

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

## **SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento n. 223/2018**

**“CICCHETTI MASSIMO S.r.l.”**

### **CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

#### **Premessa**

- In data 2 maggio 2018, il curatore fallimentare dott. Giovanni Treglia presentava istanza di nomina del sottoscritto architetto Vittorio Vignoli, con studio in Roma, via G.D. Romagnosi n. 20 per la redazione di una perizia di stima degli immobili di proprietà della società fallita, siti nel comune di Fiumicino;
- con provvedimento del 5 maggio 2018, il G.D. dott. Aldo Ceccarini autorizzava la nomina dello scrivente;
- nello specifico i beni immobili oggetto di stima riguardano:
  - il diritto di superficie di n. 36 appartamenti facenti parte di un fabbricato sito nel comune di Fiumicino in via Enrico Berlinguer ai civici 21 e 27;
  - il diritto di superficie di n. 36 posti auto scoperti con accesso da via Enrico Berlinguer s.n.c.

#### **Attività svolte**

In ottemperanza a quanto richiesto, lo scrivente ha redatto il presente elaborato previo:

- a) Studio della documentazione fornita dal curatore fallimentare;
- b) Indagini e ricerche con reperimento di documentazione presso l'ufficio tecnico del comune di Fiumicino;
- c) Accertamenti e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, con reperimento di visure, planimetrie, estratti di mappa ed elaborati planimetrici di tutti i beni immobili,
- d) Sopralluoghi eseguiti presso tutte le unità immobiliari, con visione dello stato dei luoghi, verifiche metriche e rilievi fotografici;
- e) Indagini e ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti sull'area interessata quali: Tempocasa e Gori Immobiliare s.r.l.

#### **Svolgimento della consulenza**

Si procederà riportando dapprima gli elementi comuni alle unità immobiliari quali:

**Ubicazione e Descrizione Generale, Individuazione catastale, Situazione urbanistico/edilizia, Calcolo delle superfici, Stato di occupazione, Metodo di stima.**

Successivamente, (sotto forma di schede) per ogni appartamento, comprensivo di posto auto pertinenziale, verranno indicati: **Tipologia, Superficie, Dati catastali, Confini, Conformità urbanistica, Stato manutentivo, Utilizzo, Valore all'attualità.**

In ultimo sarà redatta una tabella riepilogativa indicante le valutazioni delle unità immobiliari oggetto di stima.

## **UBICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE**

Come accennato, gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel comune di Fiumicino e più precisamente in via Enrico Berlinguer (*Allegato n 1*). La zona, posta a nord del fiume Tevere si sviluppa tra la via Portuense e via Foce Micina. Essa, di recente realizzazione con la presenza di costruzioni a media densità abitativa, è dotata di attrezzature pubbliche come gli Uffici Comunali e l'Ufficio Postale oltre di attività private come l'Hotel Mercure Roma Leonardo da Vinci, il Supermercato Emme Più, nonché di pubblici esercizi di minor rilievo.

Gli appartamenti sono parte di un edificio a pianta rettangolare con gli affacci su via E. Berlinguer e sul lato opposto, verso via Aldo Moro. La struttura portante è in cemento armato, i solai sono in latero cemento, le tamponature esterne sono in muratura a cassetta, le facciate sono rifinite ad intonaco tinteggiato mentre la copertura è piana.

L'edificio, suddiviso in due scale di accesso, "A" e "B" servite da ascensori e con gli ingressi, rispettivamente, ai civici 21 e 27 della via E. Berlinguer, si sviluppa su sei livelli fuori terra. Al piano terra lato strada si trovano 4 negozi mentre sul lato opposto sono presenti quattro appartamenti con giardini pertinenziali. Ai piani 1°, 2° e 3°, si trovano ventiquattro appartamenti. Ai piani 4° e 5°, invece otto appartamenti realizzati su due livelli. Sempre al piano 5° sono presenti dei locali condominiali (lavatoi e stenditoi) due per scala, mentre all'ultimo livello 6° si trova la copertura a terrazzo sulla quale sono ubicati i pannelli solari termici (*foto da 1 a 8*).

Le unità immobiliari sono di due tipologie. Quella di minor consistenza è composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone; la più grande invece da: soggiorno, disimpegno, cucina, due camere da letto due bagni, di cui uno cieco, ed un balcone.

Gli appartamenti agli ultimi piani sono inoltre dotati di un sovrastante locale lavatoio, raggiungibile da una scala a chiocciola e dal quale si accede ad un terrazzo a livello (lastrico solare).

Internamente le unità immobiliari sono rifinite con materiali di media qualità e si presentano con: pavimenti in mattonelle di ceramica in monocottura da cm. 33 x 33 con battiscopa in legno, ad esclusione dei bagni che sono da cm. 20 x 20; rivestimenti delle pareti sempre in maioliche di ceramica 20 x 20 (altezza mt. 2,00 circa), pareti e soffitti rifiniti a tinta, porte interne in legno tamburato finto noce, infissi esterni in alluminio preverniciato bianco completi di vetri camera ed avvolgibili in p.v.c.; scale interne a chiocciola con struttura in metallo e gradini in legno. Gli impianti tutti posti sotto traccia sono: elettrico,

idrico, fognario, videocitofonico, t.v. e gas. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaie murali a produzione di acqua sanitaria calda, installate sui balconi (*foto da 9 a 25*). Inoltre, sono presenti, per ogni appartamento, dei pannelli solari termici ubicati sul piano di copertura. Relativamente all'impianto idrico ad oggi l'intero edificio non è ancora provvisto di utenza ad uso abitativo ma di un contratto per "acqua da cantiere". Da quanto si è potuto apprendere l'utenza idrica definitiva non è ancora in essere per motivi puramente burocratici dovuti al mancato deposito di documentazione aggiuntiva richiesta dall'ente erogante.

L'altezza interna degli ambienti è di mt. 2,70 circa ad eccezione dei locali lavatoi dove essa è di mt. 2,30 circa, lo spessore delle murature esterne è di cm.30 circa mentre quello delle tramezzature interne è di cm. 10 circa.

I posti auto pertinenziali sono situati a breve distanza dall'edificio in oggetto e ricompresi in un lotto di terreno in parte asfaltato, con accesso sempre da via Enrico Berlinguer senza civico, dov'è posta una sbarra motorizzata. I posti auto di numero 40 (36 appartamenti e 4 negozi) sono delimitati a terra da strisce bianche e numerati da A1 ad A18 e da B1 a B18 oltre quattro posti indicati con la numerazione NA1, NA2, NB1, NB2 (*foto da 26 a 28*).

### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Da indagini, ricerche e visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Roma e sulla base della documentazione reperita, i beni risultano distinti presso il catasto fabbricati del comune di Fiumicino come segue:

Fabbricato: foglio 743 particella 371.

Parcheggio: foglio 743 particella 303.

L'estratto di mappa conferma l'esattezza delle particelle attribuite nelle visure catastali.

Nello specifico come riportato negli elaborati planimetrici, nell'elenco subalterni e nell'elenco immobili (*Allegati nn. 2, 3, 4, 5*) le diverse porzioni immobiliari sono così identificate:

#### **Fabbricato:**

Appartamenti: da sub. 10 a sub 27 e da sub 28 a sub 44 oltre sub 501 e 502.

Negozi: sub. 45, 46, 47, 48.

Beni comuni non censibili: sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 503, 504.

#### **Parcheggio:**

Posti auto: da sub 1 a sub 40

Beni comuni non censibili: sub. 41, 42.

Trattandosi di immobili in diritto di superficie essi sono catastalmente così intestati:

1) Cicchetti Massimo s.r.l. con sede in Roma 06701620582 Proprietà superficaria per 1/1

2) Comune di Fiumicino con sede in Fiumicino 02438750586 Diritto del concedente per 1/1

Di seguito, per ogni unità immobiliare saranno riportati tutti gli identificativi catastali completi, così come risultano dalla visura per soggetto (*Allegato n. 6*).

### **SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA**

Con la Convenzione stipulata tra il Comune di Fiumicino e la società Cicchetti Massimo s.r.l. del 25/05/2007 a rogito notaio Guido Gilardoni rep. n. 28757 raccolta n. 10903, veniva concesso alla società fallita, il diritto di superficie su due aree edificabili acquisite al patrimonio indisponibile del Comune per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica; ubicate all'interno del Comparto "F", Lotto "B", di "Isolato Stazione".

