTO

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 6°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.75

- 1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

- 2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

- 1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

38) UFFICIO SUB 76 AL PIANO SETTIMO

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 7°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.76

- 1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

- 2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

• **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO** in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

39) UFFICIO SUB 77 AL PIANO SETTIMO

• I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

• Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 7°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.77

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

• **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO** in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

40) UFFICIO SUB 78 AL PIANO SETTIMO

• I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

• Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 7°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.78

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO® emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

• **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO** in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

41) UFFICIO SUB 79 AL PIANO SETTIMO

• I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

• Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 7°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.79

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

• **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO** in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

42) UFFICIO SUB 80 AL PIANO SETTIMO

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 7°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.80

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000**, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

43) UFFICIO SUB 81 AL PIANO OTTAVO

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 8°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.81

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

• **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,**

44) UFFICIO SUB 82 AL PIANO OTTAVO

• I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

• Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 8°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.82

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

• **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,**

45) UFFICIO SUB 83 AL PIANO OTTAVO

• I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

• Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 8°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.83

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO® emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO** in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

46) UFFICIO SUB 84 AL PIANO NONO

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 9°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.84

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO** in data 12 giugno 2000, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934.

47) UFFICIO SUB 85 AL PIANO NONO

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 9°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.85

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

- **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000**, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

48) UFFICIO SUB 86 AL PIANO NONO

- I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 9°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.86

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

• **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000**, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

49) UFFICIO SUB 87 AL PIANO DECIMO

• I dati riportati nel fallimento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

• Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul negozio sito in Modena, Via Pietro Giardini, 460, scala E, posto al piano 10°, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, al foglio 155, particella 49, sub.87

1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Modena in data 15/10/1999, Rep. n. 11006/1999 – iscrizione del 20/10/1999 Registro Particolare 6617 Registro Generale 25326.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE emessa dal TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 17/2011 del 07/01/2011 - Iscrizione del 25/02/2011 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 5727

• **Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:**

1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - **emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12 giugno 2000**, Rep. n. 1827/2000 TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 10593 Registro Generale 15934,

2. Quesito 3°);

- *Se l'immobile non risulta accatastato, proceda il C.T.U. all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

Tutti gli immobili risultano accatastati, **si relaziona di seguito sugli immobili rilevati con la planimetria catastale non conforme con lo stato dei luoghi**, dove sarà necessario l'aggiornamento al catasto dopo aver eseguito la pratica riguardante la sanatoria per le difformità eseguite, di tale pratica con i relativi costi si relaziona nel successivo cap. 5.



- **PIANO 2° INTERRATO**

- **Autorimessa sub 185** - La planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato nel merito di demolizione di tramezzature interne.

- **Autorimessa sub 186** La planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la realizzazione all'interno dell'area dell'autorimessa di n. 2 vani quali: una cabina elettrica di mq. 45, ed un deposito di mq. 22.

- **PIANO 1° INTERRATO**

- **Deposito sub 104** - La planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la demolizione di una tramezzatura.

- **Deposito sub 242** - La planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la costruzione di una tramezzatura.

- **Deposito sub 110** - La planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la realizzazione di tramezzature con divisione in due unità separate.

- **Deposito sub 111** - La planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la realizzazione di tramezzature con divisione in due unità separate.

- **PIANO RIALZATO (TERRA)**

- **Negozi: sub 52,240,241** – Tali immobili risultano accatastati, ma la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato riguardo l'avvenuto accorpamento delle unità immobiliari in una unica area.

- **PIANO PRIMO**

- **Ufficio sub 228**- L'immobile ad uso ufficio (ex ufficio iva) risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la costruzione di varie tramezzature.

- **PIANO TERZO**

- **Ufficio sub 229**- L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la demolizione di alcune tramezzature e per l'ampliamento sull'area esterna di circa mq. 43.



- **PIANO QUARTO**

- **Ufficio sub 62-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la costruzione di una tramezzatura.



- **PIANO QUINTO**

- **Ufficio sub 66-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la costruzione di una tramezzatura.

-



- **Ufficio sub 67-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la costruzione di una tramezzatura .

-

- **Ufficio sub 69-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la demolizione e costruzione di una tramezzatura.

-



- **Ufficio sub 70** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la demolizione e costruzione di una tramezzatura.

- **PIANO SESTO**



- **Ufficio sub 71-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la demolizione e costruzione di tramezzature.

- **Ufficio sub 72-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la demolizione e costruzione di una tramezzatura .

- **PIANO SETTIMO**



- **Ufficio sub 78-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per l'apertura di varco sulla tramezzatura a confine con sub 79 per la realizzazione di un collegamento con l'adiacente sub 79.



- **Ufficio sub 79-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per l'ampliamento di una parte dell'ingresso comune ai sub 78,79,80 e per l'apertura di varco sulla tramezzatura a confine con sub 78

- **Ufficio sub 80-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per l'ampliamento di una parte dell'ingresso comune ai sub 78,79,80 .

- **PIANO OTTAVO**

- **Ufficio sub 81-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la demolizione e costruzione di una tramezzatura.

- **PIANO NONO**

- **Ufficio sub 84-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la demolizione e costruzione di una tramezzatura.

- **Ufficio sub 85-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la costruzione di varie tramezzature.

-

- **PIANO DECIMO**

- **Ufficio sub 87-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la demolizione e costruzione di varie tramezzature.

Riguardo le DIFFORMITÀ RILEVATE **queste si potranno sanare così come riportato dettagliatamente nel quesito 5).**

La regolarizzazione delle variazioni catastali sono legate indissolubilmente alle sanatorie da eseguire, nel merito di queste ultime, **la mancanza di fondi economici atti a sanare le unità immobiliari non consentono di effettuare le dette variazioni catastali.** Si consideri che la spesa viva prevista per: oneri di sanatoria, reversali al comune per pratiche di sanatoria ed all'agenzia del territorio per variazioni catastali, **è pari a circa €. 27.000,00**

Nel merito delle rilevazioni effettuate sui luoghi, si è provveduto comunque ad eseguire le **restituzioni grafiche delle unità immobiliari** in modo che le planimetrie potranno essere utilizzate per la trasmissione delle stesse al catasto

3. Quesito 4°);

Indichi il C.T.U. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Nel PRG vigente gli atti di pianificazione sono denominati Piano Strutturale Comunale (**PSC**), Piano Operativo Comunale (**POC**), Regolamento Urbanistico Edilizio (**RUE**), Piani Urbanistici Attuativi (**PUA**) e sono caratterizzati ciascuno da propri elementi costitutivi, grafici e normativi.

Nel Piano Strutturale Comunale (**PSC**) l'**area di ubicazione** degli immobili ricade in: II Ambito Urbano Consolidato, b. Aree di consolidamento di zone residenziali e miste.

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (**RUE**), l'**area di ubicazione degli immobili ricade in:**

Area 01: disciplinata dal R.U.E - Disciplinata da Piano particolareggiato. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 118 del 15/3/74 e Convenzione urbanistica stipulata il 4/2/77.

E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita. Settori merceologici ammessi: Alimentare, Non alimentare

Quesito 5°); *Indichi il C.T.U. la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni e concessioni amministrative, ed in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi dell'art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n.47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;*

4.

L'edificio è stato costruito con licenza edilizia prot. n. 4535/69 rilasciata dal Comune di Modena in data 8/10/1969, e variante in corso d'opera registrata il 20/11/1972 col prot n. 9880/72 corrispondente al n. 994/69 rilasciata in data 31/12/1972 e successivo aggiornamento dello Stralcio Esecutivo Direzionale variante del 11/01/1974

Risulta inoltre certificato di abitabilità prot. n. 2434/72 rilasciato dal Comune di Modena con decorrenza dal 14/11/1973.

Successivamente per alcune unità immobiliari vi sono le seguenti pratiche edilizie :

- Art. 26 della L. 28/02/1985 n. 47, comunicazione di inizio lavori per opere interne prot. 3485/90 del 22/12/90 per il sub. 81 consistenti in demolizioni e ricostruzioni di tramezzature per uffici al piano ottavo in Via dei Giardini n. 460;
- Art. 26 della L. 28/02/1985 n. 47, comunicazione di inizio lavori per opere interne prot. 3486/90 del 22/12/90 per i sub. 62,64,65 consistenti in demolizioni e ricostruzioni di tramezzature per ampliamento uffici e ricavo di ripostigli al piano quarto in Via dei Giardini n. 460;
- Art. 26 della L. 28/02/1985 n. 47, comunicazione di inizio lavori per opere interne prot. 3487/90 del 22/12/90 Via dei Giardini 458/B consistenti in demolizioni e costruzioni di **tramezzature per accorpamento dei locali ad uso "retro negozi"** sub. 105 e sub. 109 al piano S1 dai quali si è originato il sub. 243 e costruzione di tramezzature per ricavare altri di superficie inferiore che hanno originato i sub. 245,246, 244 e collegamento tra i piani S1 e rialzato al sub 241 attraverso una scala a chiocciola dove il negozio rimane unità immobiliare autonoma
- D.I.A. per opere interne prot. 2435/96 del 9/10/96 e 2946/2000 del 3/10/2000 per il sub .239 nel merito della ristrutturazione interna del locale ad uso ristorante sito al piano rialzato **dell'edificio in Via dei Giardini n. 458/A**. A tale ristrutturazione è rilasciato Certificato di Abitabilità del 27/12/2000;
- Art. 1/74 del Regolamento Edilizio in Modena per immobile in Via Pietro Giardini 458/a progetto per opere interne di modesta entità in assenza di atto abilitativo prot.120/01 del 18/01/2001 per il sub 244 al piano seminterrato ed il sub 239 al piano rialzato e successiva **domanda di abitabilità presentata in data 13/02/2001, prot.425/01 a cui segue l'invito del 13 /03/2001**per il rilascio del certificato di abitabilità del Comune di Modena con raccomandata AR 26/03/2001.

Nella seguente tabella, **nel merito dell'esame effettuato**, vi è la rappresentazione dello stato di fatto attuale delle unità immobiliari con le modifiche interne rilevate in violazione della normativa vigente.

| N° | Unità | Sub. | Cat. Cat. | Piano | Scala | Cons. Cat. | Sup. Rilev. | Indirizzo | Modifiche Interne |
|----|-------------|------|-----------|-------|-------|------------|-------------|-------------------------------------|---|
| 1 | Autorimessa | 185 | C/6 | S2 | | 847 | 844 | | Porzione di area riportata erroneamente nella planimetria catastale |
| 2 | Autorimessa | 186 | C/6 | S2 | | 461 | 478 | Via Pietro Giardini 458 | Vano di mq. 22 non riportato nel progetto e nel catasto e cabina elettrica |
| 3 | Deposito | 104 | C/2 | S1 | | 159 | 159 | Via Pietro Giardini 458 | Variazione per tramezzatura |
| 4 | Deposito | 109 | C/2 | S1 | | 126 | 132 | Via Pietro Giardini 458 | |
| 5 | Deposito | 110 | C/2 | S1 | | 170 | 170 | Via Pietro Giardini 458 | Variazione per tramezzature e divisione in più unità |
| 6 | Deposito | 111 | C/2 | S1 | | 164 | 156 | Via Pietro Giardini 458 | Variazione per tramezzature e divisione in più unità |
| 7 | Deposito | 242 | C/2 | S1 | | 76 | 63 | Via Pietro Giardini 458 | VARIAZIONE del 17/01/1991 protocollo n. 103862 in atti dal 30/09/2000 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 301.1/1991). Variazione per tramezzatura |
| 8 | Deposito | 243 | C/2 | S1 | | 410 | 345 | Via Pietro Giardini 458 | VARIAZIONE del 17/01/1991 protocollo n. 103862 in atti dal 30/09/2000 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 301.1/1991) |
| 9 | Deposito | 244 | C/2 | S1 | | 49 | 44 | Via Pietro Giardini 458 | VARIAZIONE del 17/01/1991 protocollo n. 103862 in atti dal 30/09/2000 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 301.1/1991) |
| 10 | Deposito | 245 | C/2 | S1 | | 39 | 39 | Via Pietro Giardini 458 | VARIAZIONE del 17/01/1991 protocollo n. 103862 in atti dal 30/09/2000 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 301.1/1991) |
| 11 | Deposito | 246 | C/2 | S1 | | 77 | 70 | Via Pietro Giardini 458 | VARIAZIONE del 17/01/1991 protocollo n. 103862 in atti dal 30/09/2000 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 301.1/1991) |
| 12 | Negozi | 52 | C/1 | T | D | 97 | 91 | Via Pietro Giardini piano T scala D | Variazione per accorpamento e fusione con sub 240 e sub 241 |
| 13 | Deposito | 55 | C/2 | T | D | 7 | 7 | Via Pietro Giardini piano | |

| | | | | | | | | T scala D | |
|----|-------------------------|-----|------|---|---|------------|------------|---|---|
| 14 | Deposito | 56 | C/2 | T | D | 7 | 7 | Via Pietro Giardini piano T scala D | |
| 15 | Negozi | 239 | C/1 | T | | 303 | 308 | Via Pietro Giardini 458 Piano T | VARIAZIONE del 10/01/1991 protocollo n. 103858 in atti dal 30/09/2000 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 64.1/1991) |
| 16 | Negozi | 240 | C/1 | T | | 82 | 77 | Via Pietro Giardini 458 Piano T | VARIAZIONE del 10/01/1991 protocollo n. 103858 in atti dal 30/09/2000 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 64.1/1991) Variazione per accorpamento e fusione con sub 52 e sub 241 |
| 17 | Negozi | 241 | C/1 | T | | 107 | 109 | Via Pietro Giardini 458 Piano T | VARIAZIONE del 10/01/1991 protocollo n. 103858 in atti dal 30/09/2000 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 64.1/1991) Variazione per accorpamento e fusione con sub 52 e sub 240 |
| 18 | Ufficio | 228 | A/10 | 1 | | 27 vani | 806 | Via Pietro Giardini 458 Piano 1 | DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/07/1986 in atti dal 25/05/1990 (n. 8453/1986) Realizzazione tramezzi |
| 19 | Negozi | 227 | C/1 | 1 | | 106 | 106 | Via dei Giardini 456L Piano 1 | |
| 20 | Negozi | 254 | C/1 | 1 | | 102 | 102 | Via dei Giardini 456M | |
| 21 | Ufficio | 230 | A/10 | 2 | D | 48 vani | 1267 | Via Pietro Giardini 458 piano 2 scala D | |
| 22 | Ufficio con terrazzo | 229 | A/10 | 3 | D | 34 vani | 939 274 | Via dei Giardini 458 piano 3 scala D | Ampliamento esterno di circa 43 mq |

| | | | | | | | | | |
|----|---------|----|------|---|---|--------|-----|---|----------------------------|
| 23 | Ufficio | 61 | A/10 | 4 | E | 2 vani | 64 | Via Pietro Giardini 460 Piano 4 scala E | |
| 24 | Ufficio | 62 | A/10 | 4 | E | 3 vani | 108 | Via Pietro Giardini 460 Piano 4 scala E | Difformità tramezzi |
| 25 | Ufficio | 63 | A/10 | 4 | E | 3 vani | 84 | Via Pietro Giardini 460 Piano 4 scala E | |
| 26 | Ufficio | 64 | A/10 | 4 | E | 2 vani | 42 | Via Pietro Giardini 460 Piano 4 scala E | |
| 27 | Ufficio | 65 | A/10 | 4 | E | 2 vani | 56 | Via Pietro Giardini 460 Piano 4 scala E | |
| 28 | Ufficio | 66 | A/10 | 5 | E | 2 vani | 56 | Via Pietro Giardini 460 Piano 5 scala E | Difformità tramezzi |
| 29 | Ufficio | 67 | A/10 | 5 | E | 2 vani | 41 | Via Pietro Giardini 460 Piano 5 scala E | Difformità tramezzi |
| 30 | Ufficio | 68 | A/10 | 5 | E | 2 vani | 60 | Via Pietro Giardini 460 Piano 5 scala E | |
| 31 | Ufficio | 69 | A/10 | 5 | E | 2 vani | 51 | Via dei Giardini 460 | Difformità tramezzi |
| 32 | Ufficio | 70 | A/10 | 5 | E | 3 vani | 91 | Via Pietro Giardini 460 Piano 5 scala E | Difformità tramezzi |
| 33 | Ufficio | 71 | A/10 | 6 | E | 3 vani | 79 | Via Pietro Giardini 460 Piano 6 scala E | Difformità tramezzi |
| 34 | Ufficio | 72 | A/10 | 6 | E | 2 vani | 42 | Via Pietro Giardini 460 Piano 6 scala E | Difformità tramezzi |
| 35 | Ufficio | 73 | A/10 | 6 | E | 2 vani | 40 | Via Pietro Giardini 460 Piano 6 scala E | |
| 36 | Ufficio | 74 | A/10 | 6 | E | 2 vani | 38 | Via Pietro Giardini 460 Piano 6 scala E | |
| 37 | Ufficio | 75 | A/10 | 6 | E | 2 vani | 56 | Via Pietro Giardini 460 Piano 6 scala E | |
| 38 | Ufficio | 76 | A/10 | 7 | E | 3 vani | 73 | Via Pietro | |

| | | | | | | | | | |
|----|---------|----|------|----|---|--------|-----|--|---|
| | | | | | | | | Giardini 460 Piano 7 scala E | |
| 39 | Ufficio | 77 | A/10 | 7 | E | 2 vani | 34 | Via Pietro Giardini 460 Piano 7 scala E | |
| 40 | Ufficio | 78 | A/10 | 7 | E | 2 vani | 50 | Via Pietro Giardini 460 Piano 7 scala E | L'immobile non ha ingresso autonomo ma dal sub 79, perché parte dell'ingresso è stato accorpato al detto sub 79. |
| 41 | Ufficio | 79 | A/10 | 7 | E | 2 vani | 37 | Via Pietro Giardini 460 Piano 7 scala E | Difformità tramezzi ampliamento su ingresso comune a sub 80 |
| 42 | Ufficio | 80 | A/10 | 7 | E | 2 vani | 54 | Via Pietro Giardini 460 Piano 7 scala E | Difformità tramezzi ampliamento su ingresso comune a sub 79 |
| 43 | Ufficio | 81 | A/10 | 8 | E | 5 vani | 107 | Via Pietro Giardini 460 Piano 8 scala E | Difformità tramezzi |
| 44 | Ufficio | 82 | A/10 | 8 | E | 2 vani | 69 | Via Pietro Giardini 460 Piano 8 scala E | |
| 45 | Ufficio | 83 | A/10 | 8 | E | 2 vani | 66 | Via Pietro Giardini 460 Piano 8 scala E | |
| 46 | Ufficio | 84 | A/10 | 9 | E | 5 vani | 113 | Via Pietro Giardini 460 Piano 9 scala E | Difformità tramezzi |
| 47 | Ufficio | 85 | A/10 | 9 | E | 2 vani | 65 | Via Pietro Giardini 460 Piano 9 scala E | Difformità tramezzi |
| 48 | Ufficio | 86 | A/10 | 9 | E | 2 vani | 62 | Via Pietro Giardini 460 Piano 9 scala E | |
| 49 | Ufficio | 87 | A/10 | 10 | E | 5 vani | 107 | Via Pietro Giardini 460 Piano 10 scala E | Difformità tramezzi |

Si rileva dalla suddetta tabella quanto segue:

- **aumento di superficie** per l'unità n. 22 sub. 229 Via dei Giardini 458 piano 3 scala D, ampliamento esterno di circa 43 mq ;
- **aumento di superficie** per l'unità n. 41 sub. 79 Via dei Giardini 460 piano 7 scala E, ampliamento su ingresso comune al sub 80 ;

- **aumento di superficie** per l'unità n. 42 sub. 80 Via dei Giardini 460 piano 7 scala E, ampliamento su ingresso comune al sub 79 ;

Per le unità 7,8,9,11 le variazioni sono relative ad interventi di fusione e diversa distribuzione degli spazi interni come da VARIAZIONE del 17/01/1991 protocollo n. 103862 in atti dal 30/09/2000.