Le due aree, non contigue, e di complessivi mq. 2.199 comprendevano: una prima della superficie di mq. 1.095 per la realizzazione di un edificio di mc. 8.727 ad uso residenziale e di mc. 1.200 non residenziale, ed un'altra della superficie di mq. 1.104, per la realizzazione del parcheggio di pertinenza dell'edificio.

La convenzione, tra le altre, prevede una durata di anni 99 rinnovabili su istanza del concessionario e/o suoi aventi causa; il tutto come meglio riportato nella Convenzione stessa (*Allegato n. 7*).

In data 05/04/2007 veniva rilasciato alla società Cicchetti Massimo s.r.l. il permesso di costruire n. PdC/60 (*Allegato n. 8*).

In data 11/02/2010 veniva rilasciato il certificato di agibilità temporaneo n. 13/AG/2010, in attesa dell'ultimazione e del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria (*Allegato n. 9*).

In data 11/02/2016 veniva rilasciato il certificato di agibilità definitivo n. 08/AG/2016 (*Allegato n. 10*).

Rispetto agli elaborati grafici a suo tempo approvati ed escludendo le opere realizzate dagli occupanti all'interno delle unità abitative, delle quali se ne darà contezza in seguito, sono state riscontrate delle difformità, eseguite in sede di costruzione e che riguardano gli 8 appartamenti posti agli ultimi piani e più precisamente i locali tecnici situati al 5° piano.

Infatti:

- non sono presenti all'interno i "lavatoi" necessari all'utilizzo dei locali in funzione della loro destinazione d'uso;
- risultano installati dei radiatori;
- sono state aperte delle porte/finestra per il collegamento degli ambienti con il terrazzo esterno;
- il terrazzo che nel progetto è unico e destinato anche a stenditoio condominiale, è stato suddiviso e gran parte di esso attribuito in forma esclusiva ad ognuno degli otto appartamenti posti agli ultimi piani;
- a seguito di detta suddivisione, le porte/finestra di collegamento tra i locali condominiali e l'esterno, sono state spostate, per consentire l'accesso a quelle porzioni di terrazzo rimaste condominiali, prospicienti i locali stessi.

Dette difformità, così come confermato anche da tecnici comunali, possono essere regolarizzate mediante la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria, il cui costo complessivo di spese tecniche e sanzioni amministrative, può essere quantificato in €. 3.000.000 circa per ogni unità immobiliare interessata. Il costo sopra indicato sarà decurtato in sede di stima dai valori finali degli immobili interessati.

### **CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Le consistenze delle singole unità immobiliari sono state determinate sulla base della documentazione e degli elaborati grafici reperiti nonché dei riscontri metrici eseguiti durante i sopralluoghi; nei quali si è inoltre presa visione dello stato dei luoghi e si sono effettuati rilievi fotografici.

Per il computo delle superfici coperte (commerciali e/o lorde), delle singole unità immobiliari, si è fatto riferimento alla ex norma UNI 10750/2005, dove il criterio adottato prevede che la superficie sia la somma del 100% di quella calpestabile, del 100% di quella delle pareti divisorie interne e del 50% di quella delle pareti perimetrali.

Per il calcolo delle superfici accessorie da ragguagliare, in considerazione della loro destinazione d'uso, sono state applicate le seguenti percentuali:

- Lavatoio            al 30% (della superficie lorda)
- Balcone            al 25% (della superficie netta)
- Lastrico solare al 10% (della superficie netta)
- Giardino           al 10% (della superficie netta)

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Al momento dei sopralluoghi tutti gli appartamenti, ad eccezione dell'interno 10 della scala "A" che si presentava libero da persone e cose, risultavano occupati dagli allora promissari acquirenti, nonché locatari in virtù di contratti di locazione stipulati con la società fallita, della durata di anni otto e con decorrenza 1° marzo 2010 e scadenza al 28 febbraio 2018.

Poiché detti contratti di locazione sono ad oggi risolti per scadenza dei termini, in sede di stima i beni saranno considerati liberi.

Di seguito saranno indicati per ogni unità immobiliare, i nominativi delle persone occupanti gli alloggi.

### **METODO DI STIMA**

Per la definizione dei più probabili valori di mercato all'attualità dei beni immobili in oggetto, si è proceduto applicando il criterio di stima per valore commerciale, che si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili, che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative a quello in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq. di superficie commerciale ragguagliata.

Per lo sviluppo delle stime si è così proceduto:

- dapprima si è individuato un valore medio di mercato riferito alla zona ed alla tipologia immobiliare. Sulla base delle quotazioni riportate dalle diverse fonti ufficiali quali “Osservatorio dei Valori Immobiliari” a cura del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio; “Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma” redatto dalla Camera di Commercio; “Borsino Immobiliare.it” (**Allegati nn. 11, 12, 13**) e dalle informazioni assunte presso agenti immobiliari operanti nell’area interessata, si è riscontrato che il “valore medio” di mercato più probabile, da poter attribuire alle unità immobiliari in oggetto è di €. 2.100,00/mq. per le abitazioni e di €. 630,00/mq. per i posti auto scoperti;
- poi si è preso in esame il diritto di proprietà immobiliare esistente sugli immobili. Non trattandosi di piena proprietà ma di diritto di superficie per novantanove anni rinnovabili, così come riportato nella convenzione stipulata in data 25/05/2007 a rogito notaio Guido Gilardoni rep. 28757 racc. 10903, si è ritenuto, in considerazione della durata del diritto di superficie, del vincolo sul prezzo massimo di cessione, e dell’eventuale futuro costo da sostenere sia per il riscatto della piena proprietà che per la liberazione dal prezzo massimo di cessione, ridurre il valore medio unitario della percentuale del 5%, pari ad un valore di €. 105,00/mq. di superficie commerciale ragguagliata per gli appartamenti e di €. 30,00/mq. circa di superficie utile per i posti auto.

Si evidenzia che nello specifico, la riduzione di €. 105,00/mq. applicata alla quotazione media di mercato, determina una differenza di valore (di un appartamento stimato in piena proprietà ed un altro in diritto di superficie), che va da un minimo di € 5.932,00 per gli appartamenti più piccoli ad un massimo di €. 9.807,00 per quelli più grandi

- Successivamente si è tenuto conto sia delle opere necessarie per l’eliminazione e/o riduzione delle problematiche concernenti:

- \* l’inadeguato isolamento termo/acustico del fabbricato che da una parte provoca muffe diffuse negli ambienti interni e dall’altra non limita adeguatamente l’immissione di rumori provenienti dagli alloggi circostanti e dagli spazi condominiali,

- \* dei lavori da eseguire per la presenza di infiltrazioni riscontrate sui cavedi dove sono racchiusi alcuni discendenti;

- \* delle fessurazioni presenti sugli intonaci;

- \* ed in ultimo delle iniziative da intraprendere per il definitivo allacciamento alla rete idrica ad oggi non ancora completato.

Per le problematiche citate si è ritenuto equo ridurre ulteriormente il valore medio unitario degli appartamenti del 7% pari ad un valore di €. 147,00/mq. di superficie commerciale ragguagliata.

Al riguardo si evidenzia che la detrazione di €. 147,00/mq. applicata alla superficie commerciale ragguagliata di tutti gli appartamenti, pari a mq. 2.619,00 è corrispondente ad un importo complessivo

di €. 385.000,00 circa; detto importo è in linea con i costi già quantificati in €. 252.000,00 dall'ing. Roberto Casartelli, nominato consulente tecnico d'ufficio nell'Accertamento Tecnico Preventivo redatto nel 2016 su incarico del Tribunale di Roma Sezione 7°, nel contenzioso tra alcuni promissari acquirenti e la società fallita.

Infatti, nell'importo indicato dall'ing. Casartelli non sono previste le opere riguardanti l'isolamento acustico, l'allaccio alla rete idrica pubblica e gli interventi da eseguire nelle unità immobiliari si riferiscono esclusivamente a quelle oggetto dell'A.T.P. e non tutte le abitazioni.

Pertanto, il valore medio unitario base da prendere in esame in sede di stima è stato determinato in €. 1.848,00 = (€. 2.100,00 – (105,00 + 147,00)).

- Inoltre, in considerazione della diversa ubicazione di piano ed esposizione degli appartamenti oggetto di stima, si è ritenuto applicare delle percentuali (migliorative e/o peggiorative) al fine di parametrare il valore di mercato medio unitario alle differenti unità immobiliari.

Le percentuali applicate sono:

-5% per gli appartamenti esposti a nord

- 5% per gli appartamenti ubicati al piano terra

+ 5% per gli appartamenti ubicati ai piani 4° e 5°

Tenuto conto di quanto sopra descritto i valori unitari da applicare nelle stime degli appartamenti sono i seguenti:

Appartamenti prezzo base		=	€.	<b>1.848,00</b>
Appartamenti esposti a nord:	€. 1.848,00 x (- 5%)	=	€.	<b>1.755,00</b>
Appartamenti ubicati al piano terra:	€. 1.848,00 x - (5% +5%)	=	€.	<b>1.663,00</b>
Appartamenti ubicati ai piani 4° e 5°:	€. 1.848,00x (+5%)	=	€.	<b>1.940,00</b>

Relativamente invece ai posti auto il valore di mercato da applicare in sede di stima è pari a €. 60000/mq.

In ultimo si precisa che in sede di stima non si è tenuto conto degli interventi eseguiti dagli occupanti all'interno di alcune unità immobiliari e che i costi per le loro regolarizzazioni urbanistico/edilizie e/o per le loro demolizioni non sono stati inclusi nella valutazione perché realizzati arbitrariamente.

Si è invece tenuto conto dei costi riguardanti la regolarizzazione urbanistica dei lavatoi/terrazzi ai piani ultimi in quanto realizzati dalla società costruttrice in danno ai futuri acquirenti.

\*\*\*\*\*

## **DETTAGLIO DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

### **E**

## **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

# LOTTO 1

## **APPARTAMENTO PIANO TERRA INT. 1 + POSTO AUTO SCOPERTO 1/A VIA ENRICO BERLINGUER N. 21 SCALA "A"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano terra della scala "A", contraddistinto con l'interno 1 e composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno, balcone a livello ed area scoperta.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 1/A, catastalmente int. 21.

Il tutto come riportato nell'elaborato grafico raffigurante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 14*).

### **SUPERFICIE**

#### Appartamento:

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 47,35;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 17,00;

La superficie netta dell'area scoperta è di circa mq. 61,50;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 52,25.

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	52,25	x	100%	=	mq.	52,25	
Balcone	mq.	17,00	x	25%	=	mq.	4,25	
Giardino	mq.	61,50	x	10%	=	<u>mq.</u>	<u>6,15</u>	
							Totale = mq.	62,65

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 501, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale mq. 63 - totale escluse aree scoperte mq. 54, Rendita € 322,79, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 1, scala A. (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 15*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 21, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 21. (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 16*).

**CONFINI****Appartamento:**

Parcheggio comunale (particella 384), distacco proprietà condominio via Aldo Moro, appartamento interno 2/A, pianerottolo scala, negozio via E. Berlinguer civico 19, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 1/B, parcheggio altrui proprietà (particella 398), posto auto 2/A, area di manovra, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Non risultano apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

**STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate diffuse macchie di muffa per condensa, sulle pareti e soffitti degli ambienti.

**UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto sono attualmente occupati senza titolo dal sig. "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.663,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 62,65 determina un importo di € 104.186,00 Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 109.000,00 (centonovemila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 2**

## **APPARTAMENTO PIANO TERRA INT. 2 + POSTO AUTO SCOPERTO 2/A VIA ENRICO BERLINGUER N. 21 SCALA "A"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano terra della scala "A", contraddistinto con l'interno 2 e composto da soggiorno, corridoio, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni, balcone a livello ed area scoperta.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 2/A, catastalmente interno 22.

Il tutto come riportato nell'elaborato grafico raffigurante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 17*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 71,00;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 23,20;

La superficie netta dell'area scoperta è di circa mq. 78,00;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 78,50.

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50.

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	78,50	x	100%	=	mq.	78,50	
Balcone	mq.	23,20	x	25%	=	mq.	5,80	
Giardino	mq.	78,00	x	10%	=	<u>mq.</u>	<u>7,80</u>	
					Totale	=	mq.	92,10

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 10, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale mq. 93 - totale escluse aree scoperte mq. 81, Rendita € 837,95, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 2, scala A. (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 18*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 22, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 22 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 19*).

**CONFINI****Appartamento:**

Appartamento int. 1/A, distacco proprietà condominio via Aldo Moro, appartamento int. 2 scala "B", negozio via E. Berlinguer civico 23, pianerottolo scala, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 1/A, parcheggio altrui proprietà (particella 398), area di manovra per due lati, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Non risultano apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

**STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate: diffuse macchie di muffa per condensa, sulle pareti e soffitti degli ambienti; lesioni su alcune maioliche dei bagni; possibili infiltrazioni di acqua piovana proveniente dall'infilso del bagno attiguo alla chiostrina a causa di un non corretto deflusso delle acque meteoriche.

**UTILIZZO**

L'appartamento è attualmente occupato senza titolo dal sig. "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.663,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 92,10 determina un importo di € 153.162,00. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 158.000,00 (centocinquantaottomila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 3**

## **APPARTAMENTO PIANO PRIMO INT. 3 + POSTO AUTO SCOPERTO N1/A VIA ENRICO BERLINGUER N. 21 SCALA "A"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano primo della scala "A", contraddistinto con l'interno 3 e composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone.

#### **Posto auto:**

scoperto contraddistinto a terra con il numero N1/A, catastalmente interno 23.

Il tutto come riportato nell'elaborato grafico raffigurante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 20*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 47,35;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 17,00;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 52,25.

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	52,25	x	100%	=	mq.	52,25	
Balcone	mq.	17,00	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>4,25</u>	
					Totale	=	mq.	56,50

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 11, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale mq. 59 - totale escluse aree scoperte mq. 54, Rendita € 380,89, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 1°, interno 3, scala A (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 21*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 23, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 23 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 22*).

**CONFINI****Appartamento:**

Parcheggio comunale (particella 384), distacco proprietà condominio via Aldo Moro, appartamento int. 4/A, pianerottolo scala, salvo altri.

**Posto auto:**

Area di manovra per due lati, posto auto N2/A, via E. Berlinguer, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Non risultano apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

**STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate: macchie di muffa per condensa in corrispondenza delle pareti esterne; intonaci lesionati nel disimpegno e nel bagno; cavedio per fumi caldaia a detta dell'occupante ostruito.

**UTILIZZO**

L'appartamento è attualmente occupato senza titolo dalla sig.ra "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.755,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 56,50 determina un importo di € 99.157,50. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 104.000,00 (centoquattromila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 4**

## **APPARTAMENTO PIANO PRIMO INT. 4 + POSTO AUTO SCOPERTO N2/A VIA ENRICO BERLINGUER N. 21 SCALA "A"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano primo della scala "A", contraddistinto con l'interno 4 e composto da soggiorno, corridoio, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni e balcone.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero N2/A, catastalmente interno 24.

Il tutto come riportato nell'elaborato grafico raffigurante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 23*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 71,00;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 23,20;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 78,50

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	78,50	x	100%	=	mq.	78,50
Balcone	mq.	23,20	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>5,80</u>
						Totale	= mq. 84,30

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 12, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale mq. 87 - totale escluse aree scoperte mq. 80, Rendita € 837,95, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 1°, interno 4, scala A (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 24*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 24, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 24 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 25*).

**CONFINI****Appartamento:**

Appartamento int. 3/A, distacco proprietà condominio via Aldo Moro, appartamento int. 4 scala "B", chiostrina condominiale, appartamento int. 5/A, pianerottolo scala, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto N1/A, area di manovra, posto auto 18/A, via E. Berlinguer, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Non risultano apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

**STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate: macchie di muffa per condensa; macchia di umidità nel corridoio in corrispondenza della vasca presente nel bagno attiguo.

**UTILIZZO**

L'appartamento è attualmente occupato senza titolo dal sig. "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.755,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 84,30 determina un importo di € 147.946,50. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 153.000,00 (centocinquatremila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 5**

## **APPARTAMENTO PIANO PRIMO INT. 5 + POSTO AUTO SCOPERTO N1B VIA ENRICO BERLINGUER N. 21 SCALA "A"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano 1° della scala "A", contraddistinto con l'interno 5 e composto da soggiorno, corridoio, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni e balcone.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero N1/B, catastalmente int. 1.