Per le altre unità non risulta alcuna trasmissione agli atti degli interventi eseguiti.

Le rilevate **difformità per opere interne** riguardano le seguenti unità :

sub 185, sub 186, sub 104, sub 110, sub 111, sub 242 sub 244, sub 52, sub 240, sub 241, sub 228, sub 229, sub 62, sub 66, sub 67, sub 69, sub 70, sub 71, sub 72, sub 78, sub 79, sub 80, sub 81, sub 84, sub 85, sub 87.

Di seguito si descrivono per le singole unità immobiliari, gli illeciti rilevati con la descrizione della tipologia degli abusi riscontrati, ed il presumibile costo della sanatoria

- **Piano 2° interrato**

-

- **Autorimessa sub 185** - L'immobile risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato nel merito della costruzione e demolizione di tramezzature interne.

Inoltre risulta un'area di ampliamento riportata erroneamente sulla planimetria catastale. Dovrà essere eseguita una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. Per la sanatoria si prevedono le seguenti spese: €. 1.000,00 per sanzione, €. 251,24 di diritti Amministrativi Comunali, €. 50,00 di diritti per variazione catastale, circa €. 1.700,00 per spese tecniche per un totale di €. 3.000,00.

- **Autorimessa sub 186** L'immobile risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la realizzazione all'interno dell'area dell'autorimessa di n. 2 vani quali: una cabina elettrica di mq. 45, ed un deposito di mq. 22. Dovrà essere eseguita una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. Per la sanatoria si prevedono le seguenti spese: €. 1.000,00 per sanzione, €.

251,24 di diritti Amministrativi Comunali, € 50,00 di diritti per variazione catastale, circa € 1.700,00 per spese tecniche per un totale di € 3.000,00.

- **Piano 1° seminterrato**

- **Deposito sub 104** - L'immobile risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la demolizione di una tramezzatura.

Si dovrà eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. Per la sanatoria si prevedono **le seguenti spese: € 1.000,00 per sanzione, € 251,24 di diritti Amministrativi Comunali, € 50,00 di diritti per variazione catastale, circa € 1.700,00 per spese tecniche per un totale di € 3.000,00.**

- **Deposito sub 110** - L'immobile risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la realizzazione di tramezzature con frazionamento dell'unità immobiliare in due unità separate.

Si dovrà eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380). Per la sanatoria si prevedono le seguenti spese: **€ 1.000,00 per sanzione, € 251,24 di diritti Amministrativi Comunali, € 50,00 di diritti per variazione catastale, circa € 1.700,00 per spese tecniche per un totale di € 3.000,00.**

- **Deposito sub 111** - L'immobile risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la realizzazione di tramezzature con divisione in due unità separate.

Si dovrà eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. Per la sanatoria si prevedono **le seguenti spese: € 1.000,00 per sanzione, € 251,24 di diritti Amministrativi Comunali, € 50,00 di diritti per variazione catastale, circa € 1.700,00 per spese tecniche per un totale di € 3.000,00.**

- **Deposito sub 242** - L'immobile risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la costruzione di una tramezzatura.

Si dovrà eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. Per la sanatoria si prevedono le seguenti **spese: €. 1.000,00 per sanzione, €. 251,24 di diritti Amministrativi Comunali, €. 50,00 di diritti per variazione catastale, circa €. 1.700,00 per spese tecniche per un totale di €. 3.000,00.**

- **Piano Rialzato (Terra)**

- **Negozio sub 244-** L'immobile risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la costruzione di alcune tramezzature.

Si dovrà eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. Per la sanatoria si prevedono le seguenti **spese: €. 1.000,00 per sanzione, €. 251,24 di diritti Amministrativi Comunali, €. 50,00 di diritti per variazione catastale, circa €. 1.700,00 per spese tecniche per un totale di €. 3.000,00.**

- **Negozi: sub 52, sub 240, sub 241;** – Tali immobili risultano accatastati, ma la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato riguardo l'avvenuto accorpamento delle unità immobiliari in una unica area.

Si dovrà eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria **relativa all'accorpamento delle unità immobiliari** ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. Per la sanatoria si prevedono le seguenti **spese: €. 3.000,00 per sanzione, €. 251,24 di diritti Amministrativi Comunali, €. 50,00 di diritti per variazione catastale, circa €. 2.700,00 per spese tecniche per un totale di €. 6.000,00.**

- **Piano Primo**

- **Ufficio sub 228-** L'immobile ad uso ufficio (ex ufficio iva) risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la costruzione di alcune tramezzature.

Si dovrà eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. Per la sanatoria si prevedono le seguenti **spese: €. 1.000,00 per sanzione, €. 251,24 di diritti Amministrativi Comunali, €. 50,00 di diritti per variazione catastale, circa €. 1.700,00 per spese tecniche per un totale di €. 3.000,00.**



- **Piano Terzo**

- **Ufficio sub 229-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la demolizione di alcune tramezzature e per **l'ampliamento sull'area esterna di circa mq. 43.**

Si dovrà demolire la volumetria eseguita in ampliamento ed eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. Per la sanatoria si prevedono le seguenti **spese: €. 1.000,00 per sanzione, €. 251,24 di diritti Amministrativi Comunali, €. 50,00 di diritti per variazione catastale, circa €. 1.700,00** per spese tecniche per un totale di **€. 3.000,00.** Le opere di demolizione della volumetria abusiva con ripristino dello stato ante operam sono stimate in **€. 10.000,00 circa.**

- **Piano Quarto**

- **Ufficio sub 62-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per il diverso posizionamento di una tramezzatura spostata **rispetto a quanto riportato nella concessione di cui all'art. 26 prot. 3486/90 del 22/12/1990.**

Si dovrà eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. Per la sanatoria si prevedono le seguenti **spese: €. 1.000,00 per sanzione, €. 251,24 di diritti Amministrativi Comunali, €. 50,00 di diritti per variazione catastale, circa €. 1.700,00** per spese tecniche per un totale di **€. 3.000,00.**

- **Piano Quinto**

- **Ufficio sub 66-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la costruzione di una tramezzatura.

Si dovrà demolire la volumetria eseguita in ampliamento ed eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. Per la sanatoria si prevedono le seguenti **spese: €. 1.000,00 per sanzione, €. 251,24 di diritti Amministrativi Comunali, €. 50,00 di diritti per variazione catastale, circa €. 1.700,00** per spese tecniche per un totale di **€. 3.000,00.**



- **Ufficio sub 67-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la costruzione di una tramezzatura .

Si dovrà demolire la volumetria eseguita in ampliamento ed eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. Per la sanatoria si prevedono le seguenti spese: €. 1.000,00 per sanzione, €. 251,24 di diritti Amministrativi Comunali, €. 50,00 di diritti per variazione catastale, circa €. 1.700,00 per spese tecniche per un totale di €. 3.000,00.

- **Ufficio sub 69-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la demolizione e costruzione di una tramezzatura.

Si dovrà demolire la volumetria eseguita in ampliamento ed eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. Per la sanatoria si prevedono le seguenti spese: €. 1.000,00 per sanzione, €. 251,24 di diritti Amministrativi Comunali, €. 50,00 di diritti per variazione catastale, circa €. 1.700,00 per spese tecniche per un totale di €. 3.000,00.

- **Ufficio sub 70-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la demolizione e costruzione di una tramezzatura.

Si dovrà demolire la volumetria eseguita in ampliamento ed eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. Per la sanatoria si prevedono le seguenti spese: €. 1.000,00 per sanzione, €. 251,24 di diritti Amministrativi Comunali, €. 50,00 di diritti per variazione catastale, circa €. 1.700,00 per spese tecniche per un totale di €. 3.000,00.

- **Piano Sesto**

- **Ufficio sub 71-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la demolizione e costruzione di tramezzature.

Si dovrà demolire la volumetria eseguita in ampliamento ed eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. Per la sanatoria si prevedono le seguenti spese: €. 1.000,00 per sanzione, €. 251,24 di diritti

Amministrativi Comunali, € 50,00 di diritti per variazione catastale, circa € 1.700,00 per spese tecniche per un totale di € 3.000,00.

- **Ufficio sub 72-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la demolizione e costruzione di una tramezzatura.

Si dovrà demolire la volumetria eseguita in ampliamento ed eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. Per la sanatoria si prevedono le seguenti spese: € 1.000,00 per sanzione, € 251,24 di diritti **Amministrativi Comunali, € 50,00 di diritti per variazione catastale, circa € 1.700,00 per spese tecniche per un totale di € 3.000,00.**

- **Piano Settimo**

- **Ufficio sub 78-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per l'apertura di varco sulla tramezzatura a confine con sub 79 per la realizzazione di un collegamento con l'adiacente sub 79. Nello stato di fatto rilevato l'immobile non ha ingresso autonomo ma dal sub 79, perché parte dell'ingresso è stato accorpato al detto sub 79.

Si dovrà demolire ripristinare l'originario ingresso attraverso la demolizione e costruzione delle originarie tramezzature ed eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. Per la sanatoria si prevedono le seguenti spese: € 1.000,00 per sanzione, € 251,24 di diritti **Amministrativi Comunali, € 50,00 di diritti per variazione catastale, circa € 1.700,00 per spese tecniche per un totale di € 3.000,00.** Le opere di costruzione relative al ripristino dello stato ante operam sono stimate in € 500,00 circa.

- **Ufficio sub 79-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per l'ampliamento di una parte dell'ingresso comune ai sub 78,79,80 e per l'apertura di varco sulla tramezzatura a confine con sub 78 per la realizzazione di un collegamento con l'adiacente sub 78. Nello stato di fatto rilevato l'immobile risulta accorpato al sub 78.

Si dovrà demolire ripristinare l'originario ingresso attraverso la demolizione e costruzione delle originarie tramezzature ed eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. Per la sanatoria si prevedono le seguenti spese: €. 1.000,00 per sanzione, €. 251,24 di diritti Amministrativi Comunali, €. 50,00 di diritti per variazione catastale, circa €. 1.700,00 per spese tecniche per un totale di €. 3.000,00. Le opere di demolizione e costruzione relative al ripristino dello stato ante operam sono stimate in €. 2.000,00 circa.

- **Ufficio sub 80-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per l'ampliamento di una parte dell'ingresso comune ai sub 78,79,80 .

Si dovrà demolire ripristinare l'originario ingresso attraverso la demolizione e costruzione delle originarie tramezzature ed eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. Per la sanatoria si prevedono le seguenti spese: €. 1.000,00 per sanzione, €. 251,24 di diritti Amministrativi Comunali, €. 50,00 di diritti per variazione catastale, circa €. 1.700,00 per spese tecniche per un totale di €. 3.000,00. Le opere di demolizione e costruzione relative al ripristino dello stato ante operam sono stimate in €. 2.000,00 circa.

- **Piano Ottavo**

- **Ufficio sub 81-** L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la demolizione e costruzione di una tramezzatura.

Si dovrà demolire la volumetria eseguita in ampliamento ed eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. Per la sanatoria si prevedono le seguenti spese: €. 1.000,00 per sanzione, €. 251,24 di diritti Amministrativi Comunali, €. 50,00 di diritti per variazione catastale, circa €. 1.700,00 per spese tecniche per un totale di €. 3.000,00.

- **Piano Nono**

- **Ufficio sub 84**- L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la demolizione e costruzione di una tramezzatura.

Si dovrà eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. Per la sanatoria si prevedono **le seguenti spese: €.** 1.000,00 per sanzione, **€. 251,24 di diritti Amministrativi Comunali, €.** 50,00 di diritti per variazione catastale, circa **€. 1.700,00** per spese tecniche per un totale di **€. 3.000,00.**

- **Ufficio sub 85**- L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la costruzione di varie tramezzature.

Si dovrà eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. Per la sanatoria si prevedono **le seguenti spese: €.** 1.000,00 per sanzione, **€. 251,24 di diritti Amministrativi Comunali, €.** 50,00 di diritti per variazione catastale, circa **€. 1.700,00** per spese tecniche per un totale di **€. 3.000,00.**

- **Piano Decimo**

- **Ufficio sub 87**- L'immobile ad uso ufficio risulta accatastato, la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto rilevato per la demolizione e costruzione di varie tramezzature.

Si dovrà eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi Articolo 6 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 5° comma. Per la sanatoria si prevedono **le seguenti spese: €.** 1.000,00 per sanzione, **€. 251,24 di diritti Amministrativi Comunali, €.** 50,00 di diritti per variazione catastale, circa **€. 1.700,00** per spese tecniche per un totale di **€. 3.000,00.**

5. Quesito 6°)

Dica il C.T.U. se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento

L'immobile può essere venduto in uno o più lotti perché trattasi di varie unità immobiliari distinte quali:

a) n. 2 autorimesse al piano S2 ;

b) n. 11 depositi dei quali: n. 9 depositi al piano S1 e n. 2 depositi al piano T;

c) n. 6 negozi dei quali: n. 4 negozi al piano T, n. 2 negozi al piano 1;

d) n. 30 uffici così distribuiti nei vari piani: n. 1 ufficio al piano 1°, n. 1 ufficio al piano 2°, n. 1 ufficio al piano 3°, n. 5 uffici al piano 4°, n. 5 uffici al piano 5°, n. 5 uffici al piano 6°, n. 5 uffici al piano 7°, n. 3 uffici al piano 8°, n. 3 uffici al piano 9°, n. 1 ufficio al piano 10°.

Pertanto si possono formare i seguenti lotti:

A) LOTTO N. 1: **comprendente l'intero edificio composto da n. 49 unità immobiliari** così come descritte al quesito n. 1 e riportate per le loro superfici nella seguente tabella:

| Unità immobiliari | N. | Superf. Utile Rilevata | Coeff. Muri | Sup. Totale |
|-------------------------|-----------|------------------------|-------------|-----------------|
| garage | 2 | mq. 1.322,00 | 1,05 | 1.388,10 |
| passaggio comune garage | | 256,00 | 1,00 | 256,00 |
| magazzini | 11 | mq. 1.192,00 | 1,10 | 1.311,20 |
| passaggio comune magaz. | | mq. 295,00 | 1,00 | 295,00 |
| terrazzo | | mq. 270,00 | 1,00 | 270,00 |
| negozi | 6 | mq. 739,00 | 1,10 | 812,90 |
| uffici | 30 | mq. 4.814,00 | 1,08 | 5.199,12 |
| totale | 49 | mq. 8.888,00 | | 9.532,32 |

B) LOTTO N. 2 : n. 2 autorimesse al piano S2 per mq. 1.578,00 di superficie utile comprensiva dei passaggi comuni;

C) LOTTO N. 3: n. 11 depositi dei quali: n. 9 depositi al piano S1 e n. 2 depositi al piano T per una superficie utile di mq. 1.487,00 comprensiva dei passaggi comuni;

D) LOTTO N. 4 : n. 6 negozi dei quali: n. 4 negozi al piano terra, n. 2 negozi al piano 1 per una superficie utile di mq. 739,00 + mq. 270 di terrazzo ;

E) LOTTO N. 5: n. 30 uffici così distribuiti nei vari piani: n. 1 ufficio al piano 1°, n. 1 ufficio al piano 2°, n. 1 ufficio al piano 3°, n. 5 uffici al piano 4°, n. 5 uffici al piano 5°, n. 5 uffici al piano 6°, n. 5 uffici al piano 7°, n. 3 uffici al piano 8°, n. 3 uffici al piano 9°, n. 1 ufficio al piano 10° per una superficie utile di mq. 4.814,00



F) LOTTI da N. 6 a N. 54 :riguardante le singole unità immobiliari dalla n. 1 alla n. 49

7. Quesito 7°)

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano liberi con impianti in disuso ed in parte con **aree soggette a degrado dovuto ad infiltrazioni ed all'invasione di colombi** che hanno riempito le dette aree di guano.

8. Quesito 8°)

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

9. Quesito 9°)

Quesito 9°)

Determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Calcolo della consistenza

Ai fini della valutazione della consistenza la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito assumendosi la superficie netta, dove la stessa a è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Viene di seguito definita la consistenza metrica delle unità immobiliari.

Come rappresentato nella tabella che segue la superficie utile rilevata **per l'intero compendio** immobiliare è di mq. 8.942,00 dove la superficie totale comprendente le murature pari a circa mq. 9.591,00 (escluso le aree comuni condominiali comprendenti i: vani scala, ascensori e **pianerottoli d'ingresso**). Riguardo la superficie commerciale, tale superficie nel merito della valutazione legata al fallimento viene calcolata con a base la superficie utile dove le aree comuni riguardanti i piani S2 e S1 sono integrate nelle stesse superfici, nel merito del terrazzo al piano terzo la superficie è corretta al 20%, ne deriva pertanto una superficie commerciale per il compendio immobiliare pari a **mq. 8.121,00**.



| Unità immobiliari | Superf. Utile | Coeff. Muri | Sup. Totale | Coeff. Corr. | Sup. Comm. |
|-------------------------|---------------------|-------------|-----------------|--------------|-----------------|
| garage | mq. 1.322,00 | 1,05 | 1.388,10 | 1,00 | 1.322,00 |
| passaggio comune garage | 256,00 | 1,00 | 256,00 | - | - |
| magazzini | mq. 1.192,00 | 1,10 | 1.311,20 | 1,00 | 1.192,00 |
| passaggio comune magaz. | mq. 295,00 | 1,00 | 295,00 | - | - |
| terrazzo | mq. 270,00 | 1,00 | 270,00 | 0,20 | 54,00 |
| negozi | mq. 739,00 | 1,10 | 812,90 | 1,00 | 739,00 |
| uffici | mq. 4.814,00 | 1,08 | 5.199,12 | 1,00 | 4.814,00 |
| totale | mq. 8.888,00 | | 9.532,32 | | 8.121,00 |

Si riportano nella seguente tabella le unità immobiliari oggetto di stima con le superfici commerciali oggetto di valutazione

| N° | Unità | Sub. | Cat. Cat. | Piano | Superficie commerciale |
|----|-------------|------|-----------|-------|------------------------|
| 1 | Autorimessa | 185 | C/6 | S2 | 844 |
| 2 | Autorimessa | 186 | C/6 | S2 | 478 |
| 3 | Deposito | 104 | C/2 | S1 | 159 |
| 4 | Deposito | 109 | C/2 | S1 | 132 |
| 5 | Deposito | 110 | C/2 | S1 | 170 |
| 6 | Deposito | 111 | C/2 | S1 | 156 |
| 7 | Deposito | 242 | C/2 | S1 | 63 |
| 8 | Deposito | 243 | C/2 | S1 | 345 |
| 9 | Deposito | 244 | C/2 | S1 | 44 |
| 10 | Deposito | 245 | C/2 | S1 | 39 |
| 11 | Deposito | 246 | C/2 | S1 | 70 |
| 12 | Negozi | 52 | C/1 | T | 91 |
| 13 | Deposito | 55 | C/2 | T | 7 |
| 14 | Deposito | 56 | C/2 | T | 7 |
| 15 | Negozi | 239 | C/1 | T | 308 |
| 16 | Negozi | 240 | C/1 | T | 77 |

| | | | | | |
|----|---------|-----|------|---|-------------|
| 17 | Negozio | 241 | C/1 | T | 109 |
| 18 | Ufficio | 228 | A/10 | 1 | 806 |
| 19 | Negozio | 227 | C/1 | 1 | 106 |
| 20 | Negozio | 254 | C/1 | 1 | 102 |
| 21 | Ufficio | 230 | A/10 | 2 | 1267 |
| 22 | Ufficio | 229 | A/10 | 3 | 994 |
| 23 | Ufficio | 61 | A/10 | 4 | 64 |
| 24 | Ufficio | 62 | A/10 | 4 | 109 |
| 25 | Ufficio | 63 | A/10 | 4 | 85 |
| 26 | Ufficio | 64 | A/10 | 4 | 42 |
| 27 | Ufficio | 65 | A/10 | 4 | 56 |
| 28 | Ufficio | 66 | A/10 | 5 | 56 |
| 29 | Ufficio | 67 | A/10 | 5 | 41 |
| 30 | Ufficio | 68 | A/10 | 5 | 60 |
| 31 | Ufficio | 69 | A/10 | 5 | 51 |
| 32 | Ufficio | 70 | A/10 | 5 | 91 |
| 33 | Ufficio | 71 | A/10 | 6 | 79 |
| 34 | Ufficio | 72 | A/10 | 6 | 42 |
| 35 | Ufficio | 73 | A/10 | 6 | 40 |
| 36 | Ufficio | 74 | A/10 | 6 | 38 |
| 37 | Ufficio | 75 | A/10 | 6 | 56 |
| 38 | Ufficio | 76 | A/10 | 7 | 73 |
| 39 | Ufficio | 77 | A/10 | 7 | 34 |
| 40 | Ufficio | 78 | A/10 | 7 | 50 |
| 41 | Ufficio | 79 | A/10 | 7 | 37 |
| 42 | Ufficio | 80 | A/10 | 7 | 54 |
| 43 | Ufficio | 81 | A/10 | 8 | 107 |
| 44 | Ufficio | 82 | A/10 | 8 | 69 |
| 45 | Ufficio | 83 | A/10 | 8 | 66 |
| 46 | Ufficio | 84 | A/10 | 9 | 113 |

| | | | | | |
|----|---------|----|------|----|------------|
| 47 | Ufficio | 85 | A/10 | 9 | 65 |
| 48 | Ufficio | 86 | A/10 | 9 | 62 |
| 49 | Ufficio | 87 | A/10 | 10 | 107 |

- *Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima*

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la vicinanza alle grandi reti di comunicazione, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia degli immobili; le loro caratteristiche intrinseche quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, affaccio, panoramicità, luminosità ecc), qualità distributiva e funzionalità degli ambienti.