Il tutto come riportato nell'elaborato grafico raffigurante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 26*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 71,00;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 23,20;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 78,50

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	78,50	x	100%	=	mq.	78,50	
Balcone	mq.	23,20	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>5,80</u>	
					Totale	=	mq.	84,30

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 13, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale mq. 87 - totale escluse aree scoperte mq. 80, Rendita € 837,95, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 1°, interno 5, scala A (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 27*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 1, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30 Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 1 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 28*).

**CONFINI****Appartamento:**

Appartamento int. 4/A, chiostrina condominiale, appartamento int. 5 scala "B", distacco su via Enrico Berlinguer, appartamento int. 6/A, pianerottolo scala, salvo altri.

**Posto auto:**

Spazio di manovra per due lati, parcheggio altrui proprietà particella 398, posto auto N2/B, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Nel corridoio è stato realizzato un controsoffitto per mascheramento impianto di condizionamento ad una quota di mt. 2,33 dal pavimento. Il controsoffitto è stato realizzato in assenza di autorizzazione comunale e in difformità al regolamento edilizio, poiché costruito ad una quota inferiore a quella minima prevista di mt. 2,40.

**STATO MANUTENTIVO**

L'appartamento non presenta alcuna problematica.

**UTILIZZO**

L'appartamento è attualmente occupato senza titolo dal sig. "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.848,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 84,30 determina un importo di € 155.786,40. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 161.000,00 (centosessantunomila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 6**

## **APPARTAMENTO PIANO PRIMO INT. 6 + POSTO AUTO SCOPERTO N2/B**

### **VIA ENRICO BERLINGUER N. 21 SCALA "A"**

#### **TIPOLOGIA**

##### **Appartamento:**

ubicato al piano 1° della scala "A", contraddistinto con l'interno 6 e composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone.

##### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero N2/B, catastalmente interno 2.

Il tutto come riportato nell'elaborato grafico raffigurante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 29*).

#### **SUPERFICIE**

##### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 47,35;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 17,00;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 52,25.

##### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	52,25	x	100%	=	mq.	52,25
Balcone	mq.	17,00	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>4,25</u>
Totale					=	mq.	56,50

#### **DATI CATASTALI**

##### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 14, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale mq. 59 - totale escluse aree scoperte mq. 54, Rendita € 380,89, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 1°, interno 6, scala A (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 30*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 2, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30 Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 2 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 31*).

**CONFINI****Appartamento:**

Appartamento int. 5/A, distacco su via Enrico Berlinguer, Parcheggio comunale (particella 384), pianerottolo scala, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto N1/B, parcheggio altrui proprietà particella 398, posto auto 18/B, area di manovra, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Non risultano apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

**STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate: macchie di muffa per condensa; fessurazioni su pareti della camera dal letto. Inoltre, l'occupante ha evidenziato che la colonna fecale si è più volte ostruita con conseguente fuoriuscita di liquami all'interno dell'appartamento.

**UTILIZZO**

L'appartamento è attualmente occupato senza titolo dal sig. "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di €. 1.848,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 56,50 determina un importo di €. 104.412,00. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in €. 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€. 109.000,00 (centonovemila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 7**

## **APPARTAMENTO PIANO SECONDO INT. 7 + POSTO AUTO SCOPERTO 7/A VIA ENRICO BERLINGUER N. 21 SCALA "A"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano 2° della scala "A", contraddistinto con l'interno 7 e composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 7/A catastalmente interno 36.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 32*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 47,35;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 17,00;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 52,25.

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	52,25	x	100%	=	mq.	52,25
Balcone	mq.	17,00	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>4,25</u>
Totale					=	mq.	56,50

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 15, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale mq. 59 - totale escluse aree scoperte mq. 54, Rendita € 380,89, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 2°, interno 7, scala A (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 33*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 36, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 36 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 34*).

**CONFINI****Appartamento:**

Parcheggio comunale (particella 384), distacco proprietà condominio via Aldo Moro, appartamento int. 8/A, pianerottolo scala salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 6/A, via E. Berlinguer, posto auto 8/A, area di manovra, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Non risultano apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

**STATO MANUTENTIVO**

L'appartamento non presenta alcuna problematica.

**UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente occupati senza titolo dal sig. "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.755,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 56,50 determina un importo di € 99.157,50. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 104.000,00 (centoquattromila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 8**

## **APPARTAMENTO PIANO SECONDO INT. 8 + POSTO AUTO SCOPERTO 8/A VIA ENRICO BERLINGUER N. 21 SCALA "A"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano 2° della scala "A", contraddistinto con l'interno 8 e composto da soggiorno, corridoio, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni e balcone.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 8/A catastalmente interno 35.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 35*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 71,00;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 23,20;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 78,50

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	78,50	x	100%	=	mq.	78,50
Balcone	mq.	23,20	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>5,80</u>
						Totale	= mq. 84,30

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 16, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale mq. 87 - totale escluse aree scoperte mq. 80, Rendita € 837,95, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 2°, interno 8, scala A (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 36*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 35, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 35 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 37*).

**CONFINI****Appartamento:**

Distacco proprietà condominio via Aldo Moro, appartamento int. 8 scala "B", chiostrina condominiale, appartamento int. 9/A, pianerottolo scala, appartamento int. 7/A, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 7/A, via E. Berlinguer, posto auto 9/A, area di manovra, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Non risultano apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

**STATO MANUTENTIVO**

L'appartamento non presenta alcuna problematica.

**UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente occupati senza titolo dal sig. "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.755,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 84,30 determina un importo di € 147.946,50. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 153.000,00 (centocinquantatremila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 9**

## **APPARTAMENTO PIANO SECONDO INT. 9 + POSTO AUTO SCOPERTO 9/A VIA ENRICO BERLINGUER N. 21 SCALA "A"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano 2° della scala "A", contraddistinto con l'interno 9 e composto da soggiorno, corridoio, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni e balcone.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 9/A, catastalmente interno 34.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 38*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 71,00;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 23,20;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 78,50

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	78,50	x	100%	=	mq.	78,50	
Balcone	mq.	23,20	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>5,80</u>	
					Totale	=	mq.	84,30

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 17, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale mq. 87 - totale escluse aree scoperte mq. 80, Rendita € 837,95, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 2°, interno 9, scala A (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 39*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 34, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 34 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 40*).

**CONFINI****Appartamento:**

Appartamento int. 8/A, chiostrina condominiale, appartamento int. 9 scala "B", distacco su via Enrico Berlinguer, appartamento int. 10/A, pianerottolo scala, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 8/A, via E. Berlinguer, posto auto 10/A, area di manovra, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Non risultano apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

**STATO MANUTENTIVO**

L'appartamento non presenta alcuna problematica.

**UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente occupati senza titolo dalla sig.ra "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.848,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 84,30 determina un importo di € 155.786,40. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 161.000,00 (centosessantunomila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 10**

## **APPARTAMENTO PIANO SECONDO INT. 10 + POSTO AUTO SCOPERTO 10/A VIA ENRICO BERLINGUER N. 21 SCALA "A"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano 2° della scala "A", contraddistinto con l'interno 10 e composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 10/A catastalmente interno 33.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 41**).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 47,35;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 17,00;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 52,25.

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	52,25	x	100%	=	mq.	52,25
Balcone	mq.	17,00	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>4,25</u>
Totale					=	mq.	56,50

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 18, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale mq. 59 - totale escluse aree scoperte mq. 54, Rendita € 380,89, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 2°, interno 10, scala A (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 42**).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 33, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 33 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 43*).

**CONFINI****Appartamento:**

Parcheggio comunale (particella 384), pianerottolo scala, Appartamento int. 9/A, distacco su via Enrico Berlinguer, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 9/A, via E. Berlinguer, posto auto 11/A, area di manovra, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Non risultano apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

**STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate: macchie di muffa per condensa; fessurazioni sulla parete esterna della camera dal letto e tra il bagno e la stessa

**UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente liberi da cose e persone. Le chiavi dell'unità immobiliare sono in possesso della sig.ra "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.848,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 56,50 determina un importo di € 104.412,00. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 109.000,00 (centonovemila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 11**

## **APPARTAMENTO PIANO TERZO INT. 11 + POSTO AUTO SCOPERTO 11/A VIA ENRICO BERLINGUER N. 21 SCALA "A"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano 3° della scala "A", contraddistinto con l'interno 11 e composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 11/A catastalmente interno 32.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 44*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 47,35;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 17,00;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 52,25.

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	52,25	x	100%	=	mq.	52,25
Balcone	mq.	17,00	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>4,25</u>
Totale					=	mq.	56,50

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 19, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale mq. 59 - totale escluse aree scoperte mq. 54, Rendita € 380,89, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 3°, interno 11, scala A (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 45*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 32, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 32 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 46*).

**CONFINI****Appartamento:**

Parcheggio comunale (particella 384), distacco proprietà condominio via Aldo Moro, appartamento int. 12/A, pianerottolo scala, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 12/A, spazio di manovra, posto auto 10/A, via E. Berlinguer, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Non risultano apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

**STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate macchie di umidità in corrispondenza del tracantone nella camera da letto. L'occupante lamenta l'ostruzione della condotta di esalazione fumi della caldaia.

**UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente occupati senza titolo dalla sig.ra "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.755,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 56,50 determina un importo di € 99.157,50. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 104.000,00 (centoquattromila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 12**

## **APPARTAMENTO PIANO TERZO INT. 12 + POSTO AUTO SCOPERTO 12/A VIA ENRICO BERLINGUER N. 21 SCALA "A"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano 3° della scala "A", contraddistinto con l'interno 12 e composto da soggiorno, corridoio, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni e balcone.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 12/A, catastalmente interno 31.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 47*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 71,00;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 23,20;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 78,50

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	78,50	x	100%	=	mq.	78,50	
Balcone	mq.	23,20	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>5,80</u>	
					Totale	=	mq.	84,30

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 20, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale mq. 87 - totale escluse aree scoperte mq. 80, Rendita € 837,95, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 3°, interno 12, scala A (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 48*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 31, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 31 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 49*).

**CONFINI****Appartamento:**

Appartamento int. 11/A, distacco condominio via Aldo Moro, appartamento int. 12 scala "B", chiostrina condominiale, appartamento int. 13/A, pianerottolo scale, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 13/A, spazio di manovra, posto auto 11/A, via E. Berlinguer, salvo altri, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Non risultano apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

**STATO MANUTENTIVO**

L'appartamento non presenta alcuna problematica.

**UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente occupati senza titolo dal sig. "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.755,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 84,30 determina un importo di € 147.946,50. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 153.000,00 (centocinquemila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 13**

## **APPARTAMENTO PIANO TERZO INT. 13 + POSTO AUTO SCOPERTO 13/A VIA ENRICO BERLINGUER N. 21 SCALA "A"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano 3° della scala "A", contraddistinto con l'interno 13 e composto da soggiorno, corridoio, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni e balcone.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 13/A, catastalmente interno 30.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 50*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 71,00;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 23,20;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 78,50

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	78,50	x	100%	=	mq.	78,50	
Balcone	mq.	23,20	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>5,80</u>	
					Totale	=	mq.	84,30

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 21, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale mq. 87 - totale escluse aree scoperte mq. 80, Rendita € 837,95, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 3°, interno 13, scala A (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è parzialmente conforme allo stato dei luoghi in quanto non viene riportato il controsoffitto realizzato nel corridoio avente un'altezza inferiore a mt. 2,70 (*Allegato n. 51*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 30, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 30 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 52*).

**CONFINI****Appartamento:**

Appartamento int. 14/A, pianerottolo scale, appartamento int. 12/A, chiostrina condominiale, appartamento int. 13 scala "B", distacco via E. Berlinguer, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 14/A, spazio di manovra, posto auto 12/A, via E. Berlinguer, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Nel corridoio è stato realizzato un soppalco con accessi dai bagni ad una quota di mt. 2,23 dal pavimento. Il controsoffitto è stato realizzato in assenza di autorizzazione comunale e in difformità al regolamento edilizio, poiché costruito ad una quota inferiore a quella minima prevista di mt. 2,40.

**STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate delle fessurazioni sulla parete in prossimità della porta d'ingresso; piccole macchie di ruggine sul corrimano del parapetto balcone, alcune bolle di vernice su infissi esterni.

**UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente occupati senza titolo dai sig.ri "Omissis" e "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.848,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 84,30 determina un importo di € 155.786,40. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 161.000,00 (centosessantunomila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 14**

## **APPARTAMENTO PIANO TERZO INT. 14 + POSTO AUTO SCOPERTO 14/A VIA ENRICO BERLINGUER N. 21 SCALA "A"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano 3° della scala "A", contraddistinto con l'interno 14 e composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 14/A, catastalmente interno 29.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 53*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 47,35;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 17,00;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 52,25.

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	52,25	x	100%	=	mq.	52,25	
Balcone	mq.	17,00	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>4,25</u>	
					Totale	=	mq.	56,50

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 22, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale mq. 59 - totale escluse aree scoperte mq. 54, Rendita € 380,89, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 3°, interno 14, scala A (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 54*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 29, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 29 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 55*).

**CONFINI****Appartamento:**

Parcheggio comunale (particella 384), pianerottolo scale, Appartamento int. 13/A, distacco su via Enrico Berlinguer, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 15/A, spazio di manovra, posto auto 13/A, via E. Berlinguer, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Il muretto di separazione tra la porta d'ingresso e l'angolo cucina è stato rialzato sino al soffitto. Per detta opera non è stata richiesta alcuna autorizzazione comunale.

**STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate delle fessurazioni passanti nel tramezzo di separazione tra il bagno e la camera da letto attigua; macchie di umidità in corrispondenza del tracantone presente sul balcone, macchie di muffa per condensa nel bagno.

**UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente occupati senza titolo dal sig. "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.848,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 56,50 determina un importo di € 104.412,00. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 109.000,00 (centonovemila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# LOTTO 15

## **APPARTAMENTO PIANO QUARTO E QUINTO INT. 15 + POSTO AUTO SCOPERTO 15/A VIA ENRICO BERLINGUER N. 21 SCALA "A"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato ai piani 4° e 5° della scala "A", contraddistinto con l'interno 15 e composto al piano inferiore da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone; al piano superiore da camera e terrazzo a livello.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 15/A, catastalmente interno 28.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 56*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 46,00 (con esclusione della scala interna);

La superficie netta del balcone è di circa mq. 17,00;

La superficie netta del lavatoio è di circa mq. 11,65;

La superficie netta del lastrico solare è di circa mq. 32,80;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 50,90 (con esclusione della scala interna);

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	50,90	x	100%	=	mq.	50,90
Balcone	mq.	17,00	x	25%	=	mq.	4,25
Lavatoio	mq.	13,55	x	30%	=	mq.	4,07
Lastrico solare	mq.	32,80	x	10%	=	<u>mq.</u>	<u>3,28</u>
						Totale	= mq. 62,50

## **DATI CATASTALI**

### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 23, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale mq. 71 - totale escluse aree scoperte mq. 62, Rendita € 533,24, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 4°- 5°, interno 15, scala A (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 57*).

### **Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 28, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 28 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 58*).

## **CONFINI**

### **Appartamento:**

Parcheggio comunale (particella 384), distacco condominio via Aldo Moro, appartamento int. 16/A, pianerottolo scale, salvo altri.

### **Posto auto:**

posto auto 16/A, spazio di manovra, posto auto 14/A, via E. Berlinguer, salvo altri.

## **CONFORMITA' URBANISTICA**

Rispetto al progetto approvato, l'ambiente al 5° piano viene utilizzato a scopo residenziale anziché come lavatoio.

## **STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate delle macchie di umidità in corrispondenza del tracantone presente in camera da letto, macchie di muffa per condensa maggiormente presenti sulla parete esterna lato parcheggio e nell'ambiente al piano superiore.