- *Criterio di stima e metodi usati*

Per quanto riguarda l'indagine di mercato circa il più probabile valore venale dell'immobile, questa è stata fatta presso alcune agenzie immobiliari, che hanno avuto mandato di vendita per immobili simili o assimilabili per parametri, a quelli in esame. In studio i valori così trovati sono stati confrontati con quelli offerti dal mercato immobiliare sulle rubriche ed inserzioni della stampa specializzata. I valori così palesatisi, con stime sintetiche per comparazione, sono stati mediati con quelli in possesso del sottoscritto perito, che li raccoglie, e con altri, opportunamente ponderati per ricondurli ai casi in esame, estratti dall' O.M.I., e da serie pubblicazioni periodiche quali, tra le altre: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), che eseguono medie a livello nazionale o **derivanti da rapidi metodi "analitici". Il sottoscritto perito quindi ritiene che attualmente per** ottenere il più probabile valore di mercato, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di libera contrattualità, **l'unica stima attendibile sia quella sintetica,** per comparazione con immobili simili disponibili sul mercato e realmente venduti, ancora calmierata in considerazione di una vendita rapida e snella. Questa stima, è valida per il momento attuale e per un tempo limitato necessitando di continui aggiornamenti. Ciò detto i valori, che seguiranno sono frutto di una ponderata stima comparativa a mq. commerciale di

riferimento, che tiene conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche dell'immobile e del suo intorno.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 1 ,

AUTORIMESSA SUB. 185

Piano S2,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie utile coperta dell'autorimessa è di circa mq. 844,00.

L'altezza utile interna per l'autorimessa è di circa mt. 2,50.

Quindi la **superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'autorimessa è pari a: mq. 844,00**

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la vicinanza alle grandi reti di comunicazione, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le **caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità dell'area.**

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio alle varie unità immobiliari all'interno dell'edificio e nelle vicinanze.**

- *nel merito delle caratteristiche intrinseche* - **sono rilevanti la dimensione, e l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale delle superfici murarie e strutturali derivante dalla mancata manutenzione. Dal sopralluogo effettuato non risultano delimitate le aree a parcheggio. Tali aree sono riportate complessivamente in n. 35 posti macchina nella planimetria catastale depositata al N.C.E.U. di Modena.**

- Stima dell'autorimessa

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), Il valore delle compravendite relativo al **primo semestre del 2021 nell'area in esame per un'immobile di simile tipologia, non è rilevabile**, è possibile ricavare i costi medi di box che oscillano tra Euro/mq. 1.000,00/mq e **1.450,00/mq. Trattandosi di un'autorimessa con posti auto e considerandosi nel certificato catastale dove vi sono riportati n. 35 posti auto, in considerazione dello sviluppo della superficie, dello stato di manutenzione rilevato, si ritiene che il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 500,00/mq.**

Pertanto: **€/mq 500,00 x mq. 844,00 = €. 422.000,00**, in tale valore sono ricomprese tutte le superfici quali: i posti auto, i relativi spazi di manovra e la rampa di accesso.

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra **€/mq 1.050,00 ed €/mq 1.450,00** per posti auto scoperti. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 600,00/mq. **A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:**

- a) piano**, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso autorimessa, è ubicato al piano secondo sottostrada: coeff. 0,90;
- b) accessibilità**, l'unità buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità **immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali ed uffici** coeff. 1,00;
- c) stato di manutenzione**, **l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari** coeff. medio 0,70;
- d) appetibilità commerciale**, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|-------------------|
| autorimessa | 844,00 | 1,00 | 844,00 | 600,00 | 0,90 | 1,00 | 0,70 | 0,90 | 287.128,80 |
| totale | | | | | | | | | 287.128,80 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 5,00, per i box, lo stesso è ridotto al 60% per i posti auto in autorimessa rilevandosi un canone mensile di locazione (Cm) pari ad €/mq. 3,00. Il canone medio di locazione si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 844,00 \times \text{€} 3,00 \times 12) = \text{€} 30.384,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 30.384,00 - 35\%) = \text{€} 19.749,96$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN : SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = (\text{€} 19.749,96 : 0,04) = \text{€} 493.740,00$$

Valore finale dell'autorimessa

Il valore dell'autorimessa sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": $\text{€} (422.000,00 + 287.128,80 + 493.740,00) : 3 = \text{€} 400.956,26$ arrotondato a **€ 401.000,00 valore finale dell'immobile alla data attuale.**

UNITÀ IMMOBILIARE N. 2

AUTORIMESSA SUB. 186

Piano S2,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'autorimessa comprensiva dei n. 2 vani quali deposito e cabina elettrica è di circa mq. 478,00 la superficie effettiva ad uso autorimessa è pari a: mq. 478,00 è da comprendersi in tale superficie il deposito di mq. 22,00 circa e la cabina elettrica di mq.45,00 circa

L'altezza utile interna per l'autorimessa è di circa mt. 2,50.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'autorimessa è pari a: mq. 478,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la vicinanza alle grandi reti di comunicazione, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le **caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità dell'area.**

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio alle varie unità immobiliari all'interno dell'edificio e nelle vicinanze.**

- *nel merito delle caratteristiche intrinseche* - **sono rilevanti la dimensione, e l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale delle superfici murarie e strutturali derivante dalla mancata manutenzione. Dal sopralluogo effettuato non risultano delimitate le aree a parcheggio. Tali aree sono riportate complessivamente in n. 18 posti macchina nella planimetria catastale depositata al N.C.E.U. di Modena.**



- Stima dell'autorimessa

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), Il valore delle compravendite relativo al **primo semestre del 2021 nell'area in esame per un'immobile di simile tipologia, non è rilevabile, è possibile confrontare i costi medi di box che oscillano tra Euro/mq. 1.000,00/mq e 1.450,00/mq. Trattandosi di un'autorimessa con posti auto e considerandosi nel certificato catastale dove vi sono riportati n. 18 posti auto il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 500,00/mq.**

Pertanto: **€mq 500,00 x mq. 478,00 = €. 239.000,00**, in tale valore sono ricomprese tutte le superfici quali: i posti auto, i relativi spazi di manovra e la rampa di accesso.

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra **€mq 1.0500,00 ed €mq 1.450,00 per posti auto scoperti.** Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 600,00/mq. **A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:**

- a) piano**, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso autorimessa, è ubicato al piano secondo sottostrada: coeff. 0,90;
- b) accessibilità**, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità **immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali ed uffici** coeff. 1,00;
- c) stato di manutenzione**, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;
- d) appetibilità commerciale**, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|-------------------|
| autorimessa | 478,00 | 1,00 | 478,00 | 600,00 | 0,90 | 1,00 | 0,70 | 0,90 | 162.615,60 |
| totale | | | | | | | | | 162.615,60 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito loro (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 5,00 per i box, lo stesso è ridotto al 60% per i posti auto in autorimessa ricavandosi un canone mensile di locazione pari ad €/mq.3,00, questo, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 478,00 \times \text{€} 3,00 \times 12) = \text{€} 17.208,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 17.208,00 - 35\%) = \text{€} 11.185,20$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN : SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = (\text{€} 11.185,20 : 0,04) = \text{€} 279.630,00$$

Valore finale dell' autorimessa

Il valore dell'autorimessa sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": $\text{€} (239.000,00 + 162.615,60 + 279.630,00) : 3 = \text{€} 227.081,86$ arrotondato a **€ 227.000,00 valore finale dell'immobile alla data attuale.**

UNITÀ IMMOBILIARE N. 3

DEPOSITO SUB. 104

Piano S1,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta del deposito è di circa mq. 159,00.

L'altezza utile interna per il deposito è di circa mt. 2,50.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa al deposito è pari a: mq.

159,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia **delle unità immobiliari**; **le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali:** la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quale struttura di servizio alle varie unità immobiliari specificatamente di categoria commerciale all'interno dell'edificio ed il suo ampio sviluppo planimetrico per gran parte di forma regolare.** .

- *nel merito delle caratteristiche intrinseche* - **la dimensione e l'accessibilità, ne incrementano il valore, ne decrementano il valore l'appetibilità commerciale e lo stato di degrado generale delle superfici murarie derivanti dalla mancata manutenzione.**

- Stima del deposito

- *Metodo A.* Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti

immobiliari professionali),

Il valore delle compravendite relativo al primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 850,00/mq e 1.250,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 700,00/mq.

Pertanto: € /mq 700,00 x mq. 159,00 = €. 111.300,00, in tale valore sono ricomprese tutte le superfici quali i relativi spazi di manovra e la rampa di accesso.

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra € /mq 760,00 ed € /mq 1.250,00. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 700,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso deposito, è ubicato al piano primo sottostrada: coeff. 0,95;

b) *accessibilità*, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali ed uffici coeff. 1,00;

c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| magazzino | 159,00 | 1,00 | 159,00 | 700,00 | 0,95 | 1,00 | 0,70 | 0,90 | 66.613,05 |
| totale | | | | | | | | | 66.613,05 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito loro (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 4,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (\text{Mq. } 159,00 \times \text{€. } 4,00 \times 12) = \text{€. } 7.632,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€. } 9.540,00 - 35\%) = \text{€. } 4.960,80$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = (\text{€. } 4.960,80 : 0,04) = \text{€. } 124.020,00$$

Valore finale del deposito

Il valore del deposito sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C":

$$\text{€. } (111.300,00 + 66.613,05 + \text{€. } 124.020,00) : 3 = \text{€. } 100.644,35 \text{ arrotondato a } \text{€. } 100.000,00 \text{ valore finale dell'immobile alla data attuale.}$$

A tale valore dovranno essere detratte le seguenti spese:

- 1) per regolarizzazione edilizia e catastale;
- 2) per mancati pagamenti delle rate condominiali:

1 - Regolarizzazione edilizia e catastale - Si sono riscontrate per il deposito in esame modifiche in violazione della normativa urbanistico-edilizia, tali modifiche riguardano) riguardano opere interne attraverso l'esecuzione di una tramezzatura divisoria.

Pertanto si potrà eseguire una C.I.L.A. in sanatoria delle opere abusive ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/81, "Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata" con il conseguente aggiornamento della planimetria catastale. Il costo presumibile è di circa € 1.000,00 di sanzione pecuniaria per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori, € 300,00 per diritti di segreteria e catastali, € 2.000,00 per onorari tecnici relativi alla produzione

della documentazione necessaria per la presentazione della pratica (grafici di progetto, relazione tecnica, fotografie, e variazione catastale); **per un totale di €. 3.300,00.**

UNITÀ IMMOBILIARE N. 4 ,

DEPOSITO SUB. 109

Piano S1,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta del deposito è di circa mq. 132,00.

L'altezza utile interna per il deposito è di circa mt. 2,50.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa al deposito è pari a: mq. 132,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di **servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali:** la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio alle varie unità immobiliari specificatamente di categoria commerciale all'interno dell'edificio. .**

- *nel merito delle caratteristiche intrinseche* - **la dimensione e l'accessibilità, ne incrementano il valore, ne decrementano il valore l'appetibilità commerciale e lo stato di degrado generale delle superfici murarie derivanti dalla mancata manutenzione.**

- Stima del deposito



- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: I'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), Il valore delle compravendite relativo al **primo semestre del 2021 nell'area in esame** oscilla tra Euro/mq. 850,00/mq e 1.250,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: **Euro 700,00/mq.**

Pertanto: **€/mq 700,00 x mq. 132,00 = €.** 92.400,00, in tale valore sono ricomprese tutte le superfici quali i relativi spazi di manovra e la rampa di accesso.



- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra **€/mq 760,00** ed €/mq 1.250,00. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 700,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

a) piano, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso deposito, è ubicato al piano primo sottostrada: coeff. 0,95;

b) accessibilità, l'unità ha una media accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali ed uffici coeff. 0,95;

c) stato di manutenzione, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) appetibilità commerciale, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:



| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| magazzino | 132,00 | 1,00 | 132,00 | 700,00 | 0,95 | 0,95 | 0,70 | 0,90 | 52.536,33 |
| totale | | | | | | | | | 52.536,33 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 4,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 132,00 \times \text{€} 4,00 \times 12) = \text{€} 6.336,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 6.336,00 - 35\%) = \text{€} 4.118,40$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN : SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = (\text{€} 4.118,40 : 0,04) = \text{€} 102.960,00$$

Valore finale del deposito

Il valore del deposito sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C":
 $\text{€} (92.400,00 + 52.536,33 + \text{€} 102.960,00) : 3 = \text{€} 82.632,11$ arrotondato a **€ 82.000,00**
valore finale dell'immobile alla data attuale.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 5,

DEPOSITO SUB. 110

Piano S1,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta del deposito è di circa mq. 170,00

L'altezza utile interna per il deposito è di circa mt. 2,50.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa al deposito e pari a: mq. 170,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- nel merito delle caratteristiche estrinseche - l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio alle varie unità immobiliari specificatamente di categoria commerciale all'interno dell'edificio. .

- nel merito delle caratteristiche intrinseche - la dimensione e l'accessibilità, ne incrementano il valore, ne decrementano il valore l'appetibilità commerciale e lo stato di degrado generale delle superfici murarie derivanti dalla mancata manutenzione.

- Stima del deposito

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), Il valore delle compravendite relativo al primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 850,00/mq e 1.250,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 700,00/mq.

Pertanto: €/mq 700,00 x mq. 170,00 = €. 119.000,00, in tale valore sono ricomprese tutte le superfici quali i relativi spazi di manovra e la rampa di accesso.

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra €/mq 760,00 ed €mq 1.250,00. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 700,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici **requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:**

a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso deposito, è ubicato al piano primo sottostrada: coeff. 0,95;

b) *accessibilità*, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità **immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali ed uffici** coeff. 1,00;

c) *stato di manutenzione*, **l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari** coeff. medio 0,70;

d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| magazzino | 170,00 | 1,00 | 170,00 | 700,00 | 0,95 | 1,00 | 0,70 | 0,90 | 71.221,50 |
| totale | | | | | | | | | 71.221,50 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza **dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 4,00, lo si moltiplica per la superficie**

commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 170,00 \times \text{€} 4,00 \times 12) = \text{€} 8.160,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 8.160,00 - 35\%) = \text{€} 5.304,00$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = (\text{€} 5.304,00 : 0,04) = \text{€} 132.600,00$$

Valore finale del deposito

Il valore del deposito sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C":
 $\text{€} (119.00,00 + 71.221,50 + \text{€} 132.600,00) : 3 = \text{€} 107.607,16$ arrotondato a
€ 107.000,00 valore finale dell'immobile alla data attuale.

A tale valore dovranno essere detratte le seguenti spese:

- 1) per regolarizzazione edilizia e catastale;
- 2) per mancati pagamenti delle rate condominiali:

1 - Regolarizzazione edilizia e catastale - Si sono riscontrate per il deposito in esame modifiche in violazione della normativa urbanistico-edilizia, tali modifiche riguardano) riguardano opere interne attraverso l'esecuzione di una tramezzatura divisoria che ha comportato la divisione in n. 2 unità con ingressi indipendenti.

Pertanto si potrà eseguire una C.I.L.A. in sanatoria delle opere abusive ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/81, "Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata" con il conseguente aggiornamento della planimetria catastale. Il costo presumibile è di circa € 1.000,00 di sanzione pecuniaria per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori, € 300,00 per diritti di segreteria e catastali, € 2.000,00 per onorari tecnici relativi alla produzione della documentazione necessaria per la presentazione della pratica (grafici di progetto, relazione tecnica, fotografie, e variazione catastale); per un totale di € 3.300,00.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 6

DEPOSITO SUB. 111

Piano S1,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta del deposito è di circa mq. 156,00

L'altezza utile interna per il deposito è di circa mt. 2,50.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'autorimessa e pari a: mq. 156,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio alle varie unità immobiliari specificatamente di categoria commerciale all'interno dell'edificio. .**

- *nel merito delle caratteristiche intrinseche* - **la dimensione e l'accessibilità, ne incrementano il valore, ne decrementano il valore l'appetibilità commerciale e lo stato di degrado generale delle superfici murarie derivanti dalla mancata manutenzione.**

- Stima del deposito

- *Metodo A.* Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti

immobiliari professionali),

Il valore delle compravendite relativo al

primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 850,00/mq e 1.250,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 700,00/mq.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq } 700,00 \times \text{mq. } 156,00 = \text{€. } 109.200$ in tale valore sono ricomprese tutte le superfici quali i relativi spazi di manovra e la rampa di accesso.

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra $\text{€}/\text{mq } 760,00$ ed $\text{€}/\text{mq } 1.250,00$. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 700,00/mq. A tale prezzo nel merito **degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:**

a) piano, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso deposito, è ubicato al piano primo sottostrada: coeff. 0,95;

b) accessibilità, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità **immobiliari dell'edificio** consistenti in aree commerciali ed uffici coeff. 1,00;

c) stato di manutenzione, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) appetibilità commerciale, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| magazzino | 156,00 | 1,00 | 156,00 | 700,00 | 0,95 | 1,00 | 0,70 | 0,90 | 65.356,20 |
| totale | | | | | | | | | 65.356,20 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 4,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (\text{Mq. } 156,00 \times \text{€. } 4,00 \times 12) = \text{€. } 7.488,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€. } 7.488,00 - 35\%) = \text{€. } 4.867,20$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = (\text{€. } 4.867,20 : 0,04) = \text{€. } 121.680,00$$

Valore finale del deposito

Il valore del deposito sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C":
 $\text{€. } (109.200,00 + 65.356,20 + \text{€. } 121.680,00) : 3 = \text{€. } 98.745,40$ arrotondato a **€. 98.000,00 valore finale dell'immobile alla data attuale.**

A tale valore dovranno essere detratte le seguenti spese:

- 1) per regolarizzazione edilizia e catastale;
- 2) per mancati pagamenti delle rate condominiali:

1 - Regolarizzazione edilizia e catastale - Si sono riscontrate per il deposito in esame modifiche in violazione della normativa urbanistico-edilizia, tali modifiche riguardano) riguardano opere interne attraverso l'esecuzione di una tramezzatura divisoria che ha comportato la divisione in n. 2 unità con ingressi indipendenti.

Pertanto si potrà eseguire una C.I.L.A. in sanatoria delle opere abusive ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/81, "Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata" con il conseguente aggiornamento della planimetria catastale. Il costo presumibile è di circa €. 1.000,00 di sanzione pecuniaria per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori, €. 300,00 per diritti di segreteria e catastali, €. 2.000,00 per onorari tecnici relativi alla produzione

della documentazione necessaria per la presentazione della pratica (grafici di progetto, relazione tecnica, fotografie, e variazione catastale); **per un totale di €. 3.300,00.**

UNITÀ IMMOBILIARE N. 7

DEPOSITO SUB. 242

Piano S1,

1.1 *Calcolo della consistenza*

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta del deposito è di circa mq. 63,00 (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti);

L'altezza utile interna per il deposito è di circa mt. 2,50.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa al deposito e pari a: mq. 63,00

1.2) *Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima*

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode** alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio alle varie unità immobiliari specificatamente di categoria commerciale all'interno dell'edificio. .

- *nel merito delle caratteristiche intrinseche* - **la dimensione e l'accessibilità, ne incrementano il valore, ne decrementano il valore l'appetibilità commerciale e lo stato di degrado generale delle superfici murarie derivanti dalla mancata manutenzione.**

- Stima del deposito



- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: I'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), Il valore delle compravendite relativo al **primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 850,00/mq e 1.250,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 850,00/mq.**

Pertanto: **€/mq 700,00 x mq. 63,00 = €. 44.100,00**, in tale valore sono ricomprese tutte le superfici quali i relativi spazi di manovra e la rampa di accesso.



- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra **€/mq 760,00** ed €/mq 1.250,00. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 700,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo **all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:**

- a) piano**, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso deposito, è ubicato al piano primo sottostrada: coeff. 0,95;
- b) accessibilità**, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità **immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali ed uffici** coeff. 1,00;
- c) stato di manutenzione**, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;
- d) appetibilità commerciale**, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:



| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| magazzino | 63,00 | 1,00 | 63,00 | 700,00 | 0,95 | 1,00 | 0,70 | 0,90 | 26.393,85 |
| totale | | | | | | | | | 26.393,85 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 4,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 63,00 \times \text{€} 4,00 \times 12) = \text{€} 3.024,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 3.024,00 - 35\%) = \text{€} 1.965,60$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN : SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = (\text{€} 1.965,60 : 0,04) = \text{€} 49.140,00$$

Valore finale del deposito

Il valore del deposito sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C":

$$\text{€} (44.100,00 + 26.393,85 + \text{€} 49.140,00) : 3 = \text{€} 39.877,95 \text{ arrotondato a } \text{€} 40.000,00 \text{ valore finale dell'immobile alla data attuale.}$$

A tale valore dovranno essere detratte le seguenti spese:

- 1) per regolarizzazione edilizia e catastale;
- 2) per mancati pagamenti delle rate condominiali:

1 - Regolarizzazione edilizia e catastale - Si sono riscontrate per il deposito in esame modifiche in violazione della normativa urbanistico-edilizia, tali modifiche riguardano) riguardano opere **interne attraverso l'esecuzione di una tramezzatura divisoria.**

Pertanto si potrà eseguire una C.I.L.A. in sanatoria delle opere abusive ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/81, "*Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata*" con il conseguente aggiornamento della planimetria catastale. Il costo presumibile è di circa €. 1.000,00 di sanzione pecuniaria per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori, €. 300,00 per diritti di segreteria e catastali, €. 2.000,00 per onorari tecnici relativi alla produzione della documentazione necessaria per la presentazione della pratica (grafici di progetto, relazione tecnica, fotografie, e variazione catastale); **per un totale di €. 3.300,00.**

UNITÀ IMMOBILIARE N. 8

DEPOSITO SUB. 243

Piano S1,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta del deposito è di circa mq. 388,00

L'altezza utile interna per il deposito è di circa mt. 2,50.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa al deposito e pari a: mq. 345,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- nel merito delle caratteristiche estrinseche - l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio alle varie unità immobiliari specificatamente di categoria commerciale all'interno dell'edificio. .

- nel merito delle caratteristiche intrinseche - la dimensione e l'accessibilità, ne incrementano il valore, ne decrementano il valore l'appetibilità commerciale e lo stato di degrado generale delle superfici murarie derivanti dalla mancata manutenzione.

- **Stima del deposito**

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), Il valore delle compravendite relativo al primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 850,00/mq e 1.250,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame riguardo la sua consistenza metrica ed il suo sviluppo planimetrico è di: Euro 600,00/mq.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq } 600,00 \times \text{mq. } 345,00 = \text{€. } 207.000,00$, in tale valore sono ricomprese tutte le superfici quali i relativi spazi di manovra e la rampa di accesso.

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra $\text{€}/\text{mq } 760,00$ ed $\text{€}/\text{mq } 1.250,00$. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 600,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

a) piano, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso deposito, è ubicato al piano primo sottostrada: coeff. 0,95;

b) accessibilità, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali ed uffici coeff. 1,00;

c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|-------------------|
| magazzino | 345,00 | 1,00 | 345,00 | 600,00 | 0,95 | 1,00 | 0,70 | 0,90 | 123.889,50 |
| totale | | | | | | | | | 123.889,50 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 4,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 345,00 \times \text{€} 4,00 \times 12) = \text{€} 16.560,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 16.560,00 - 35\%) = \text{€} 10.764,00$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN : SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = (\text{€} 10.764,00 : 0,04) = \text{€} 269.100,00$$

Valore finale del deposito

Il valore del deposito sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C":
$$\text{€. (207.000,00 + 123.889,50 + €. 269.100,00) : 3 = €. 199.996,50}$$
 arrotondato a
€. 200.000,00 valore finale dell'immobile alla data attuale.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 9

DEPOSITO SUB. 244

Piano S1,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta del deposito è di circa mq. 44,00 (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti);

L'altezza utile interna per il deposito è di circa mt. 2,50.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa al deposito e pari a: mq. 44,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- nel merito delle caratteristiche estrinseche - l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio alle varie unità immobiliari specificatamente di **categoria commerciale all'interno dell'edificio.**

- nel merito delle caratteristiche intrinseche - la dimensione e l'accessibilità, ne incrementano il valore, ne decrementano il valore l'appetibilità commerciale e lo stato di degrado generale delle superfici murarie derivanti dalla mancata manutenzione.

- Stima del deposito

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), Il valore delle compravendite relativo al primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 850,00/mq e 1.250,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 700,00/mq.

Pertanto: €mq 700,00 x mq. 44,00 = €. 30.800,00, in tale valore sono ricomprese tutte le superfici quali i relativi spazi di manovra e la rampa di accesso.

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra €mq 760,00 ed €mq 1.250,00. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 700,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso deposito, è ubicato al piano primo sottostrada: coeff. 0,95;

b) *accessibilità*, l'unità ha una media accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali ed uffici coeff. 0,95;

c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| magazzino | 44,00 | 1,00 | 44,00 | 700,00 | 0,95 | 0,95 | 0,70 | 0,90 | 17.512,11 |
| totale | | | | | | | | | 17.512,11 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 4,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 44,00 \times \text{€} 4,00 \times 12) = \text{€} 2.112,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 2.112,00 - 35\%) = \text{€} 1.372,80$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN : SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = (\text{€} 1.372,800 : 0,04) = \text{€} 34.320,00$$

Valore finale del deposito

Il valore del deposito sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C":

$$\text{€} (30.800,00 + 17.512,11 + \text{€} 34.320,00) : 3 = \text{€} 27.544,03 \text{ arrotondato a } \text{€} 27.000,00$$

valore finale dell'immobile alla data attuale.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 10

DEPOSITO SUB. 245

Piano S1,

1.1) Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta del deposito è di circa mq. 44,00 (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti);

L'altezza utile interna per il deposito è di circa mt. 2,50.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa al deposito e pari a: mq. 39,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- nel merito delle caratteristiche estrinseche - l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio alle varie unità immobiliari specificatamente di categoria commerciale all'interno dell'edificio. .

- nel merito delle caratteristiche intrinseche - la dimensione e l'accessibilità, ne incrementano il valore, ne decrementano il valore l'appetibilità commerciale e lo stato di degrado generale delle superfici murarie derivanti dalla mancata manutenzione.

- Stima del deposito

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: I'O.M.I. dell'Agazia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), . Il valore delle compravendite relativo al

primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 850,00/mq e 1.250,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 700,00/mq.

Pertanto: €mq 700,00 x mq. 39,00 = €. 27.300,00, in tale valore sono ricomprese tutte le superfici quali i relativi spazi di manovra e la rampa di accesso.

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra €/mq 760,00 ed €/mq 1.250,00. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 700,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso deposito, è ubicato al piano primo sottostrada: coeff. 0,95;

b) *accessibilità*, l'unità ha una media accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali ed uffici coeff. 0,95;

c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| magazzino | 39,00 | 1,00 | 39,00 | 700,00 | 0,95 | 0,95 | 0,70 | 0,90 | 15.522,10 |
| totale | | | | | | | | | 15.522,10 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 4,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (\text{Mq. } 39,00 \times \text{€. } 4,00 \times 12) = \text{€. } 1.872,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€. } 1.872,00 - 35\%) = \text{€. } 1.216,80$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = (\text{€. } 1.216,80 : 0,04) = \text{€. } 30.420,00$$

Valore finale del deposito

Il valore del deposito sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C":

$$\text{€. } (27.300,00 + 15.522,10 + \text{€. } 30.420,00) : 3 = \text{€. } 24.414,03 \text{ arrotondato a } \text{€. } 24.000,00 \text{ valore finale dell'immobile alla data attuale.}$$

UNITÀ IMMOBILIARE N. 11

DEPOSITO SUB. 246

Piano S1,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta del deposito è di circa mq. 70,00 (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti);

L'altezza utile interna per il deposito è di circa mt. 2,50.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'autorimessa e pari a: mq. 70,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- nel merito delle caratteristiche estrinseche - l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio alle varie unità immobiliari specificatamente di categoria commerciale all'interno dell'edificio. .

- nel merito delle caratteristiche intrinseche - la dimensione e l'accessibilità, ne incrementano il valore, ne decrementano il valore l'appetibilità commerciale e lo stato di degrado generale delle superfici murarie derivanti dalla mancata manutenzione.

- Stima del deposito

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: I'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), Il valore delle compravendite relativo al primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 850,00/mq e 1.250,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 700,00/mq.

Pertanto: €mq 700,00 x mq. 70,00 = €. 49.000,00, in tale valore sono ricomprese tutte le superfici quali i relativi spazi di manovra e la rampa di accesso.

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra €mq 760,00 ed €mq 1.250,00. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 700,00/mq. A tale prezzo nel merito

degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso deposito, è ubicato al piano primo sottostrada: coeff. 0,95;

b) *accessibilità*, l'unità ha una media accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali ed uffici coeff. 0,95;

c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| magazzino | 70,00 | 1,00 | 70,00 | 700,00 | 0,95 | 0,95 | 0,70 | 0,90 | 27.860,18 |
| totale | | | | | | | | | 27.860,18 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 4,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 70,00 \times \text{€} 4,00 \times 12) = \text{€} 3.360,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 3.360,00 - 35\%) = \text{€} 2.184,00$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = (\text{€}2.184,00 : 0,04) = \text{€} 54.600,00$$

Valore finale del deposito

Il valore del deposito sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C":
 $\text{€} (49.000,00 + 27.860,18 + \text{€} 54.600,00) : 3 = \text{€} 43.820,06$ arrotondato a **€. 44.000,00 valore finale dell'immobile alla data attuale.**

UNITÀ IMMOBILIARE N. 12

NEGOZIO SUB. 52

Piano Terra/Rialzato

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta del negozio è di circa mq. 91,00 (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti);

L'altezza utile interna per il negozio è di circa mt. 2,50.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa al negozio e pari a: mq. 91,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio**

nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale .

- nel merito delle caratteristiche intrinseche - la dimensione e l'accessibilità ed il numero di vetrine, ne incrementano il valore, ne decrementano il valore lo stato di degrado generale dell'immobile derivanti dalla mancata manutenzione e l'assenza delle pareti divisione con le altre unità in quanto oggetto di fusione con le unità sub. 240 e 241 .

- **Stima del negozio**

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), Il valore delle compravendite relativo al primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.450,00/mq e 2.250,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.250,00/mq.

Pertanto: € /mq 1.250,00 x mq. 91,00 = €. 113.750,00 valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra € /mq 1.200,00 ed € /mq 2.500,00. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.200,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

a) piano, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso negozio, è ubicato al piano rialzato: coeff. 1,00;

b) accessibilità, l'unità ha una buona accessibilità con n. 4 vetrine, coeff. 1,00;

c) stato di manutenzione, l'unità si rileva in uno stato di degrado generale nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) appetibilità commerciale, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,95

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| negozio | 91,00 | 1,00 | 91,00 | 1.200,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,95 | 72.618,00 |
| totale | | | | | | | | | 72.618,00 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 8,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 91,00 \times \text{€} 8,00 \times 12) = \text{€} 8.736,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 8.736,00 - 35\%) = \text{€} 5.678,40$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN : SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = (\text{€} 5.678,40 : 0,04) = \text{€} 141.960,00$$

Valore finale del negozio

Il valore del negozio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
(113.750,00 + 72.618,00 + € 141.960,00) : 3 = € 109.442,66 arrotondato a € 109.000,00

valore finale dell'immobile alla data attuale.

Per l'immobile vi saranno da eseguire le seguenti regolarizzazioni e pagamenti:

1 - Regolarizzazione catastale - Si sono riscontrate per il deposito in esame modifiche in violazione della normativa urbanistico-edilizia, tali modifiche riguardano opere interne

attraverso l'eliminazione di tramezzate divisorie per formare una fusione con le altre unità ai sub. 240 e sub. 241, tale fusione è stata ottenuta urbanisticamente con D.I.A. prot. 2946/2000 .

Pertanto si dovrà eseguire la regolarizzazione catastale della nuova unità immobiliare formatasi con la fusione dei tre subalterni (subb. 52, 240, 241). con il conseguente aggiornamento della planimetria catastale. Il costo presumibile è di circa € 50,00 per diritti catastali, € 500,00 per onorari tecnici relativi alla produzione della documentazione necessaria per la presentazione della pratica di variazione catastale per un totale di € 550,00.

– Mancati pagamenti relativi a tributi

UNITÀ IMMOBILIARE N. 13

DEPOSITO SUB. 55

Piano Rialzato,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta del deposito è di circa mq. 7,00 (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti);

L'altezza utile interna per il negozio è di circa mt. 3,50.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'autorimessa e pari a: mq. 7,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

L'area del deposito è stata fusa in un'unica area comprendente i sub. 52,56,240 e 241 gli stessi oggetto della DIA prot. 2496/2000

- **Stima del deposito**



- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: I'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), il valore delle compravendite relativo al primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 850,00/mq e 1.250,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 850,00/mq.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq } 850,00 \times \text{mq. } 7,00 = \text{€. } 5.950,00$, in tale valore sono ricomprese tutte le superfici quali i relativi spazi di manovra e la rampa di accesso.



- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra $\text{€}/\text{mq } 760,00$ ed $\text{€}/\text{mq } 1.250,00$. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 760,00/mq. A tale prezzo nel merito **degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:**

a) piano, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso deposito, è ubicato al piano rialzato coeff. 1,00;

b) accessibilità, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità **immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali** coeff. 1,00;

c) stato di manutenzione, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) appetibilità commerciale, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:



| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|-----------------|
| magazzino | 7,00 | 1,00 | 7,00 | 760,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,90 | 3.351,60 |
| totale | | | | | | | | | 3.351,60 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 4,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 7,00 \times \text{€} 5,00 \times 12) = \text{€} 420,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 420,00 - 35\%) = \text{€} 273,00$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN : SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = (\text{€} 273,00 : 0,04) = \text{€} 6.825,00$$

Valore finale del deposito

Il valore del deposito sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C":
 $\text{€} (5.950,00 + 3.351,60 + \text{€} 6.825,00) : 3 = \text{€} 5.375,532$ arrotondato a **€ 5.000,00** valore finale dell'immobile alla data attuale.

A tale valore dovranno essere detratte le seguenti spese:

1 - Regolarizzazione catastale - Si sono riscontrate per il deposito in esame modifiche in violazione della normativa urbanistico-edilizia, tali modifiche riguardano opere interne

attraverso l'eliminazione di tramezzate divisorie per formare una fusione con le altre unità ai sub. 52, 56, 240, 241, tale fusione è stata ottenuta urbanisticamente con D.I.A. prot. 2946/2000 . Pertanto si dovrà eseguire la regolarizzazione catastale della nuova unità immobiliare formatasi con la fusione dei cinque subalterni (subb. 52, 55, 56, 240, 241) con il conseguente aggiornamento della planimetria catastale. Il costo presumibile totale per tutte e cinque le unità fuse è di circa €. 50,00 per diritti catastali, €. 500,00 per onorari tecnici relativi alla produzione della documentazione necessaria per la presentazione della pratica di variazione catastale per un totale di €. 550,00.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 14 DEPOSITO SUB. 56

Piano Rialzato,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta del deposito è di circa mq. 7,00 (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti);

L'altezza utile interna per il negozio è di circa mt. 3,50.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa al deposito è pari a: mq. 7,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

L'area del deposito è stata fusa in un'unica area comprendente i sub. 52,55,240 e 241 gli stessi oggetto della DIA prot. 2496/2000

- Stima del deposito



- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: I'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali). Il valore delle compravendite relativo al **primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 850,00/mq e 1.250,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 850,00/mq.**

Pertanto: **€mq 850,00 x mq. 7,00 = €.** 5.950,00, in tale valore sono ricomprese tutte le superfici quali i relativi spazi di manovra e la rampa di accesso.



- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra **€mq 760,00** ed **€mq 1.250,00**. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 760,00/mq. A tale prezzo nel merito **degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:**

a) piano, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso deposito, è ubicato al piano rialzato coeff. 1,00;

b) accessibilità, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità **immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali** coeff. 1,00;

c) stato di manutenzione, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) appetibilità commerciale, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:



| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|-----------------|
| magazzino | 7,00 | 1,00 | 7,00 | 760,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,90 | 3.351,60 |
| totale | | | | | | | | | 3.351,60 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 4,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 7,00 \times \text{€} 5,00 \times 12) = \text{€} 420,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 420,00 - 35\%) = \text{€} 273,00$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN : SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = (\text{€} 273,00 : 0,04) = \text{€} 6.825,00$$

Valore finale del deposito

Il valore del deposito sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C":
 $\text{€} (5.950,00 + 3.351,60 + \text{€} 6.825,00) : 3 = \text{€} 5.375,532$ arrotondato a **€ 5.000,00** valore **finale dell'immobile alla data attuale.**

A tale valore dovranno essere detratte le seguenti spese:

1 - Regolarizzazione catastale - Si sono riscontrate per il deposito in esame modifiche in violazione della normativa urbanistico-edilizia, tali modifiche riguardano opere interne

attraverso l'eliminazione di tramezzate divisorie per formare una fusione con le altre unità ai sub. 52, 55, 240, 241, tale fusione è stata ottenuta urbanisticamente con D.I.A. prot. 2946/2000 . Pertanto si dovrà eseguire la regolarizzazione catastale della nuova unità immobiliare formatasi con la fusione dei cinque subalterni (subb. 52, 55, 56, 240, 241) con il conseguente aggiornamento della planimetria catastale. Il costo presumibile totale per tutte e cinque le unità fuse è di circa €. 50,00 per diritti catastali, €. 500,00 per onorari tecnici relativi alla produzione della documentazione necessaria per la presentazione della pratica di variazione catastale per un totale di €. 550,00.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 15 NEGOZIO SUB. 239

Piano Rialzato,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta del negozio è di circa mq. 308,00

L'altezza utile interna per il negozio è di circa mt. 3,50.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa al negozio e pari a: mq. 308,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- nel merito delle caratteristiche estrinseche - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio**

nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale. L'immobile è stato utilizzato come ristorante .