## **UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente occupati senza titolo dalla sig.ra "Omissis".

## **VALORE ALL'ATTUALITÀ**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.848,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in

mq. 62,50 determina un importo di €. 115.500,00. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in €. 5.000,00, sia ha un importo complessivo arrotondato di €. 121.000,00 che decurtato del costo necessario per la regolarizzazione urbanistica delle difformità inerenti il lavatoio/terrazzo, quantificato in €. 3.000,00 determina un importo finale di **€. 118.000,00 (centodiciottomila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# LOTTO 16

## **APPARTAMENTO PIANO QUARTO E QUINTO INT. 16 + POSTO AUTO SCOPERTO 16/A VIA ENRICO BERLINGUER N. 21 SCALA "A"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato ai piani 4° e 5° della scala "A", contraddistinto con l'interno 16 e composto al piano inferiore da soggiorno, corridoio, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni e balcone; al piano superiore da camera e terrazzo a livello.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 16/A, catastalmente interno 27.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 59*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 69,65 (con esclusione della scala interna);

La superficie netta del balcone è di circa mq. 23,20;

La superficie netta del lavatoio è di circa mq. 19,50;

La superficie netta del lastrico solare è di circa mq. 36,90;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 77,20 (con esclusione della scala interna);

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	77,20	x	100%	=	mq.	77,20	
Balcone	mq.	23,20	x	25%	=	mq.	5,80	
Lavatoio	mq.	22,35	x	30%	=	mq.	6,71	
Lastrico solare	mq.	36,90	x	10%	=	<u>mq.</u>	<u>3,69</u>	
					Totale	=	mq.	93,40

## **DATI CATASTALI**

### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 24, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale mq. 103 - totale escluse aree scoperte mq. 92, Rendita € 990,31, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 4°- 5°, interno 16, scala A (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto non sono rappresentate le modifiche realizzate alle tramezzature interne (*Allegato n. 60*).

### **Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 27, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 27 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 61*).

## **CONFINI**

### **Appartamento:**

Appartamento int. 15/A, distacco condominio via Aldo Moro, appartamento int. 16 scala "B", chiostrina condominiale, appartamento int. 17/A, pianerottolo scale, salvo altri

### **Posto auto:**

Posto auto 17/A, spazio di manovra, posto auto 15/A, via E. Berlinguer, salvo altri.

## **CONFORMITA' URBANISTICA**

Al piano inferiore è stata spostata la porta di accesso alla cucina dal corridoio al soggiorno stessa; detti lavori sono stati realizzati in assenza di autorizzazione comunale. Rispetto al progetto approvato, l'ambiente al 5° piano viene utilizzato a scopo residenziale anziché come lavatoio.

## **STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate delle macchie di umidità al piano superiore in prossimità della porta di accesso al terrazzo ed esternamente in corrispondenza di un discendente.

## **UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente occupati senza titolo dal sig. "Omissis".

## **VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di €. 1.848,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in

mq. 93,40 determina un importo di €. 172.603,20. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in €. 5.000,00, sia ha un importo complessivo arrotondato di €. 178.000,00 che decurtato del costo necessario per la regolarizzazione urbanistica delle difformità inerenti il lavatoio/terrazzo, quantificato in €. 3.000,00 determina un importo finale di **€. 175.000,00 (centosettantacinquemila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# LOTTO 17

## **APPARTAMENTO PIANO QUARTO E QUINTO INT. 17 + POSTO AUTO SCOPERTO 17/A VIA ENRICO BERLINGUER N. 21 SCALA "A"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato ai piani 4° e 5° della scala "A", contraddistinto con l'interno 17 e composto al piano inferiore da soggiorno, corridoio, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni e balcone; al piano superiore da camera e terrazzo a livello.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 17/A, catastalmente interno 26.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 62*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 69,65 (con esclusione della scala interna);

La superficie netta del balcone è di circa mq. 23,20;

La superficie netta del lavatoio è di circa mq. 19,50;

La superficie netta del lastrico solare è di circa mq. 36,90;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 77,20 (con esclusione della scala interna);

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	77,20	x	100%	=	mq.	77,20		
Balcone	mq.	23,20	x	25%	=	mq.	5,80		
Lavatoio	mq.	22,35	x	30%	=	mq.	6,71		
Lastrico solare	mq.	36,90	x	10%	=	<u>mq.</u>	<u>3,69</u>		
Totale							=	mq.	93,40

## **DATI CATASTALI**

### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 25, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale mq. 103 - totale escluse aree scoperte mq. 92, Rendita € 990,31, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 4°- 5°, interno 17, scala A (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 63*).

### **Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 26, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 26 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 64*).

## **CONFINI**

### **Appartamento:**

Appartamento int. 18/A, vano scale, appartamento int. 16/A, chiostrina condominiale, appartamento int. 17 scala "B", distacco via E. Berlinguer, salvo altri.

### **Posto auto:**

Posto auto 18/A, spazio di manovra, posto auto 16/A, via E. Berlinguer, salvo altri.

## **CONFORMITA' URBANISTICA**

Rispetto al progetto approvato, l'ambiente al 5° piano viene utilizzato a scopo residenziale anziché come lavatoio.

## **STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate delle macchie di muffa per condensa e macchie di umidità sul terrazzo in corrispondenza dei trancantoni contenenti i discendenti.

## **UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente occupati senza titolo dal sig. "Omissis".

## **VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.940,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 93,40 determina un importo di € 181.196,00. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, sia ha un importo complessivo arrotondato di € 186.000,00 che

decurtato del costo necessario per la regolarizzazione urbanistica delle difformità inerenti il lavatoio/terrazzo, quantificato in €. 3.000,00 determina un importo finale di **€. 183.000,00 (centottantatremila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 18**

## **APPARTAMENTO PIANO QUARTO E QUINTO INT. 18 + POSTO AUTO SCOPERTO 18/A VIA ENRICO BERLINGUER N. 21 SCALA "A"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato ai piani 4° e 5° della scala "A", contraddistinto con l'interno 18 e composto al piano inferiore da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone; al piano superiore da camera e terrazzo a livello.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 18/A, catastalmente interno 25.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 65**).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 46,00 (con esclusione della scala interna);

La superficie netta del balcone è di circa mq. 17,00;

La superficie netta del lavatoio è di circa mq. 11,65;

La superficie netta del lastrico solare è di circa mq. 32,80;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 50,90 (con esclusione della scala interna);

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	50,90	x	100%	=	mq.	50,90	
Balcone	mq.	17,00	x	25%	=	mq.	4,25	
Lavatoio	mq.	13,55	x	30%	=	mq.	4,07	
Lastrico solare	mq.	32,80	x	10%	=	<u>mq.</u>	<u>3,28</u>	
					Totale	=	mq.	62,50

## **DATI CATASTALI**

### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 26, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale mq. 71 - totale escluse aree scoperte mq. 61, Rendita € 533,24, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 4°- 5°, interno 18, scala A (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 66*).

### **Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 25, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 25 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 67*).

## **CONFINI**

### **Appartamento:**

Parcheggio comunale (particella 384), pianerottolo scale, appartamento int. 17/A, distacco via E. Berlinguer, salvo altri.

### **Posto auto:**

Posto auto N2/A, spazio di manovra, posto auto 17/A, via E. Berlinguer, salvo altri.

## **CONFORMITA' URBANISTICA**

Rispetto al progetto approvato, l'ambiente al 5° piano viene utilizzato a scopo residenziale anziché come lavatoio.

## **STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate: alcune maioliche di ceramica del bagno lesionate, delle fessurazioni sulla parete del bagno sopra la vasca, macchie di umidità in camera da letto ed al piano superiore in corrispondenza dei trancantoni contenenti i discendenti.

## **UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente occupati senza titolo dal sig. "Omissis".

## **VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di €. 1.940,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 62,50 determina un importo di €. 121.250,00. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in

precedenza stimato in €. 5.000,00, si ha un importo complessivo arrotondato di €. 126.000,00 che decurtato del costo necessario per la regolarizzazione urbanistica delle difformità inerenti il lavatoio/terrazzo, quantificato in €. 3.000,00 determina un importo finale di **€. 123.000,00 (centoventitremila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 19**

## **APPARTAMENTO PIANO TERRA INT. 1 + POSTO AUTO SCOPERTO 1/B VIA ENRICO BERLINGUER N. 27 SCALA "B"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano terra della scala "B", contraddistinto con l'interno 1 e composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, camera da letto, antibagno, bagno, balcone a livello ed area scoperta.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 1/B, catastalmente interno 20.

Il tutto come riportato nell'elaborato grafico raffigurante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 68*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 47,35;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 17,00;

La superficie netta dell'area scoperta è di circa mq. 42,50;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 52,25.

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	52,25	x	100%	=	mq.	52,25	
Balcone	mq.	17,00	x	25%	=	mq.	4,25	
Giardino	mq.	42,50	x	10%	=	<u>mq.</u>	<u>4,25</u>	
							Totale = mq.	60,75

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 502, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale mq. 61 - totale escluse aree scoperte mq. 54, Rendita € 322,79, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 1, scala B. (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto non sono rappresentate le modifiche alle tramezzature interne apportate nell'unità immobiliare (*Allegato n. 69*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 20, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 20 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 70*).