- nel merito delle caratteristiche intrinseche - la dimensione, l'accessibilità ed il numero di vetrine, ne incrementano il valore, ne decrementano il valore: lo stato di degrado generale dell'immobile derivanti dalla mancata manutenzione .

- **Stima del negozio**

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a sogetti pubblici e istituzionali quali: I'O.M.I. dell'Agencia del Territorio e sogetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali),

Il valore delle compravendite relativo al primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.450,00/mq e 2.250,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.100,00/mq.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq} \ 1.000,00 \times \text{mq} \ 308,00 = \text{€} \ 308.000,00$ valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra $\text{€}/\text{mq} \ 1.200,00$ ed $\text{€}/\text{mq} \ 2.500,00$. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.100,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti **individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici** quali:

a) piano, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso deposito, è ubicato al piano rialzato: coeff. 1,00;

b) accessibilità, l'unità ha una buona accessibilità, con più vetrine ed un'area interna con sviluppo trapezoidale, coeff. 1,00;

c) stato di manutenzione, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) appetibilità commerciale, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|-------------------|
| negozio | 308,00 | 1,00 | 308,00 | 1.100,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,90 | 213.444,00 |
| totale | | | | | | | | | 213.444,00 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla superficie ed alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 7,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 308,00 \times \text{€} 7,00 \times 12) = \text{€} 25.872,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 25.872,00 - 35\%) = \text{€} 16.816,80,00$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN : SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = (\text{€} 16.816,80 : 0,04) = \text{€} 420.420,00$$

Valore finale del negozio

Il valore del negozio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C":
 $(338.800,00 + 213.444,00 + \text{€} 420.420,00) : 3 = \text{€} 313.954,66$ arrotondato a **€ 314.000,00**

valore finale dell'immobile alla data attuale.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 16

NEGOZIO SUB. 240

Piano Rialzato

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta del negozio è di circa mq. 77,00

L'altezza utile interna per il negozio è di circa mt. 3,50.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa al negozio è pari a: mq. 77,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- nel merito delle caratteristiche estrinseche - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.**

- nel merito delle caratteristiche intrinseche - **la dimensione e l'accessibilità ed il numero di vetrine, ne incrementano il valore, ne decrementano il valore: il numero di vetrine, lo sviluppo dell'area che è nella parte interna di forma triangolare, lo stato di degrado generale dell'immobile derivanti dalla mancata manutenzione e l'assenza delle pareti divisione con le altre unità in quanto oggetto di fusione con le unità sub. 52 e 241.**

- **Stima del negozio**

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti

immobiliari professionali),

Il valore delle compravendite relativo al

primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.450,00/mq e 2.250,00/mq.

Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.250,00/mq.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq } 1.250,00 \times \text{mq. } 77,00 = \text{€. } 96.250,00$ valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra $\text{€}/\text{mq } 1.200,00$ ed $\text{€}/\text{mq } 2.500,00$. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.300,00/mq. A tale prezzo nel merito **degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:**

a) piano, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso deposito, è ubicato al piano rialzato: coeff. 1,00;

b) accessibilità, l'unità ha una buona accessibilità, una sola vetrina ed un'area interna con sviluppo triangolare nella parte retrostante, coeff. 0,95;

c) stato di manutenzione, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) appetibilità commerciale, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,95

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| negozio | 77,00 | 1,00 | 77,00 | 1.200,00 | 1,00 | 0,95 | 0,70 | 0,95 | 58.373,70 |
| totale | | | | | | | | | 58.373,70 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 8,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 77,00 \times \text{€} 8,00 \times 12) = \text{€} 7.392,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = 7.392,00 - 35\% = \text{€} 4.804,80$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = (\text{€} 4.804,80 : 0,04) = \text{€} 120.120,00$$

Valore finale del negozio

Il valore del negozio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C":
 $(96.250,00 + 58.373,70 + \text{€} 120.120,00) : 3 = \text{€} 91.581,23$ arrotondato a **€ 91.000,00 valore finale dell'immobile alla data attuale.**

Per l'immobile vi saranno da eseguire le seguenti regolarizzazioni e pagamenti:

I - Regolarizzazione catastale - Si sono riscontrate per il deposito in esame modifiche in violazione della normativa urbanistico-edilizia, tali modifiche riguardano opere interne attraverso l'eliminazione di tramezzate divisorie per formare una fusione con le altre unità ai sub. 52 e sub. 241, tale fusione è stata ottenuta urbanisticamente con D.I.A. prot. 2946/2000 .

Pertanto si dovrà eseguire la regolarizzazione catastale della nuova unità immobiliare formatasi con la fusione dei tre subalterni (subb. 52, 240, 241). con il conseguente aggiornamento della planimetria catastale. Il costo presumibile è di circa **€ 50,00 per diritti catastali, € 500,00 per onorari tecnici** relativi alla produzione della documentazione necessaria per la presentazione della pratica di variazione catastale **per un totale di € 550,00.**

— Mancati pagamenti relativi a tributi

Piano Rialzato,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta del negozio è di circa mq. 109,00

L'altezza utile interna per il negozio è di circa mt. 3,50.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa al deposito è pari a: mq.

109,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di **servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile** quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale .**

- *nel merito delle caratteristiche intrinseche* - **la dimensione e l'accessibilità ed il numero di vetrine, ne incrementano il valore, ne decrementano il valore: il numero di vetrine, lo sviluppo dell'area che è nella parte interna di forma trapezoidale, lo stato di degrado generale dell'immobile derivanti dalla mancata manutenzione e l'assenza delle pareti divisione con le altre unità in quanto oggetto di fusione con le unità sub. 52 e 240 .**

- **Stima del negozio**

- *Metodo A.* Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e

istituzionali quali: *l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio* e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: *FIAIP* (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali),

Il valore delle compravendite relativo al primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.450,00/mq e 2.250,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.250,00/mq.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq } 1.250,00 \times \text{mq } 109,00 = \text{€ } 136.250,00$ valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra $\text{€}/\text{mq } 1.200,00$ ed $\text{€}/\text{mq } 2.500,00$. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.200,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso deposito, è ubicato al piano rialzato: coeff. 1,00;

b) *accessibilità*, l'unità ha una buona accessibilità, con più vetrine ed un'area interna con sviluppo trapezoidale, coeff. 1,00;

c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,95

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| negozio | 109,00 | 1,00 | 109,00 | 1.200,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,95 | 86.982,00 |
| totale | | | | | | | | | 86.982,00 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito loro (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 8,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 109,00 \times \text{€} 8,00 \times 12) = \text{€} 10.464,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 10.464,00 - 35\%) = \text{€} 6.801,60$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = (\text{€} 6.801,60 : 0,04) = \text{€} 170.040,00$$

Valore finale del negozio

Il valore del negozio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C":
 $\text{€} (136.250,00 + 86.982,00 + \text{€} 170.040,00) : 3 = \text{€} 131.090,66$ arrotondato a **€ 131.000,00 valore finale dell'immobile alla data attuale.**

I - Regolarizzazione catastale - Si sono riscontrate per il deposito in esame modifiche in violazione della normativa urbanistico-edilizia, tali modifiche riguardano opere interne attraverso l'eliminazione di tramezzate divisorie per formare una fusione con le altre unità ai sub. 52, 55, 56, 241, tale fusione è stata ottenuta urbanisticamente con D.I.A. prot. 2946/2000. Pertanto si dovrà eseguire la regolarizzazione catastale della nuova unità immobiliare formatasi con la fusione dei cinque subalterni (subb. 52, 55, 56, 240, 241) con il conseguente aggiornamento della planimetria catastale. Il costo presumibile totale per tutte e cinque le unità fuse è di circa **€ 50,00 per diritti catastali, € 500,00 per onorari tecnici** relativi alla produzione della documentazione necessaria per la presentazione della pratica di variazione catastale **per un totale di € 550,00.**

2 - Mancati pagamenti delle rate condominiali alla data attuale pari a circa:

UNITÀ IMMOBILIARE N. 18

UFFICIO SUB. 228

Piano Primo,

1.1 *Calcolo della consistenza*

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 806,

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a: mq. 806,00

1.2) *Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima*

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.**

- *nel merito delle caratteristiche intrinseche* - **la dimensione, l'accessibilità, il numero di vetrine e di vani, ne incrementano il valore, ne decrementano il valore: lo stato di degrado generale dell'immobile derivante dalla mancata manutenzione.**

- **Stima dell'ufficio**

- *Metodo A.* Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e

istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali),

Il valore delle compravendite relativo al primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 800,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq } 800,00 \times \text{mq. } 806,00 = \text{€. } 644.800,00$ valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra $\text{€}/\text{mq } 800,00$ ed $\text{€}/\text{mq } 2.450,00$. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 800,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

- a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano rialzato coeff. 0,95;
- b) *accessibilità*, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;
- c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;
- d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,85

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|-------------------|
| ufficio | 806,00 | 1,00 | 806,00 | 800,00 | 0,95 | 1,00 | 0,70 | 0,85 | 364.473,20 |
| totale | | | | | | | | | 364.473,20 |

-Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito loro (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 8,00, nel merito dello sviluppo metrico della superficie il canone è ridotto ad €/mq. 5,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 806,00 \times \text{€} 5,00 \times 12) = \text{€} 48.360,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 48.360,00 - 35\%) = \text{€} 31.434,00$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN : SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = \text{€} 31.434,00 : 0,04 = \text{€} 785.850,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
(644.800,00 + 364.473,20 + € 785.850,00) : 3 = € 598.374,40 arrotondato a **€ 598.000,00**
valore finale dell'immobile alla data attuale.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 19

NEGOZIO SUB. 227

Piano Primo,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta del negozio è di circa mq. 106,00

L'altezza utile interna per il negozio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa al negozio è pari a: mq. 106,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- nel merito delle caratteristiche estrinseche - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale. L'immobile è stato utilizzato come bar .**

- nel merito delle caratteristiche intrinseche - **la dimensione, l'accessibilità ed il numero di vetrine, ne incrementano il valore, ne decrementano il valore: lo stato di degrado generale dell'immobile derivanti dalla mancata manutenzione .**

- **Stima del negozio**

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), Il valore delle compravendite relativo al primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.450,00/mq e 2.250,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.250,00/mq.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq} \ 1.250,00 \times \text{mq.} \ 106,00 = \text{€.} \ 132.500,00$ valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra $\text{€}/\text{mq} \ 1.200,00$ ed $\text{€}/\text{mq} \ 2.500,00$. Nel nostro caso, riguardo ai diversi

fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.200,00/mq. A tale prezzo nel merito **degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:**

- a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso negozio, è ubicato al piano rialzato coeff. 0,95;
- b) *accessibilità*, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali coeff. 1,00;
- c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,90;
- d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| negozio | 106,00 | 1,00 | 106,00 | 1.200,00 | 0,95 | 1,00 | 0,80 | 0,90 | 87.004,80 |
| totale | | | | | | | | | 87.004,80 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 8,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 106,00 \times \text{€} 8,00 \times 12) = \text{€} 10.176,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.



Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€. } 10.176,00 - 35\%) = \text{€. } 6.614,40$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = (\text{€. } 6.614,40 : 0,04) = \text{€. } 165.360,00$$

Valore finale del deposito

Il valore del negozio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
 $(132.500,00 + 87.004,80 + \text{€. } 165.360,00) : 3 = \text{€. } 128.288,26$ arrotondato a **€. 128.000,00**

valore finale dell'immobile alla data attuale.



UNITÀ IMMOBILIARE N. 20

NEGOZIO SUB. 254

Piano Primo,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta del negozio è di circa mq. 102,00

L'altezza utile interna per il negozio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa al negozio è pari a: mq. 102,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:



- nel merito delle caratteristiche estrinseche - l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.

- nel merito delle caratteristiche intrinseche - la dimensione, l'accessibilità ed il numero di vetrine, ne incrementano il valore, ne decrementano il valore: la conformazione trapezoidale con una parete avente una forte inclinazione che comporta una minore flessibilità nella fruizione distributiva dell'area, lo stato di degrado generale dell'immobile derivanti dalla mancata manutenzione .

- **Stima del negozio**

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), . Il valore delle compravendite relativo al **primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.450,00/mq e 2.250,00/mq.** Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.250,00/mq.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq} 1.250,00 \times \text{mq. } 102,00 = \text{€. } 127.500,00$ valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra **€/mq 1.200,00 ed €/mq 2.500,00.** Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.200,00/mq. A tale prezzo nel merito **degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:**

a) piano, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso deposito, è ubicato al piano rialzato coeff. 0,95;

b) accessibilità, l'unità ha una media accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali coeff. 0,95;

c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,80;

d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| negozio | 102,00 | 1,00 | 102,00 | 1.200,00 | 0,95 | 0,95 | 0,80 | 0,90 | 79.535,52 |
| totale | | | | | | | | | 79.535,52 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 8,00, nel merito dello sviluppo planimetrico della superficie il canone è ridotto ad €/mq. 6,00 lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 102,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 7.344,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 7.344,00 - 35\%) = \text{€} 4.773,60$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN : SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = (\text{€} 4.773,60 : 0,04) = \text{€} 119.340,00$$

Valore finale del negozio

Il valore del negozio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
(127.500,00 + 79.535,52 + €. 119.340,00) : 3 = €. 108.791,84 arrotondato a **€. 108.000,00**
valore finale dell'immobile alla data attuale.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 21

UFFICIO SUB. 230

Piano Secondo,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 1.267,00

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a: mq. 1.267,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.

- *nel merito delle caratteristiche intrinseche* - la dimensione, l'accessibilità, il numero di vetrine e di vani, ne incrementano il valore, ne decrementano il valore: lo stato di degrado generale dell'immobile derivante dalla mancata manutenzione.

- Stima dell'ufficio



- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: I'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), Il valore delle compravendite relativo al **primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq.** Il **valore idoneo per l'immobile in esame** è di: Euro 800,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: **€/mq 800,00 x mq. 1.267,00 = €.** 1.013.600,00 valore con questo metodo



- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra **€/mq 1.250,00** ed **€/mq 2.450,00.** Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 800,00/mq. A tale prezzo nel merito **degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:**

- a) piano**, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano secondo coeff. 1,00;
- b) accessibilità**, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità **immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali**, coeff. 0,95;
- c) stato di manutenzione**, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;
- d) appetibilità commerciale**, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,85

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:



| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|-------------------|
| ufficio | 1267,00 | 1,00 | 1267,00 | 800,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,85 | 603.092,00 |
| totale | | | | | | | | | 603.092,00 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, nel merito dell'ampia superficie il canone si riduce a €/mq. 5,00 lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 1.267,00 \times \text{€} 5,00 \times 12) = \text{€} 76.020,00,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 76.020,00 - 35\%) = \text{€} 49.413,00$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN : SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = \text{€} 49.413,00 : 0,04 = \text{€} 1.235.325,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C":
 $(1.013.600,00 + 603.092,00 + \text{€} 1.235.325,00) : 3 = \text{€} 950.672,30$ arrotondato a
€ 950.000,00 valore finale dell'immobile alla data attuale.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 22

UFFICIO SUB. 229



Piano Terzo,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 939,00, del terrazzo esterno di pertinenza di circa mq. 274,00

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a:

mq. 939,00 di superficie utile coperta + (274x 0,20) = mq. 54,80 per un totale di mq. 993,80 arrotondata a mq. 994,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- nel merito delle caratteristiche estrinseche - l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.

- nel merito delle caratteristiche intrinseche - la dimensione, l'accessibilità, il numero di vetrine e di vani, ne incrementano il valore, ne decrementano il valore: lo stato di degrado generale dell'immobile derivante dalla mancata manutenzione.

- Stima dell'ufficio

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti

immobiliari professionali),

Il valore delle compravendite relativo al

primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 800,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq } 800,00 \times \text{mq. } 994,00 = \text{€. } 795.200,00$ valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra $\text{€}/\text{mq } 1.250,00$ ed $\text{€}/\text{mq } 2.450,00$. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 800,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano terzo coeff. 1,00;

b) *accessibilità*, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;

c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,85

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|-------------------|
| ufficio | 994,00 | 1,00 | 994,00 | 800,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,85 | 473.144,00 |
| totale | | | | | | | | | 473.144,00 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, nel merito dell'ampia superficie il canone si riduce a €/mq. 5,00 lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 994,00 \times \text{€} 5,00 \times 12) = \text{€} 59.640,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = \text{€} 59.640,00 - 35\% = \text{€} 38.766,00$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 38.766,00 : 0,04 = \text{€} 969.150,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
(795.200,00 + 473.144,00 + € 969.150,00) : 3 = € 745.831,33 arrotondato a **€ 746.000,00**
valore finale dell'immobile alla data attuale.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 23

UFFICIO SUB. 61

Piano Quarto,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 64,00

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a: mq. 64,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; **le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali:** la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali:** una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio **nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.**

- *nel merito delle caratteristiche intrinseche* - ne incrementano il valore, la dimensione e **l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile** derivante dalla mancata manutenzione.

- **Stima dell'ufficio**

- *Metodo A.* Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), Il valore delle compravendite relativo al **primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.150,00/mq.**

Pertanto: **€/mq 1.150,00 x mq. 64,00 = €. 73.600,00** valore con questo metodo

- *Metodo B.* Stima per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra **€/mq 1.100,00 ed €/mq 2.450,00.** Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.150,00/mq. A tale prezzo nel merito

degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

- a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano quarto coeff. 1,00;
- b) *accessibilità*, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;
- c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;
- d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,95

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 64,00 | 1,00 | 64,00 | 1.150,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,95 | 48.944,00 |
| totale | | | | | | | | | 48.944,00 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 64,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 4.608,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = \text{€} 4.608,00 - 35\% = \text{€} 2.995,20$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 2.995,20 : 0,04 = \text{€. } 74.880,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
(73.600,00 + 48.944,00 + €. 74.880,00) : 3 = €. 68.687,33 arrotondato a **€. 68.000,00 valore finale dell'immobile alla data attuale.**

UNITÀ IMMOBILIARE N. 24

UFFICIO SUB. 62

Piano Quarto,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 109,00 (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti);

L'altezza utile interna per l'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio e pari a: mq. 109,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio**

nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.

- nel merito delle caratteristiche intrinseche – ne incrementano il valore, la dimensione e l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile derivante dalla mancata manutenzione.

- Stima dell'ufficio

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a sogetti pubblici e istituzionali quali: I'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e sogetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali),

Il valore delle compravendite relativo al primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.350,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq} \ 1.100,00 \times \text{mq.} \ 109,00 = \text{€.} \ 119.900,00$ valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra $\text{€}/\text{mq}$ tra $\text{€}/\text{mq}$ 1.100,00 ed $\text{€}/\text{mq}$ 2.450,00. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.100,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano quarto coeff. 1,00;

b) *accessibilità*, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;

c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 109,00 | 1,00 | 109,00 | 1.100,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,90 | 75.537,00 |
| totale | | | | | | | | | 75.537,00 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 109,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 7.848,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = \text{€} 4.608,00 - 35\% = \text{€} 5.101,20$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN : SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 5.101,20 : 0,04 = \text{€} 127.530,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
 $(119.900,00 + 75.537,00 + \text{€} 127.530,00) : 3 = \text{€} 107.655,66$ arrotondato a **€ 107.000,00**
valore finale dell'immobile alla data attuale.



UNITÀ IMMOBILIARE N. 25

UFFICIO SUB. 63

Piano Quarto,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 85,00.

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio e pari a: mq.

85,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- nel merito delle caratteristiche estrinseche - l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.

- nel merito delle caratteristiche intrinseche - ne incrementano il valore, la dimensione e l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile derivante dalla mancata manutenzione.

- Stima dell'ufficio

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti

immobiliari professionali),

Il valore delle compravendite relativo al

primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.100,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq} 1.100,00 \times \text{mq. } 85,00 = \text{€. } 93.500,00$ valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra $\text{€}/\text{mq} 1.100,00$ ed $\text{€}/\text{mq} 2.450,00$. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.100,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano quarto coeff. 1,00;

b) *accessibilità*, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;

c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 85,00 | 1,00 | 85,00 | 1.100,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,90 | 58.905,00 |
| totale | | | | | | | | | 58.905,00 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 85,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 6.120,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = \text{€} 6.120,00 - 35\% = \text{€} 3.978,00$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 3.978,00 : 0,04 = \text{€} 99.450,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
(93.500,00 + 58.905,00 + € 99.450,00) : 3 = € 83.951,66 arrotondato a **€ 84.000,00** valore finale dell'immobile alla data attuale.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 26

UFFICIO SUB. 64

Piano Quarto,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 42,00

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio e pari a: mq.

42,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- nel merito delle caratteristiche estrinseche - l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.

- nel merito delle caratteristiche intrinseche - ne incrementano il valore, la dimensione e l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile derivante dalla mancata manutenzione.

- **Stima dell'ufficio**

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: I'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), Il valore delle compravendite relativo al primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.300,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq} \ 1.100,00 \times \text{mq.} \ 42,00 = \text{€.} \ 46.200,00$ valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra $\text{€}/\text{mq} \ 1.350,00$ ed $\text{€}/\text{mq} \ 2.450,00$. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.100,00/mq. A tale prezzo nel merito

degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano quarto coeff. 1,00;

b) *accessibilità*, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;

c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 42,00 | 1,00 | 42,00 | 1.100,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,90 | 29.106,00 |
| totale | | | | | | | | | 29.106,00 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 42,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 3.024,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfiti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = \text{€} 3.024,00 - 35\% = \text{€} 1.965,60$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = (1.965,04,00 : 0,04) = \text{€. } 49.140,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
(46.200,00 + 29.106,00 + €. 49.140,00) : 3 = €. 41.482,00 arrotondato a **€. 41.000,00** valore **finale dell'immobile alla data attuale.**

UNITÀ IMMOBILIARE N. 27

UFFICIO SUB. 65

Piano Quarto,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 56,00

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio e pari a: mq. **56,00**

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio**

nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.

- nel merito delle caratteristiche intrinseche – ne incrementano il valore, la dimensione e l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile derivante dalla mancata manutenzione.

- Stima dell'ufficio

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a sogetti pubblici e istituzionali quali: I'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e sogetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali),

Il valore delle compravendite relativo al primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.150,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: €mq 1.150,00 x mq. 56,00 = €. 64.400,00 valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra €mq 1.100,00 ed €mq 2.450,00. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.150,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano quarto coeff. 1,00;

b) *accessibilità*, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;

c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,95

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 56,00 | 1,00 | 56,00 | 1.150,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,95 | 42.826,00 |
| totale | | | | | | | | | 42.826,00 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 56,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 4.032,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfiti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = \text{€} 3.024,00 - 35\% = \text{€} 2.620,80$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 2.620,80 : 0,04 = \text{€} 65.520,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
(64.400,00 + 42.826,00 + €65.520,00) : 3 = € 57.582,00 arrotondato a **€ 57.000,00 valore finale dell'immobile alla data attuale.**

UNITÀ IMMOBILIARE N. 28

UFFICIO SUB. 66

Piano Quinto,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 56,00 (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti);

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio e pari a: mq. 56,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.**

- *nel merito delle caratteristiche intrinseche* - **ne incrementano il valore, la dimensione e l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile derivante dalla mancata manutenzione.**

- Stima dell'ufficio

- *Metodo A.* Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: I'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del

mondo degli operatori e rappresentano il mercato: *FIAIP* (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), . Il valore delle compravendite relativo al primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.150,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq } 1.150,00 \times \text{mq. } 56,00 = \text{€. } 64.400,00$ valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra $\text{€}/\text{mq } 1.100,00$ ed $\text{€}/\text{mq } 2.450,00$. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.150,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

- a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano quarto coeff. 1,00;
- b) *accessibilità*, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;
- c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;
- d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,95

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 56,00 | 1,00 | 56,00 | 1.150,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,95 | 42.826,00 |
| totale | | | | | | | | | 42.826,00 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito loro (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 56,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 4.032,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = \text{€} 3.024,00 - 35\% = \text{€} 2.620,80$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 2.620,80 : 0,04 = \text{€} 65.520,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
(64.400,00 + 42.826,00 + €.65.520,00) : 3 = €. 57.582,00 arrotondato a **€. 57.000,00** valore finale dell'immobile alla data attuale.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 29

UFFICIO SUB. 67

Piano Quinto,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 41,00

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio e pari a: mq. 41,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.

- *nel merito delle caratteristiche intrinseche* - ne incrementano il valore, la dimensione e l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile derivante dalla mancata manutenzione.

- **Stima dell'ufficio**

- *Metodo A.* Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: I'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), Il valore delle compravendite relativo al primo semestre del 2021 **nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq.** Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.100,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: **€mq 1.100,00 x mq. 41,00 = €. 45.100,00** valore con questo metodo

- *Metodo B.* Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra **€mq 1.350,00** ed **€mq 2.450,00**. Nel nostro caso, riguardo ai diversi

fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.100,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

- a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano quarto coeff. 1,00;
- b) *accessibilità*, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;
- c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;
- d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 41,00 | 1,00 | 41,00 | 1.100,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,90 | 28.413,00 |
| totale | | | | | | | | | 28.413,00 |

- *Metodo C.* Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 4100 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 2.952,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfiti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.



Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$\text{RN} = \text{€. 2.952,00} - 35\% = \text{€. 1.918,80}$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $\text{VM} = (\text{RN}:\text{SC})$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$\text{VM} = 1.918,80 : 0,04 = \text{€. 47.970,00}$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
(45.100,00 + 28.413,00 + €.47.979,00) : 3 = €. 40.497,33 arrotondato a **€. 40.000,00** valore



finale dell'immobile alla data attuale.



UNITÀ IMMOBILIARE N. 30

UFFICIO SUB. 68

Piano Quinto,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 60,00

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a: mq. 60,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:



- nel merito delle caratteristiche estrinseche - l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio **nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.**

- nel merito delle caratteristiche intrinseche - ne incrementano il valore, la dimensione e l'accessibilità, **ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile** derivante dalla mancata manutenzione.

- Stima dell'ufficio

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), Il valore delle compravendite relativo al **primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq.** Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.100,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: **€/mq 1.100,00 x mq. 60,00 = €. 66.000,00** valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra **€/mq 1.350,00 ed €/mq 2.450,00.** Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.100,00/mq. A tale prezzo nel merito **degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:**

a) piano, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano quarto coeff. 1,00;

b) accessibilità, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità **immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali**, coeff. 1,00;

c) stato di manutenzione, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 60,00 | 1,00 | 60,00 | 1.100,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,90 | 41.580,00 |
| totale | | | | | | | | | 41.580,00 |

- *Metodo C.* Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 60,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 4.320,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = \text{€} 4.320,00 - 35\% = \text{€} 2.808,00$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 2.808,00 : 0,04 = \text{€} 70.200,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.

$$(66.000,00 + 41.580,00 + \text{€} 70.200,00) : 3 = \text{€} 59.260,00 \text{ arrotondato a } \text{€} 59.000,00 \text{ valore}$$

finale dell'immobile alla data attuale.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 31

UFFICIO SUB. 69

Piano Quinto,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 51,00

L'altezza utile interna per il negozio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a: mq.

51,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di **servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile** quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore** quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio **nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.**

- *nel merito delle caratteristiche intrinseche* - ne incrementano il valore, la dimensione e **l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile** derivante dalla mancata manutenzione.

- Stima dell'ufficio

- *Metodo A.* Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: **a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP** (Federazione italiana degli agenti

immobiliari professionali),

Il valore delle compravendite relativo al

primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.100,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq } 1.100,00 \times \text{mq. } 51,00 = \text{€. } 56.100,00$ valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra $\text{€}/\text{mq } 1.350,00$ ed $\text{€}/\text{mq } 2.450,00$. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.100,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano quarto coeff. 1,00;

b) *accessibilità*, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;

c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,85

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 51,00 | 1,00 | 51,00 | 1.100,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,85 | 33.379,50 |
| totale | | | | | | | | | 33.379,50 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 51,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 3.672,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = \text{€} 3.672,00 - 35\% = \text{€} 2.386,80$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 2.386,80 : 0,04 = \text{€} 59.670,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
 $(56.100,00 + 33.379,50 + \text{€} 59.670,00) : 3 = \text{€} 49.716,50$ arrotondato a **€ 49.000,00** valore finale dell'immobile alla data attuale.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 32

UFFICIO SUB. 70

Piano Quinto,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 91,00

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a: mq. 91,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; **le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali:** la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali:** una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio **nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.**

- *nel merito delle caratteristiche intrinseche* - **ne incrementano il valore, la dimensione e l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile** derivante dalla mancata manutenzione.

- Stima dell'ufficio

- *Metodo A.* Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), . Il valore delle compravendite relativo al **primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq.** Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.150,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: **€mq 1.150,00 x mq. 91,00 = €.** 104.650,00 valore con questo metodo

- *Metodo B.* Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra **€mq 1.350,00 ed €mq 2.450,00.** Nel nostro caso, riguardo ai diversi

fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.150,00/mq. A tale prezzo nel merito **degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:**

- a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano quarto coeff. 1,00;
- b) *accessibilità*, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità **immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali**, coeff. 1,00;
- c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;
- d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,95

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 91,00 | 1,00 | 91,00 | 1.150,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,95 | 69.592,25 |
| totale | | | | | | | | | 69.592,25 |

- *Metodo C.* Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 91,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 6.552,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = \text{€. } 6.552,00 - 35\% = \text{€. } 4.258,80$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 4.258,80 : 0,04 = \text{€. } 106.470,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
 $(104.650,00 + 69.592,25 + \text{€. } 106.470,00) : 3 = \text{€. } 93.570,75$ arrotondato a **€. 93.000,00**
valore finale dell'immobile alla data attuale.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 33

UFFICIO SUB. 71

Piano Sesto,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 79,00

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a: mq. 79,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità

e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.

- *nel merito delle caratteristiche intrinseche* - ne incrementano il valore, la dimensione e l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile derivante dalla mancata manutenzione.

- Stima dell'ufficio

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), Il valore delle compravendite relativo al primo semestre del 2021 **nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq.** Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.150,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq } 1.150,00 \times \text{mq. } 79,00 = \text{€. } 90.850,00$ valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra $\text{€}/\text{mq } 1.350,00$ ed $\text{€}/\text{mq } 2.450,00$. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.150,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano quarto
coeff. 1,00;

b) accessibilità, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;

c) stato di manutenzione, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) appetibilità commerciale, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,95

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 79,00 | 1,00 | 79,00 | 1.150,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,95 | 60.415,25 |
| totale | | | | | | | | | 60.415,25 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato

per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 79,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 5.688,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = \text{€} 5.688,00 - 35\% = \text{€} 3.697,20$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN : SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 3.697,20 : 0,04 = \text{€} 92.430,00$$



Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
(90.850,00 + 60.415,25 + €.92.430,00) : 3 = €. 81.231,75 arrotondato a **€. 81.000,00**
valore finale dell'immobile alla data attuale.



UNITÀ IMMOBILIARE N. 34

UFFICIO SUB. 72

Piano Sesto,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 42,00

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a: mq. 42,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- nel merito delle caratteristiche estrinseche - l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.

- nel merito delle caratteristiche intrinseche - ne incrementano il valore, la dimensione e l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile derivante dalla mancata manutenzione.



- Stima dell'ufficio

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), Il valore delle compravendite relativo al primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.100,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq} \ 1.100,00 \times \text{mq} \ 42,00 = \text{€} \ 46.200,00$ valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra $\text{€}/\text{mq} \ 1.350,00$ ed $\text{€}/\text{mq} \ 2.450,00$. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.100,00/mq. A tale prezzo nel merito **degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:**

a) piano, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano quarto coeff. 1,00;

b) accessibilità, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità **immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali**, coeff. 1,00;

c) stato di manutenzione, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) appetibilità commerciale, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:



| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 42,00 | 1,00 | 42,00 | 1.100,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,85 | 27.489,00 |
| totale | | | | | | | | | 27.489,00 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq.42,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 3.024,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = \text{€} 3.024,00 - 35\% = \text{€} 1.965,60$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 1.965,60 : 0,04 = \text{€} 49.140,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.

$(46.200,00 + 27.489,00 + \text{€} 49.140,00) : 3 = \text{€} 40.943,00$ arrotondato a **€ 41.000,00** valore finale dell'immobile alla data attuale.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 35

UFFICIO SUB. 73

Piano Sesto,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La **superficie lorda coperta dell'ufficio** è di circa mq. 40,00

L'**altezza utile interna dell'ufficio** è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a: mq. 40,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; **le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali:** la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali:** una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio **nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.**

- *nel merito delle caratteristiche intrinseche* - **ne incrementano il valore, la dimensione e l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile** derivante dalla mancata manutenzione.

- **Stima dell'ufficio**

- *Metodo A.* Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), Il valore delle compravendite relativo al **primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq.**

Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.100,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: € /mq 1.100,00 x mq. 40,00 = €. 44.000,00 valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra € /mq 1.350,00 ed € /mq 2.450,00. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.100,00/mq. A tale prezzo nel merito **degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:**

a) piano, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano quarto coeff. 1,00;

b) accessibilità, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;

c) stato di manutenzione, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) appetibilità commerciale, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 40,00 | 1,00 | 40,00 | 1.100,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,90 | 27.720,00 |
| totale | | | | | | | | | 27.720,00 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €./mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie

commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 40,00 \times \text{€} . 6,00 \times 12) = \text{€} . 2.880,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = \text{€} . 2.880,00 - 35\% = \text{€} . 1.872,00$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 1.872,00 : 0,04 = \text{€} . 46.000,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": $\text{€} . (44.000,00 + 27.720,00 + \text{€} . 46.000,00) : 3 = \text{€} . 39.240,00$ arrotondato a **€ . 39.000,00 valore finale dell'immobile alla data attuale.**

UNITÀ IMMOBILIARE N. 36

UFFICIO SUB. 74

Piano Sesto,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 38,00

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a: mq. 38,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di

servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali:** una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio **nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere** specificatamente terziario e commerciale.

- *nel merito delle caratteristiche intrinseche* - ne incrementano il valore, la dimensione e **l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile** derivante dalla mancata manutenzione.

- Stima dell'ufficio

- *Metodo A.* Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), . Il valore delle compravendite relativo al primo semestre del 2021 **nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq.** Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.100,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq } 1.100,00 \times \text{mq. } 38,00 = \text{€. } 41.800,00$ valore con questo metodo

- *Metodo B.* Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra **€/mq 1.350,00** ed **€/mq 2.450,00.** Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.100,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo **all'unità immobiliare si applicano i** seguenti coefficienti numerici quali:

a) piano, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano quarto coeff. 1,00;

b) accessibilità, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;

c) stato di manutenzione, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) appetibilità commerciale, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,95

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 38,00 | 1,00 | 38,00 | 1.100,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,90 | 26.334,00 |
| totale | | | | | | | | | 26.334,00 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq.38,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 2.736,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = \text{€} 2.736,00 - 35\% = \text{€} 1.778,40$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 1.778,40 : 0,04 = \text{€} 44.460,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
 $(41.800,00 + 26.334,00 + \text{€}44.460,00) : 3 = \text{€} 37.531,00$ arrotondato a **€ 37.000,00** valore **finale dell'immobile alla data attuale.**

UNITÀ IMMOBILIARE N. 37

UFFICIO SUB. 75

Piano Sesto,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 56,00

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a: mq. 56,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- nel merito delle caratteristiche estrinseche - l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio

nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.

- nel merito delle caratteristiche intrinseche – ne incrementano il valore, la dimensione e l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile derivante dalla mancata manutenzione.

- Stima dell'ufficio

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a sogetti pubblici e istituzionali quali: I'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e sogetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali),

Il valore delle compravendite relativo al primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.150,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: € /mq 1.150,00 x mq. 56,00 = €. 64.400,00,00 valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra € /mq 1.350,00 ed € /mq 2.450,00. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.150,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano sesto coeff. 1,00;

b) *accessibilità*, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;

c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,95

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 56,00 | 1,00 | 56,00 | 1.150,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,95 | 42.826,00 |
| totale | | | | | | | | | 42.826,00 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 56,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 4.032,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfiti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = \text{€} 4.032,00 - 35\% = \text{€} 2.620,80$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 2.620,80 : 0,04 = \text{€} 65.520,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
(64.400,00 + 42.826,00 + €65.520,00) : 3 = € 57.582,00 arrotondato a **€ 57.000,00**

valore finale dell'immobile alla data attuale.



UNITÀ IMMOBILIARE N. 38

UFFICIO SUB. 76

Piano Settimo,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 73,00.

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a: mq.

73,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di **servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile** quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore** quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio **nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.**

- *nel merito delle caratteristiche intrinseche* - ne incrementano il valore, la dimensione e **l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile** derivante dalla mancata manutenzione.

- **Stima dell'ufficio**

- *Metodo A.* Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: **a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP** (Federazione italiana degli agenti

immobiliari professionali),

Il valore delle compravendite relativo al

primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq.

Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.450,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: **€mq 1.150,00 x mq. 73,00 = €.** 83.950,00 valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra **€mq 1.350,00** ed **€mq 2.450,00**. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.150,00/mq. A tale prezzo nel merito **degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:**

a) piano, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano settimo coeff. 1,00;

b) accessibilità, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;

c) stato di manutenzione, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) appetibilità commerciale, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 73,00 | 1,00 | 73,00 | 1.150,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,95 | 55.826,75 |
| totale | | | | | | | | | 55.826,75 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq.73,00 \times \text{€} . 6,00 \times 12) = \text{€} . 5.256,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = \text{€} . 5.256,00 - 35\% = 3.416,40$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 3.416,40 : 0,04 = \text{€} . 85.410,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
 $(83.950,00 + 55.826,75 + 85.410,00) : 3 = \text{€} . 75.062,25$ arrotondato a **€. 75.000,00** valore finale dell'immobile alla data attuale.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 39

UFFICIO SUB. 77

Piano Settimo,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 34,00

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a: mq.

34,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le **caratteristiche intrinseche dell'immobile quali:** la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali:** una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio **nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.**

- *nel merito delle caratteristiche intrinseche* - ne incrementano il valore, la dimensione e l'**accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile** derivante dalla mancata manutenzione.

- **Stima dell'ufficio**

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), Il valore delle compravendite relativo al **primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq.** Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.100,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: **€/mq 1.100,00 x mq. 34,00 = €. 37.400,00** valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra **€/mq 1.350,00 ed €/mq 2.450,00.** Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.100,00/mq. A tale prezzo nel merito

degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano settimo coeff. 1,00;

b) *accessibilità*, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;

c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 34,00 | 1,00 | 34,00 | 1.100,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,90 | 23.562,00 |
| totale | | | | | | | | | 23.562,00 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 34,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 2.448,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = \text{€} 2.448,00 - 35\% = 1.441,20$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 1.441,20 : 0,04 = \text{€. } 39.780,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
 $(37.400,00 + 23.562,00 + \text{€.}39.780,00) : 3 = \text{€. } 33.580,6$ arrotondato a **€. 33.000,00** valore **finale dell'immobile alla data attuale.**

UNITÀ IMMOBILIARE N. 40

UFFICIO SUB. 78

Piano Settimo,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 50,00

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a: mq. 50,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- nel merito delle caratteristiche estrinseche - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio**

nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.