**CONFINI****Appartamento:**

Appartamento int. 2/B, distacco condominio via Aldo Moro, Proprietà condominio via E. Berlinguer, negozio via E. Berlinguer civico 29, pianerottolo scala, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 2/B, parcheggio altrui proprietà (particella 398), posto auto 1/A, area di manovra, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Risultano realizzate nuove tramezzature nel soggiorno per la creazione di un nuovo ambiente; spostamento del tramezzo di separazione tra la camera da letto ed il soggiorno; creazione di controfodera in cartongesso sulla parete esterna per mascheramento macchie di muffa. Dette opere sono state realizzate in assenza di autorizzazione comunale.

**STATO MANUTENTIVO**

L'occupante lamenta il continuo formarsi di macchie di muffa per condensa al momento non riscontrate.

**UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto sono attualmente occupati senza titolo dal sig. "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.663,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 60,75 determina un importo di € 101.027,00 Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 106.000,00 (centoseimila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 20**

## **APPARTAMENTO PIANO TERRA INT. 2 + POSTO AUTO SCOPERTO 2/B VIA ENRICO BERLINGUER N. 27 SCALA "B"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano terra della scala "B", contraddistinto con l'interno 2 e composto da soggiorno, corridoio, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni, balcone a livello ed area scoperta.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 2/B, catastalmente interno 19.

Il tutto come riportato nell'elaborato grafico raffigurante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 71*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 71,00;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 23,20;

La superficie netta dell'area scoperta è di circa mq. 63,30;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 78,50.

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50.

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	78,50	x	100%	=	mq.	78,50	
Balcone	mq.	23,20	x	25%	=	mq.	5,80	
Giardino	mq.	63,00	x	10%	=	<u>mq.</u>	<u>6,30</u>	
					Totale	=	mq.	90,60

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 28, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale mq. 91 - totale escluse aree scoperte mq. 80, Rendita € 837,95, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 2, scala B (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 72*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 19, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 19 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 73*).

**CONFINI****Appartamento:**

Appartamento int. 2 scala "A", distacco proprietà condominio via Aldo Moro, appartamento int. 1/B, pianerottolo scale, negozio via E. Berlinguer civico 25, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 3/B, parcheggio altrui proprietà (particella 398), posto auto 1/B, area di manovra, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Non risultano apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

**STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate delle piccole lesioni sugli intonaci del soffitto e diffuse macchie di muffa per condensa, sulle pareti e soffitti degli ambienti.

**UTILIZZO**

L'appartamento è attualmente occupato senza titolo dal sig. "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.663,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 90,60 determina un importo di € 150.667,00 Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 156.000,00 (centocinquantaseimila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 21**

## **APPARTAMENTO PIANO PRIMO INT. 3 + POSTO AUTO SCOPERTO 3/B VIA ENRICO BERLINGUER N. 27 SCALA "B"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano primo della scala "B", contraddistinto con l'interno 3 e composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone.

#### **Posto auto:**

scoperto contraddistinto a terra con il numero 3/B, catastalmente interno 18.

Il tutto come riportato nell'elaborato grafico raffigurante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 74*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 47,35;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 17,00;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 52,25.

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	52,25	x	100%	=	mq.	52,25	
Balcone	mq.	17,00	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>4,25</u>	
					Totale	=	mq.	56,50

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 29, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale mq. 59 - totale escluse aree scoperte mq. 54, Rendita € 380,89, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 1°, interno 3, scala B (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 75*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 18, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 18 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 76*).

**CONFINI****Appartamento:**

Appartamento int. 4/B, distacco condominio via Aldo Moro, proprietà condominio via E. Berlinguer, pianerottolo scale, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 4/B, parcheggio altrui proprietà (particella 398), posto auto 2/B, area di manovra, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Non risultano apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

**STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate delle lesioni sugli intonaci del bagno.

**UTILIZZO**

L'appartamento è attualmente occupato senza titolo dal sig. "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.755,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 56,50 determina un importo di € 99.157,50. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 104.000,00 (centoquattromila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 22**

## **APPARTAMENTO PIANO PRIMO INT. 4 + POSTO AUTO SCOPERTO 4/B VIA ENRICO BERLINGUER N. 27 SCALA "B"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano primo della scala "B", contraddistinto con l'interno 4 e composto da soggiorno, corridoio, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni e balcone.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 4/B, catastalmente interno 17.

Il tutto come riportato nell'elaborato grafico raffigurante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 77*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 71,00;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 23,20;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 78,50

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	78,50	x	100%	=	mq.	78,50
Balcone	mq.	23,20	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>5,80</u>
						Totale	= mq. 84,30

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 30, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale mq. 87 - totale escluse aree scoperte mq. 80, Rendita € 837,95, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 1°, interno 4, scala B (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 78*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 17, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 17 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 79*).

**CONFINI****Appartamento:**

Appartamento int. 4 scala "A", distacco proprietà condominio via Aldo Moro, appartamento int. 3/B, pianerottolo scala, appartamento int. 5/B, chiostrina condominiale, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 5/B, parcheggio altrui proprietà (particella 398), posto auto 3/B, spazio di manovra, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Non risultano apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

**STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate: macchie di muffa per condensa.

**UTILIZZO**

L'appartamento è attualmente occupato senza titolo dal sig. "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.755,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 84,30 determina un importo di € 147.946,50. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 153.000,00 (centocinquemila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 23**

## **APPARTAMENTO PIANO PRIMO INT. 5 + POSTO AUTO SCOPERTO 5/B VIA ENRICO BERLINGUER N. 27 SCALA "B"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano 1° della scala "B", contraddistinto con l'interno 5 e composto da soggiorno, corridoio, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni e balcone.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 5/B, catastalmente interno 16.

Il tutto come riportato nell'elaborato grafico raffigurante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 80*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 71,00;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 23,20;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 78,50

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	78,50	x	100%	=	mq.	78,50
Balcone	mq.	23,20	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>5,80</u>
						Totale	= mq. 84,30

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 31, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale mq. 88 - totale escluse aree scoperte mq. 81, Rendita € 837,95, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 1°, interno 5, scala B (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 81*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 16, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 16 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 82*).

**CONFINI****Appartamento:**

Appartamento int. 5 scala "A", chiostrina condominiale, appartamento int. 4/B, pianerottolo scala, appartamento int. 6/B, distacco via E. Berlinguer, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 6/B, parcheggio altrui proprietà (particella 398), posto auto 4/B, spazio di manovra, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Non risultano apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

**STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate: macchie di muffa per condensa, lesioni sugli intonaci delle pareti del soggiorno e della camera da letto, alcune maioliche del bagno lesionate.

**UTILIZZO**

L'appartamento è attualmente occupato senza titolo dalla sig.ra "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.848,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 84,30 determina un importo di € 155.786,40. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 161.000,00 (centosessantunomila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 24**

## **APPARTAMENTO PIANO PRIMO INT. 6 + POSTO AUTO SCOPERTO 6/B VIA ENRICO BERLINGUER N. 27 SCALA "B"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano 1° della scala "B", contraddistinto con l'interno 6 e composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 6/B, catastalmente interno 15.

Il tutto come riportato nell'elaborato grafico raffigurante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 83*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 47,35;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 17,00;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 52,25.

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	52,25	x	100%	=	mq.	52,25	
Balcone	mq.	17,00	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>4,25</u>	
					Totale	=	mq.	56,50

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 32, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale mq. 59 - totale escluse aree scoperte mq. 54, Rendita € 380,89, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 1°, interno 6, scala B (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 84*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 15, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 15 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 85*).

**CONFINI****Appartamento:**

Appartamento int. 5/B, pianerottolo scale, proprietà condominio via Enrico Berlinguer, distacco via Enrico Berlinguer, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 7/B, parcheggio altrui proprietà (particella 398), posto auto 5/B, spazio di manovra, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Non risultano apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

**STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate: macchie di muffa per condensa nel bagno; fessurazioni su pareti della camera dal letto, del soggiorno e del bagno.

**UTILIZZO**

L'appartamento è attualmente occupato senza titolo dalla sig.ra "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.848,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 56,50 determina un importo di € 104.412,00. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 109.000,00 (centonovemila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 25**

## **APPARTAMENTO PIANO SECONDO INT. 7 + POSTO AUTO SCOPERTO 7/B VIA ENRICO BERLINGUER N. 27 SCALA "B"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano 2° della scala "B", contraddistinto con l'interno 7 e composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 7/B, catastalmente interno 14.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 86*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 47,35;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 17,00;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 52,25.