- nel merito delle caratteristiche intrinseche – ne incrementano il valore, la dimensione e l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile derivante dalla mancata manutenzione.

- Stima dell'ufficio

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a sogetti pubblici e istituzionali quali: I'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e sogetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali),

Il valore delle compravendite relativo al **primo semestre del 2021** nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.100,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq} \ 1.100,00 \times \text{mq.} \ 50,00 = \text{€.} \ 55.000,00$ valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra **€/mq 1.350,00** ed **€/mq 2.450,00**. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.1000,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo **all'unità immobiliare** si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

a) piano, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano settimo coeff. 1,00;

b) accessibilità, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;

c) stato di manutenzione, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) appetibilità commerciale, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,90

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 50,00 | 1,00 | 50,00 | 1.100,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,90 | 34.650,00 |
| totale | | | | | | | | | 34.650,00 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 50,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 3.600,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = \text{€} 3.600 - 35\% = 2.340,00$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN : SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 2.340,00 : 0,04 = \text{€} 58.500,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
 $(55.000,00 + 34.650,00 + \text{€} 58.500,00) : 3 = \text{€} 49.383,33$ arrotondato a **€ 49.000,00**

valore finale dell'immobile alla data attuale.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 41

UFFICIO SUB. 79

Piano Settimo,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito **definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.**

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 37,00.

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a: mq.

37,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di **servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile** quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode** alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio **nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.**

- *nel merito delle caratteristiche intrinseche* - ne incrementano il valore, la dimensione e **l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile** derivante dalla mancata manutenzione.

- Stima dell'ufficio

- *Metodo A.* Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: **a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP** (Federazione italiana degli agenti

immobiliari professionali),

Il valore delle compravendite relativo al

primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq.

Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.100,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq } 1.100,00 \times \text{mq. } 37,00 = \text{€. } 40.700,00$ valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra $\text{€}/\text{mq } 1.350,00$ ed $\text{€}/\text{mq } 2.450,00$. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.100,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano settimo coeff. 1,00;

b) *accessibilità*, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;

c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,95

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 37,00 | 1,00 | 37,00 | 1.100,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,85 | 24.216,50 |
| totale | | | | | | | | | 24.216,50 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq.37,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 2.664,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 2.664,00 - 35\%) = 1.731,60$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 1.731,60 : 0,04 = \text{€} 43.290,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.

$$(40.700,00 + 24.216,50 + \text{€}43.290,00) : 3 = \text{€} 36.068,83 \quad \text{arrotondato a} \quad \text{€} 36.000,00$$

valore finale dell'immobile alla data attuale.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 42

UFFICIO SUB. 80

Piano Settimo,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 54,00

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a: mq.

54,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- nel merito delle caratteristiche estrinseche - l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.

- nel merito delle caratteristiche intrinseche - ne incrementano il valore, la dimensione e l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile derivante dalla mancata manutenzione.

- **Stima dell'ufficio**

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: I'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), Il valore delle compravendite relativo al primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.150,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq} \ 1.150,00 \times \text{mq.} \ 54,00 = \text{€.} \ 62.100,00$ valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra $\text{€}/\text{mq} \ 1.350,00$ ed $\text{€}/\text{mq} \ 2.450,00$. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.150,00/mq. A tale prezzo nel merito

degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano settimo coeff. 1,00;

b) *accessibilità*, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;

c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 1,00

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 54,00 | 1,00 | 54,00 | 1.150,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,95 | 41.296,50 |
| totale | | | | | | | | | 41.296,50 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 54,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 3.888,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 3.888,00 - 35\%) = 2.527,20$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 2.527,0 : 0,04 = \text{€. 63.180,00}$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
 $(62.100,00 + 41.296,50 + \text{€.63.180,00}) : 3 = \text{€. 55.525,50}$ arrotondato a **€. 55.000,00**
valore finale dell'immobile alla data attuale.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 43

UFFICIO SUB. 81

Piano Ottavo,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 107,00

L'altezza utile interna per il negozio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a: mq. 107,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le **caratteristiche intrinseche dell'immobile quali:** la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali:** una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio

nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.

- *nel merito delle caratteristiche intrinseche* – ne incrementano il valore, la dimensione e l'accessibilità, **ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile** derivante dalla mancata manutenzione.

- Stima dell'ufficio

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali),

Il valore delle compravendite relativo al **primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq.** Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.150,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq} \ 1.150,00 \times \text{mq.} \ 107,00 = \text{€.} \ 123.050,00$ valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra **€/mq 1.100,00 ed €/mq 2.450,00.** Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.150,00/mq. A tale prezzo nel merito **degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:**

a) piano, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano ottavo
coeff. 1,00;

b) accessibilità, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;

c) stato di manutenzione, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari
coeff. medio 0,70;

d) appetibilità commerciale, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,95

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 107,00 | 1,00 | 107,00 | 1.150,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,95 | 81.828,25 |
| totale | | | | | | | | | 81.828,25 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 107,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 7.704,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfiti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 7.704,00 - 35\%) = 5.007,60$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN : SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 5.007,60 : 0,04 = \text{€} 125.190,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.

$$(123.050,00 + 81.828,25 + \text{€} 125.190,00) : 3 = \text{€} 108.926,00 \text{ arrotondato a } \text{€} 109.000,00$$

valore finale dell'immobile alla data attuale.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 44

UFFICIO SUB. 82

Piano Ottavo,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 69,00

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a: mq.

69,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- nel merito delle caratteristiche estrinseche - l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.

- nel merito delle caratteristiche intrinseche - ne incrementano il valore, la dimensione e l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile derivante dalla mancata manutenzione.

- Stima dell'ufficio

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti

immobiliari professionali),

Il valore delle compravendite relativo al

primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.100,00/mq e 2.200,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.150,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: **€mq 1.150,00 x mq. 69,00 = €. 79.350,00** valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra **€mq 1.350,00** ed **€mq 2.450,00**. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.150,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo **all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:**

a) piano, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano ottavo coeff. 1,00;

b) accessibilità, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;

c) stato di manutenzione, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) appetibilità commerciale, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,95

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 69,00 | 1,00 | 69,00 | 1.150,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,95 | 52.767,75 |
| totale | | | | | | | | | 52.767,75 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 69,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 4.968,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 4.968,00 - 35\%) = 3.229,20$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 3.229,20 : 0,04 = \text{€} 80.730,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
 $(79.350,00 + 52.767,75 + \text{€} 80.730,00) : 3 = \text{€} 70.949,25$ arrotondato a **€ 71.000,00** valore finale dell'immobile alla data attuale.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 45

UFFICIO SUB. 83

Piano Ottavo,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 66,00

L'altezza utile interna per il negozio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a: mq.

66,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- nel merito delle caratteristiche estrinseche - l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.

- nel merito delle caratteristiche intrinseche - ne incrementano il valore, la dimensione e l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile derivante dalla mancata manutenzione.

- **Stima dell'ufficio**

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: I'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), Il valore delle compravendite relativo al primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.150,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq} \ 1.150,00 \times \text{mq.} \ 66,00 = \text{€.} \ 75.900,00$ valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra $\text{€}/\text{mq} \ 1.100,00$ ed $\text{€}/\text{mq} \ 2.450,00$. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.150,00/mq. A tale prezzo nel merito

degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano ottavo coeff. 1,00;

b) *accessibilità*, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;

c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 1,00

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 66,00 | 1,00 | 66,00 | 1.150,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 1,00 | 53.130,00 |
| totale | | | | | | | | | 53.130,00 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 66,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 4.752,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 4.752,00 - 35\%) = 3.088,80$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 3.088,80 : 0,04 = \text{€. } 77.220,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C":
 $\text{€. } (75.900,00 + 53.130,00 + \text{€.}77.220,00) : 3 = \text{€. } 68.750,00$ arrotondato a **€. 69.000,00**
valore finale dell'immobile alla data attuale.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 46

UFFICIO SUB. 84

Piano Nono,

1.1) Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 113,00.

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a: mq. 113,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio**

nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.

- nel merito delle caratteristiche intrinseche – ne incrementano il valore, la dimensione e l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile derivante dalla mancata manutenzione.

- Stima dell'ufficio

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a sogetti pubblici e istituzionali quali: I'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e sogetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), . Il valore delle compravendite relativo al **primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq.** Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.200,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq} 1.200,00 \times \text{mq. } 113,00 = \text{€. } 135.600,00$ valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra **€/mq 1.350,00** ed **€/mq 2.450,00**. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.200,00/mq. A tale prezzo nel merito **degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:**

a) piano, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano nono coeff. 1,00;

b) accessibilità, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;

c) stato di manutenzione, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) appetibilità commerciale, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,95

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 113,00 | 1,00 | 113,00 | 1.200,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,95 | 90.174,00 |
| totale | | | | | | | | | 90.174,00 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 113,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 8.136,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 8.136,00 - 35\%) = 5.288,40$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN : SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 5.288,40 : 0,04 = \text{€} 132.210,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
 $(135.600,00 + 90.174,00 + \text{€} 132.210,00) : 3 = \text{€} 119.328,00$ arrotondato a **€ 119.000,00**
valore finale dell'immobile alla data attuale.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 47

UFFICIO SUB. 85

Piano Nono,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 65,00

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a: mq.

65,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche **intrinseche dell'immobile quali:** la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali:** una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio **nell'area** costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.

- *nel merito delle caratteristiche intrinseche* - ne incrementano il valore, la dimensione e l'**accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile** derivante dalla mancata manutenzione.

- **Stima dell'ufficio**

- *Metodo A.* Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: **a soggetti pubblici e istituzionali quali: l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP** (Federazione italiana degli agenti

immobiliari professionali),

Il valore delle compravendite relativo al

primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.200,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq} 1.200,00 \times \text{mq. } 65,00 = \text{€. } 78.000,00$ valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra $\text{€}/\text{mq} 1.100,00$ ed $\text{€}/\text{mq} 2.450,00$. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.200,00/mq. A tale prezzo nel merito degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano nono coeff. 1,00;

b) *accessibilità*, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;

c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 0,95

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 65,00 | 1,00 | 65,00 | 1.200,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,95 | 51.870,00 |
| totale | | | | | | | | | 51.870,00 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq.65,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 4.680,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 4.680,00 - 35\%) = 3.042,00$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 3.042,00 : 0,04 = \text{€} 76.050,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
(78.000,00 + 51.870,00 + € 76.050,00) : 3 = € 68.640,00 arrotondato a **€ 68.000,00**
valore finale dell'immobile alla data attuale.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 48

UFFICIO SUB. 86

Piano Nono,

1.1 Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 62,00

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a: mq.

62,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- nel merito delle caratteristiche estrinseche - l'immobile gode alcuni elementi che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.

- nel merito delle caratteristiche intrinseche - ne incrementano il valore, la dimensione e l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile derivante dalla mancata manutenzione.

- **Stima dell'ufficio**

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a soggetti pubblici e istituzionali quali: I'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), Il valore delle compravendite relativo al **primo semestre del 2021 nell'area in esame** oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq. Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.200,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq } 1.200,00 \times \text{mq. } 62,00 = \text{€. } 74.400,00$ valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra **€/mq 1.100,00** ed **€/mq 2.450,00**. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.200,00/mq. A tale prezzo nel merito

degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:

a) *piano*, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al piano nono coeff. 1,00;

b) *accessibilità*, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;

c) *stato di manutenzione*, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) *appetibilità commerciale*, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 1,00

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 62,00 | 1,00 | 62,00 | 1.200,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 1,00 | 52.080,00 |
| totale | | | | | | | | | 52.080,00 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 62,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 4.464,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 4.464,00 - 35\%) = 32.901,60$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN:SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 2.901,60 : 0,04 = \text{€. } 72.2540,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
 $(74.400,00 + 52.080,00 + \text{€.}72.540,00) : 3 = \text{€. } 66.340,00$ arrotondato a **€. 66.000,00** valore **finale dell'immobile alla data attuale.**

UNITÀ IMMOBILIARE N. 49

UFFICIO SUB. 87

Piano Decimo,

1.1) Calcolo della consistenza

Viene di seguito definita la **consistenza metrica dell'unità immobiliare, la superficie è desunta dal rilievo metrico eseguito.**

La superficie lorda coperta dell'ufficio è di circa mq. 107,00

L'altezza utile interna dell'ufficio è di circa mt. 2,80.

Quindi la superficie commerciale oggetto di valutazione relativa all'ufficio è pari a: mq. 107,00

1.2) Fattori di valutazione per l'elaborazione della stima

Per la stima del valore venale attuale dell'immobile, si sono esaminati i seguenti elementi quali: appetibilità commerciale dell'immobile, la presenza di attrezzature commerciali e di **servizio, la tipologia delle unità immobiliari; le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali:** la reale consistenza dell'immobile, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato dei materiali impiegati, le caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, qualità distributiva e funzionalità).

Da tali fattori si è rilevato quanto segue:

- *nel merito delle caratteristiche estrinseche* - **l'immobile gode alcuni elementi** che ne incrementano il valore quali: una buona appetibilità commerciale, quale struttura di servizio

nell'area costituita dai vari complessi immobiliari a carattere specificatamente terziario e commerciale.

- nel merito delle caratteristiche intrinseche – ne incrementano il valore, la dimensione e l'accessibilità, ne decrementano il valore, lo stato di degrado generale dell'immobile derivante dalla mancata manutenzione.

- Stima dell'ufficio

- Metodo A. Procedimento sintetico ricavato dalla media dei prezzi riferiti alle fonti dei valori immobiliari in Italia che fanno principalmente riferimento: a sogetti pubblici e istituzionali quali: I'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e sogetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali),

Il valore delle compravendite relativo al **primo semestre del 2021 nell'area in esame oscilla tra Euro/mq. 1.350,00/mq e 2.200,00/mq.** Il valore idoneo per l'immobile in esame è di: Euro 1.250,00/mq. in riferimento al suo sviluppo metrico.

Pertanto: $\text{€}/\text{mq } 1.200,00 \times \text{mq. } 107,00 = \text{€. } 128.400,00$ valore con questo metodo

- Metodo B. Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. Il prezzo di mercato riscontrato in zona oscilla tra **€/mq 1.100,00** ed **€/mq 2.450,00**. Nel nostro caso, riguardo ai diversi fattori esaminati, il prezzo a metro quadro più probabile per acquistare o vendere un immobile avente caratteristiche simili a quello in esame è di Euro 1.200,00/mq. A tale prezzo nel merito **degli specifici requisiti individuati durante il sopralluogo all'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti numerici quali:**

a) piano, che indica l'altezza di piano, l'immobile ad uso ufficio, è ubicato al decimo ed **ultimo piano dell'edificio coeff. 1,05;**

b) accessibilità, l'unità ha una buona accessibilità quale struttura di servizio alle unità **immobiliari dell'edificio consistenti in aree commerciali, coeff. 1,00;**

c) stato di manutenzione, l'unità si rileva in uno stato di degrado nei vari componenti murari coeff. medio 0,70;

d) appetibilità commerciale, indica la commerciabilità dell'immobile riguardo diverse componenti individuate ai punti precedenti, coeff. 1,00

Si perviene al valore finale dell'unità immobiliare così come riportato nella seguente tabella:

| Unità | Sup. lorda | Coeff. riduz. | Sup. comm. | Val. merc. (E./mq.) | Piano | Acces. | Manut. | App.tà com.le | Valore finale |
|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|-------|--------|--------|---------------|------------------|
| ufficio | 107,00 | 1,00 | 107,00 | 1.200,00 | 1,05 | 1,00 | 0,70 | 1,00 | 94.374,00 |
| totale | | | | | | | | | 94.374,00 |

- Metodo C. Stima sintetica per comparazione indiretta con saggio di capitalizzazione.

La ricerca del valore finale è espressa dalla formula $RN = RL - S$ dove il reddito netto (RN) è dato dal reddito lordo (RL = canone di locazione posticipato) meno le spese (S).

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, pari circa €/mq. 6,00, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione (Cm) che moltiplicato per il numero di mensilità conduce al Reddito lordo annuo pari a:

$$RL = (Mq. 107,00 \times \text{€} 6,00 \times 12) = \text{€} 7.704,00$$

Le spese che la proprietà sostiene annualmente sono per: manutenzione ordinaria e straordinaria, alee per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, imposte e tasse; considerate complessivamente pari al 35%.

Pertanto il reddito netto annuo sarà di:

$$RN = (\text{€} 7.704,00 - 35\%) = 5.007,60$$

Il più probabile valore di mercato (VM) con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è dato dalla seguente formula: $VM = (RN : SC)$ dove il Saggio di Capitalizzazione (SC) è pari al 4%, quindi computando si perviene al valore seguente:

$$VM = 5.007,60 : 0,04 = \text{€} 125.190,00$$

Valore finale dell'ufficio

Il valore dell'ufficio sarà dato dalla media dei tre valori cercati con i metodi "A" "B" e "C": €.
 $(128.400,00 + 94.374,00 + \text{€} 125.190,00) : 3 = \text{€} 115.988,00$ arrotondato a **€ 116.000,00**

valore finale dell'immobile alla data attuale

Nella seguente tabella sono riportati i valori stimati per le unità componenti il compendio immobiliare **rideterminati riguardo la loro regolarizzazione urbanistica e catastale**:

| Foglio | Partic. | Sub. | Piano | Unità Immobiliare | A Valore stimato | B Costo di regolarizzazione urbanistica e catastale | A - B Valore finale |
|--------|---------|------|-------|-------------------|---------------------|--|------------------------|
| 155 | 49 | 185 | S2 | Autorimessa | 401.000,00 | 3.000,00 | 398.000,00 |
| 155 | 49 | 186 | S2 | Autorimessa | 227.000,00 | 3.000,00 | 224.000,00 |
| 155 | 49 | 104 | S1 | Deposito | 100.000,00 | 3.000,00 | 97.000,00 |
| 155 | 49 | 109 | S1 | Deposito | 82.000,00 | | 82.000,00 |
| 155 | 49 | 110 | S1 | Deposito | 107.000,00 | 3.000,00 | 104.000,00 |
| 155 | 49 | 111 | S1 | Deposito | 98.000,00 | 3.000,00 | 95.000,00 |
| 155 | 49 | 242 | S1 | Deposito | 40.000,00 | 3.000,00 | 37.000,00 |
| 155 | 49 | 243 | S1 | Deposito | 200.000,00 | | 200.000,00 |
| 155 | 49 | 244 | S1 | Deposito | 27.000,00 | 3.000,00 | 24.000,00 |
| 155 | 49 | 245 | S1 | Deposito | 24.000,00 | | 24.000,00 |
| 155 | 49 | 246 | S1 | Deposito | 44.000,00 | | 44.000,00 |
| 155 | 49 | 52 | T-R | Negoziò | 109.000,00 | 2.000,00 | 107.000,00 |
| 155 | 49 | 55 | T-R | Deposito | 5.000,00 | | 5.000,00 |
| 155 | 49 | 56 | T-R | Deposito | 5.000,00 | | 5.000,00 |
| 155 | 49 | 239 | T-R | Negoziò | 314.000,00 | | 314.000,00 |
| 155 | 49 | 240 | T-R | Negoziò | 91.000,00 | 2.000,00 | 89.000,00 |
| 155 | 49 | 241 | T-R | Negoziò | 131.000,00 | 2.000,00 | 129.000,00 |
| 155 | 49 | 228 | 1° | Ufficio | 598.000,00 | 3.000,00 | 595.000,00 |
| 155 | 49 | 227 | 1° | Negoziò | 128.000,00 | | 128.000,00 |
| 155 | 49 | 254 | 1° | Negoziò | 108.000,00 | | 108.000,00 |
| 155 | 49 | 230 | 2° | Ufficio | 950.000,00 | | 950.000,00 |
| 155 | 49 | 229 | 3° | Ufficio | 746.000,00 | 13.000,00 | 733.000,00 |
| 155 | 49 | 61 | 4° | Ufficio | 68.000,00 | | 68.000,00 |
| 155 | 49 | 62 | 4° | Ufficio | 107.000,00 | 3.000,00 | 104.000,00 |
| 155 | 49 | 63 | 4° | Ufficio | 84.000,00 | | 84.000,00 |
| 155 | 49 | 64 | 4° | Ufficio | 41.000,00 | | 41.000,00 |
| 155 | 49 | 65 | 4° | Ufficio | 57.000,00 | | 57.000,00 |
| 155 | 49 | 66 | 5° | Ufficio | 57.000,00 | 3.000,00 | 54.000,00 |
| 155 | 49 | 67 | 5° | Ufficio | 40.000,00 | 3.000,00 | 37.000,00 |

| | | | | | | | |
|---------------------------|----|----|-----|---------|---------------------|------------------|---------------------|
| 155 | 49 | 68 | 5° | Ufficio | 59.000,00 | | 59.000,00 |
| 155 | 49 | 69 | 5° | Ufficio | 49.000,00 | 3.000,00 | 46.000,00 |
| 155 | 49 | 70 | 5° | Ufficio | 93.000,00 | 3.000,00 | 90.000,00 |
| 155 | 49 | 71 | 6° | Ufficio | 81.000,00 | 3.000,00 | 78.000,00 |
| 155 | 49 | 72 | 6° | Ufficio | 41.000,00 | 3.000,00 | 38.000,00 |
| 155 | 49 | 73 | 6° | Ufficio | 39.000,00 | | 39.000,00 |
| 155 | 49 | 74 | 6° | Ufficio | 37.000,00 | | 37.000,00 |
| 155 | 49 | 75 | 6° | Ufficio | 57.000,00 | | 57.000,00 |
| 155 | 49 | 76 | 7° | Ufficio | 75.000,00 | | 75.000,00 |
| 155 | 49 | 77 | 7° | Ufficio | 33.000,00 | | 33.000,00 |
| 155 | 49 | 78 | 7° | Ufficio | 49.000,00 | 3.000,00 | 46.000,00 |
| 155 | 49 | 79 | 7° | Ufficio | 36.000,00 | 3.000,00 | 33.000,00 |
| 155 | 49 | 80 | 7° | Ufficio | 55.000,00 | 3.000,00 | 52.000,00 |
| 155 | 49 | 81 | 8° | Ufficio | 109.000,00 | 3.000,00 | 106.000,00 |
| 155 | 49 | 82 | 8° | Ufficio | 71.000,00 | | 71.000,00 |
| 155 | 49 | 83 | 8° | Ufficio | 69.000,00 | | 69.000,00 |
| 155 | 49 | 84 | 9° | Ufficio | 119.000,00 | 3.000,00 | 116.000,00 |
| 155 | 49 | 85 | 9° | Ufficio | 68.000,00 | 3.000,00 | 65.000,00 |
| 155 | 49 | 86 | 9° | Ufficio | 66.000,00 | | 66.000,00 |
| 155 | 49 | 87 | 10° | Ufficio | 116.000,00 | 3.000,00 | 113.000,00 |
| Valore complessivo | | | | | 6.311.000,00 | 85.000,00 | 6.226.000,00 |

Come relazionato al quesito 6 il compendio immobiliare può essere messo in vendita nei vari lotti così come formati:

- **LOTTO N. 1: comprendente l'intero edificio composto da n. 49 unità immobiliari** così come descritte al quesito n. 1 e riportate per le loro superfici complessive nella seguente tabella:

| Unità immobiliari | N. | Superf. Utile Rilevata | Coeff. Muri | Sup. Totale |
|-------------------------|-----------|------------------------|-------------|-----------------|
| garage | 2 | mq. 1.322,00 | 1,05 | 1.388,10 |
| passaggio comune garage | | 256,00 | 1,00 | 256,00 |
| magazzini | 11 | mq. 1.178,00 | 1,10 | 1.295,80 |
| passaggio comune magaz. | | mq. 295,00 | 1,00 | 295,00 |
| terrazzo | | mq. 270,00 | 1,00 | 270,00 |
| negozi | 6 | mq. 793,00 | 1,10 | 872,30 |
| uffici | 30 | mq. 4.814,00 | 1,08 | 5.199,12 |
| totale | 49 | mq. 8.928,00 | | 9.576,32 |

PREZZO BASE €. 6.226.000,00

- **LOTTO N. 2 : n. 2 autorimesse al piano S2 per mq. 1.578,00 di superficie utile comprensiva dei passaggi comuni;**

PREZZO BASE €. 622.000,00

- **LOTTO N. 3: n. 11 depositi dei quali: n. 9 depositi al piano S1 e n. 2 depositi al piano T per una superficie utile di mq. 1.487,00 comprensiva dei passaggi comuni;**

PREZZO BASE €. 717.000,00

- **LOTTO N. 4 : n. 6 negozi dei quali: n. 4 negozi al piano terra, n. 2 negozi al piano 1 per una superficie utile di mq. 793,00 ;**

PREZZO BASE €. 881.000,00

- **LOTTO N. 5: n. 30 uffici così distribuiti nei vari piani: n. 1 ufficio al piano 1°, n. 1 ufficio al piano 2°, n. 1 ufficio al piano 3°, n. 5 uffici al piano 4°, n. 5 uffici al piano 5°, n. 5 uffici al piano 6°, n. 5 uffici al piano 7°, n. 3 uffici al piano 8°, n. 3 uffici al piano 9°, n. 1 ufficio al piano 10° per una superficie utile di mq. 4.814,00**

PREZZO BASE €. 4.070.000,00

- **LOTTE da N. 6 a N. 54 riguardanti le singole unità immobiliari dalla n. 1 alla n. 49**

| N° | Unità | Sub. | Cat. Cat. | Piano | Scala | Consistenza Catastale | Indirizzo | N° LOTTO DI VENDITA | PREZZO BASE €. |
|----|-------------|------|-----------|-------|-------|-----------------------|-------------------------------------|---------------------|----------------|
| 1 | Autorimessa | 185 | C/6 | S2 | | 847 | Via Pietro Giardini 458 | 6 | 398.000,00 |
| 2 | Autorimessa | 186 | C/6 | S2 | | 461 | Via Pietro Giardini 458 | 7 | 224.000,00 |
| 3 | Deposito | 104 | C/2 | S1 | | 159 | Via Pietro Giardini 458 | 8 | 97.000,00 |
| 4 | Deposito | 109 | C/2 | S1 | | 126 | Via Pietro Giardini 458 | 9 | 82.000,00 |
| 5 | Deposito | 110 | C/2 | S1 | | 170 | Via Pietro Giardini 458 | 10 | 104.000,00 |
| 6 | Deposito | 111 | C/2 | S1 | | 164 | Via Pietro Giardini 458 | 11 | 95.000,00 |
| 7 | Deposito | 242 | C/2 | S1 | | 76 | Via Pietro Giardini 458 | 12 | 37.000,00 |
| 8 | Deposito | 243 | C/2 | S1 | | 410 | Via Pietro Giardini 458 | 13 | 200.000,00 |
| 9 | Deposito | 244 | C/2 | S1 | | 49 | Via Pietro Giardini 458 | 14 | 24.000,00 |
| 10 | Deposito | 245 | C/2 | S1 | | 39 | Via Pietro Giardini 458 | 15 | 24.000,00 |
| 11 | Deposito | 246 | C/2 | S1 | | 77 | Via Pietro Giardini 458 | 16 | 44.000,00 |
| 12 | Negozi | 52 | C/1 | T | D | 97 | Via Pietro Giardini piano T scala D | 17 | 107.000,00 |
| 13 | Deposito | 55 | C/2 | T | D | 7 | Via Pietro Giardini piano T scala D | 18 | 5.000,00 |
| 14 | Deposito | 56 | C/2 | T | D | 7 | Via Pietro Giardini piano T scala D | 19 | 5.000,00 |
| 15 | Negozi | 239 | C/1 | T | | 303 | Via Pietro Giardini 458 A Piano T | 20 | 314.000,00 |
| 16 | Negozi | 240 | C/1 | T | | 82 | Via Pietro Giardini 458 Piano T | 21 | 89.000,00 |
| 17 | Negozi | 241 | C/1 | T | | 107 | Via Pietro Giardini 458 Piano T | 22 | 129.000,00 |
| 18 | Ufficio | 228 | A/10 | 1 | | 27 vani | Via Pietro Giardini 458 Piano 1 | 23 | 595.000,00 |
| 19 | Negozi | 227 | C/1 | 1 | | 106 | Via dei Giardini 456L Piano 1 | 24 | 128.000,00 |

| | | | | | | | | | |
|----|-------------------------|-----|------|---|---|---------|--|----|------------|
| 20 | Negoziò | 254 | C/1 | 1 | | 102 | Via dei Giardini 456M | 25 | 108.000,00 |
| 21 | Ufficio | 230 | A/10 | 2 | D | 48 vani | Via Pietro Giardini 458 piano 2 scala D | 26 | 950.000,00 |
| 22 | Ufficio con terrazzo | 229 | A/10 | 3 | D | 34 vani | Via dei Giardini 458 piano 3 scala D | 27 | 733.000,00 |
| 23 | Ufficio | 61 | A/10 | 4 | E | 2 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 4 scala E | 28 | 68.000,00 |
| 24 | Ufficio | 62 | A/10 | 4 | E | 3 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 4 scala | 29 | 104.000,00 |
| 25 | Ufficio | 63 | A/10 | 4 | E | 3 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 4 scala | 30 | 84.000,00 |
| 26 | Ufficio | 64 | A/10 | 4 | E | 2 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 4 scala | 31 | 41.000,00 |
| 27 | Ufficio | 65 | A/10 | 4 | E | 2 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 4 scala E | 32 | 57.000,00 |
| 28 | Ufficio | 66 | A/10 | 5 | E | 2 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 5 scala E | 33 | 54.000,00 |
| 29 | Ufficio | 67 | A/10 | 5 | E | 2 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 5 scala E | 34 | 37.000,00 |
| 30 | Ufficio | 68 | A/10 | 5 | E | 2 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 5 scala E | 35 | 59.000,00 |
| 31 | Ufficio | 69 | A/10 | 5 | E | 2 vani | Via dei Giardini 460 | 36 | 46.000,00 |
| 32 | Ufficio | 70 | A/10 | 5 | E | 3 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 5 scala E | 37 | 90.000,00 |
| 33 | Ufficio | 71 | A/10 | 6 | E | 3 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 6 scala E | 38 | 78.000,00 |
| 34 | Ufficio | 72 | A/10 | 6 | E | 2 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 6 scala E | 39 | 38.000,00 |
| 35 | Ufficio | 73 | A/10 | 6 | E | 2 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 6 scala E | 40 | 39.000,00 |
| 36 | Ufficio | 74 | A/10 | 6 | E | 2 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 6 scala E | 41 | 37.000,00 |
| 37 | Ufficio | 75 | A/10 | 6 | E | 2 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 6 scala E | 42 | 57.000,00 |
| 38 | Ufficio | 76 | A/10 | 7 | E | 3 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 7 scala E | 43 | 75.000,00 |
| 39 | Ufficio | 77 | A/10 | 7 | E | 2 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 7 scala E | 44 | 33.000,00 |
| 40 | Ufficio | 78 | A/10 | 7 | E | 2 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 7 scala E | 45 | 46.000,00 |

| | | | | | | | | | |
|----|---------|----|------|----|---|--------|---|----|------------|
| 41 | Ufficio | 79 | A/10 | 7 | E | 2 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 7 scala E | 46 | 33.000,00 |
| 42 | Ufficio | 80 | A/10 | 7 | E | 2 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 7 scala E | 47 | 52.000,00 |
| 43 | Ufficio | 81 | A/10 | 8 | E | 5 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 8 scala E | 48 | 106.000,00 |
| 44 | Ufficio | 82 | A/10 | 8 | E | 2 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 8 scala E | 49 | 71.000,00 |
| 45 | Ufficio | 83 | A/10 | 8 | E | 2 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 8 scala E | 50 | 69.000,00 |
| 46 | Ufficio | 84 | A/10 | 9 | E | 5 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 9 scala E | 51 | 116.000,00 |
| 47 | Ufficio | 85 | A/10 | 9 | E | 2 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 9 scala E | 52 | 65.000,00 |
| 48 | Ufficio | 86 | A/10 | 9 | E | 2 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 9 scala E | 53 | 66.000,00 |
| 49 | Ufficio | 87 | A/10 | 10 | E | 5 vani | Via Pietro Giardini 460 Piano 10 scala E | 54 | 113.000,00 |

TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE DEI LOTTI

LOTTO N. 1 PREZZO BASE €. 6.226.000,00

LOTTO N. 2 PREZZO BASE €. 622.000,00

LOTTO N. 3 PREZZO BASE €. 226.000,00

LOTTO N. 4 PREZZO BASE €. 881.000,00

LOTTO N. 5 PREZZO BASE €. 4.070.000,00

LOTTO N. 6 PREZZO BASE €. 398.000,00

LOTTO N. 7 PREZZO BASE €. 224.000,00

LOTTO N. 8 PREZZO BASE €. 97.000,00

LOTTO N. 9 PREZZO BASE €. 82.000,00

LOTTO N. 10 PREZZO BASE €. 104.000,00

LOTTO N. 11 PREZZO BASE €. 95.000,00

LOTTO N. 12 PREZZO BASE €. 37.000,00

LOTTO N. 13 PREZZO BASE €. 220.000,00



| | | |
|-------------|----------------|------------|
| LOTTO N. 14 | PREZZO BASE €. | 24.000,00 |
| LOTTO N. 15 | PREZZO BASE €. | 24.000,00 |
| LOTTO N. 16 | PREZZO BASE €. | 44.000,00 |
| LOTTO N. 17 | PREZZO BASE €. | 107.000,00 |
| LOTTO N. 18 | PREZZO BASE €. | 5.000,00 |
| LOTTO N. 19 | PREZZO BASE €. | 5.000,00 |
| LOTTO N. 20 | PREZZO BASE €. | 314.000,00 |
| LOTTO N. 21 | PREZZO BASE €. | 89.000,00 |
| LOTTO N. 22 | PREZZO BASE €. | 129.000,00 |
| LOTTO N. 23 | PREZZO BASE €. | 595.000,00 |
| LOTTO N. 24 | PREZZO BASE €. | 128.000,00 |
| LOTTO N. 25 | PREZZO BASE €. | 108.000,00 |
| LOTTO N. 26 | PREZZO BASE €. | 950.000,00 |
| LOTTO N. 27 | PREZZO BASE €. | 733.000,00 |
| LOTTO N. 28 | PREZZO BASE €. | 68.000,00 |
| LOTTO N. 29 | PREZZO BASE €. | 104.000,00 |
| LOTTO N. 30 | PREZZO BASE €. | 84.000,00 |
| LOTTO N. 31 | PREZZO BASE €. | 41.000,00 |
| LOTTO N. 32 | PREZZO BASE €. | 57.000,00 |
| LOTTO N. 33 | PREZZO BASE €. | 54.000,00 |
| LOTTO N. 34 | PREZZO BASE €. | 37.000,00 |
| LOTTO N. 35 | PREZZO BASE €. | 59.000,00 |
| LOTTO N. 36 | PREZZO BASE €. | 46.000,00 |
| LOTTO N. 37 | PREZZO BASE €. | 90.000,00 |
| LOTTO N. 38 | PREZZO BASE €. | 78.000,00 |
| LOTTO N. 39 | PREZZO BASE €. | 38.000,00 |
| LOTTO N. 40 | PREZZO BASE €. | 39.000,00 |
| LOTTO N. 41 | PREZZO BASE €. | 37.000,00 |
| LOTTO N. 42 | PREZZO BASE €. | 57.000,00 |
| LOTTO N. 43 | PREZZO BASE €. | 75.000,00 |





| | | |
|-------------|----------------|------------|
| LOTTO N. 44 | PREZZO BASE €. | 33.000,00 |
| LOTTO N. 45 | PREZZO BASE €. | 46.000,00 |
| LOTTO N. 46 | PREZZO BASE €. | 33.000,00 |
| LOTTO N. 47 | PREZZO BASE €. | 52.000,00 |
| LOTTO N. 48 | PREZZO BASE €. | 106.000,00 |
| LOTTO N. 49 | PREZZO BASE €. | 71.000,00 |
| LOTTO N. 50 | PREZZO BASE €. | 69.000,00 |
| LOTTO N. 51 | PREZZO BASE €. | 116.000,00 |
| LOTTO N. 52 | PREZZO BASE €. | 65.000,00 |
| LOTTO N. 53 | PREZZO BASE €. | 66.000,00 |
| LOTTO N. 54 | PREZZO BASE €. | 113.000,00 |



Avendo fedelmente e scrupolosamente espletato l'incarico ricevuto, il C.T.U. lo rassegna ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli.



Roma li 22.04.2022

Con Osservanza

Il C.T.U.

Dott. Arch. Francesco Paolo La Gualana



Appendici:

a) Verbale di Sopralluogo

RILIEVI E RESTITUZIONE GRAFICHE

1. **Piano S2** - Rilievo metrico sub. 185, sub. 186
2. **Piano S2** - Restituzione grafica sub. 185 sub. 186
3. **Piano S1** - Rilievo metrico sub. 104, sub. 109, sub. 110, sub 111, sub 242, sub 243, sub 244, sub 245, sub 246
4. **Piano S1** - Restituzione grafica sub. 104, sub. 109, sub. 110, sub. 111, sub. 242, sub. 243, sub. 244, sub. 245, sub 246
5. **Piano Terra/Rialzato** Rilievo metrico sub. 52, sub. 55, sub. 56, sub. 239, sub 240, sub 241,
6. **Piano Terra/Rialzato** Restituzione grafica sub. 52, sub. 55, sub. 56, sub. 239, sub 240, sub 241,
7. **Piano 1°** Rilievo metrico sub. 227, sub. 228, sub. 254
8. **Piano 1°** Restituzione grafica sub. 227, sub. 228, sub. 254
9. **Piano 2°** Rilievo metrico sub. 230
10. **Piano 2°** Restituzione grafica sub. 230
11. **Piano 3°** Rilievo metrico sub. 229
12. **Piano 3°** Restituzione grafica sub. 229
13. **Piano 4°** Rilievo metrico sub. 61, sub. 62, sub. 63, sub. 64, sub. 65
14. **Piano 4°** Restituzione grafica sub. 61, sub. 62, sub. 63, sub. 64, sub.65
15. **Piano 5°** Rilievo metrico sub. 66, sub. 67, sub. 68, sub. 69, sub.70
16. **Piano 5°** Restituzione grafica sub. 66, sub. 67, sub. 68, sub. 69, sub. 70
17. **Piano 6°** Rilievo metrico sub. 71, sub. 72, sub. 73, sub. 74, sub. 75
18. **Piano 6°** Restituzione grafica sub. 71, sub. 72, sub. 73, sub. 74, sub. 75
19. **Piano 7°** Rilievo metrico sub. 76, sub. 77, sub. 78, sub. 79, sub. 80
20. **Piano 7°** Restituzione grafica sub. 76, sub. 77, sub. 78, sub. 79, sub. 80
21. **Piano 8°** Rilievo metrico sub. 81 sub. 82, sub. 83
22. **Piano 8°** Restituzione grafica sub. 81 sub. 82, sub. 83
23. **Piano 9°** Rilievo metrico sub. 84, sub. 85, sub. 86
24. **Piano 9°** Restituzione grafica sub. 84, sub. 85, sub. 86
25. **Piano 10°** Rilievo sub. 87
- 25a **Piano 10°** Restituzione grafica sub. 87
26. **Documentazione Fotografica A** - Esterni, Piani S2-S1
27. **Documentazione Fotografica B** –Piani T, 1°, 2°, 3°
28. **Documentazione Fotografica C** –Piani 4°, 5°, 6°
29. **Documentazione Fotografica D** –Piani 7°, 8°, 9°, copertura