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	52,25	x	100%	=	mq.	52,25	
Balcone	mq.	17,00	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>4,25</u>	
					Totale	=	mq.	56,50

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 33, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale mq. 59 - totale escluse aree scoperte mq. 54, Rendita € 380,89, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 2°, interno 7, scala B (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 87*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 14, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 14 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 88*).

**CONFINI****Appartamento:**

Appartamento int. 8/B, distacco proprietà condominio via Aldo Moro, proprietà condominio via E. Berlinguer, pianerottolo scale, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 8/B, parcheggio altrui proprietà (particella 398), posto auto 6/B, spazio di manovra, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Non risultano apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

**STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate: macchie di muffa per condensa.

**UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente occupati senza titolo dal sig. "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.755,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 56,50 determina un importo di € 99.157,50. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 104.000,00 (centoquattromila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 26**

## **APPARTAMENTO PIANO SECONDO INT. 8 + POSTO AUTO SCOPERTO 8/B VIA ENRICO BERLINGUER N. 27 SCALA "B"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano 2° della scala "B", contraddistinto con l'interno 8 e composto da soggiorno, corridoio, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni e balcone.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 8/B, catastalmente interno 13.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 89*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 71,00;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 23,20;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 78,50

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	78,50	x	100%	=	mq.	78,50
Balcone	mq.	23,20	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>5,80</u>
						Totale	= mq. 84,30

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 34, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale mq. 87 - totale escluse aree scoperte mq. 80, Rendita € 837,95, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 2°, interno 8, scala B (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è parzialmente conforme allo stato dei luoghi in quanto non viene riportato il controsoffitto realizzato nel corridoio avente un'altezza inferiore a quella indicata in mt. 2,70 (*Allegato n. 90*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 13, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 13 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 91*).

**CONFINI****Appartamento:**

Appartamento int. 8 scala "A", distacco proprietà condominio via Aldo Moro, appartamento int. 7/B, pianerottolo scale, appartamento int. 9/B, chiostrina condominiale, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 9/B, parcheggio altrui proprietà (particella 398), posto auto 7/B, spazio di manovra, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Nel corridoio è stato realizzato un controsoffitto in carton gesso ad una quota di mt. 2,48 dal pavimento ed è stata eliminata la porta di separazione tra il soggiorno ed il corridoio. Dette opere sono state realizzate in assenza di autorizzazione comunale.

**STATO MANUTENTIVO**

Gli occupanti lamentano problemi di muffe per condensa al momento non ravvisabili.

**UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente occupati senza titolo dai sig.ri "Omissis" e "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.755,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 84,30 determina un importo di € 147.946,50. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 153.000,00 (centocinquatremila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# LOTTO 27

## **APPARTAMENTO PIANO SECONDO INT. 9 + POSTO AUTO SCOPERTO 9/B VIA ENRICO BERLINGUER N. 27 SCALA "B"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano 2° della scala "B", contraddistinto con l'interno 9 e composto da soggiorno, corridoio, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni e balcone.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 9/B, catastalmente interno 12.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 92*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 71,00;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 23,20;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 78,50

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	78,50	x	100%	=	mq.	78,50	
Balcone	mq.	23,20	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>5,80</u>	
					Totale	=	mq.	84,30

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 35, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale mq. 88 - totale escluse aree scoperte mq. 81, Rendita € 837,95, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 2°, interno 9, scala B (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 93*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 12, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 12 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 94*).

**CONFINI****Appartamento:**

Appartamento int. 9 scala "A", chiostrina condominiale, appartamento int. 8/B, pianerottolo scale, appartamento int. 10/B, distacco via E. Berlinguer, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 10/B, parcheggio altrui proprietà (particella 398), posto auto 8/B, spazio di manovra, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Non risultano apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

**STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate macchie di muffa per condensa in camera da letto e nel soggiorno.

**UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente occupati senza titolo dal sig. "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.848,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 84,30 determina un importo di € 155.786,40. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 161.000,00 (centosessantunomila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 28**

## **APPARTAMENTO PIANO SECONDO INT. 10 + POSTO AUTO SCOPERTO 10/B VIA ENRICO BERLINGUER N. 27 SCALA "B"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano 2° della scala "B", contraddistinto con l'interno 10 e composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 10/B, catastalmente interno 11.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 95*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 47,35;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 17,00;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 52,25.

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	52,25	x	100%	=	mq.	52,25
Balcone	mq.	17,00	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>4,25</u>
Totale					=	mq.	56,50

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 36, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale mq. 59 - totale escluse aree scoperte mq. 54, Rendita € 380,89, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 2°, interno 10, scala B (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 96*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 11, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 11 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 97*).

**CONFINI****Appartamento:**

Appartamento int. 9/B, pianerottolo scale, proprietà condominio via E. Berlinguer, distacco via E. Berlinguer, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 11/B, parcheggio altrui proprietà (particella 398), posto auto 9/B, spazio di manovra, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Non risultano apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

**STATO MANUTENTIVO**

L'appartamento non presenta alcuna problematica.

**UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente occupati senza titolo dal sig. "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.848,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 56,50 determina un importo di € 104.412,00. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 109.000,00 (centonovemila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 29**

## **APPARTAMENTO PIANO TERZO INT. 11 + POSTO AUTO SCOPERTO 11/B VIA ENRICO BERLINGUER N. 27 SCALA "B"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano 3° della scala "A", contraddistinto con l'interno 11 e composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 11/A, catastalmente interno 10.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 98*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 47,35;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 17,00;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 52,25.

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	52,25	x	100%	=	mq.	52,25
Balcone	mq.	17,00	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>4,25</u>
Totale					=	mq.	56,50

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 37, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale mq. 59 - totale escluse aree scoperte mq. 54, Rendita € 380,89, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 3°, interno 11, scala B (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 99*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 10, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 10 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 100*).

**CONFINI****Appartamento:**

Appartamento int. 12/B, distacco proprietà condominio via Aldo Moro, proprietà condominio via E. Berlinguer, pianerottolo scale, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 12/B, parcheggio altrui proprietà (particella 398), posto auto 10/B, spazio di manovra, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Non risultano apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

**STATO MANUTENTIVO**

L'occupante lamenta la presenza di macchie di muffa per condensa al momento non ravvisabili.

**UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente occupati senza titolo dal sig. "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.755,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 56,50 determina un importo di € 99.157,50. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 104.000,00 (centoquattromila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 30**

## **APPARTAMENTO PIANO TERZO INT. 12 + POSTO AUTO SCOPERTO 12/B VIA ENRICO BERLINGUER N. 27 SCALA "B"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano 3° della scala "B", contraddistinto con l'interno 12 e composto da soggiorno, corridoio, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni e balcone.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 12/B, catastalmente interno 9.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 101*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 71,00;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 23,20;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 78,50

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	78,50	x	100%	=	mq.	78,50
Balcone	mq.	23,20	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>5,80</u>
						Totale	= mq. 84,30

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 38, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale mq. 87 - totale escluse aree scoperte mq. 80, Rendita € 837,95, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 3°, interno 12, scala B (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 102*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 9, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30 Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 9 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 103*).

**CONFINI****Appartamento:**

Appartamento int. 12 scala "A", distacco condominio via Aldo Moro, appartamento int. 11/B, pianerottolo scale, appartamento int. 13/B, chiostrina condominiale, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 13/B, parcheggio altrui proprietà (particella 398), posto auto 11/B, spazio di manovra, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Non risultano apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

**STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate macchie di umidità nel corridoio, in corrispondenza della doccia del bagno attiguo.

**UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente occupati senza titolo dal sig. D'Amico Andrea.

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.755,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 84,30 determina un importo di € 147.946,50. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 153.000,00 (centocinquatremila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 31**

## **APPARTAMENTO PIANO TERZO INT. 13 + POSTO AUTO SCOPERTO 13/B VIA ENRICO BERLINGUER N. 27 SCALA "B"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano 3° della scala "B", contraddistinto con l'interno 13 e composto da soggiorno, corridoio, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni e balcone.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 13/B, catastalmente interno 8.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 104*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 71,00;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 23,20;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 78,50

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	78,50	x	100%	=	mq.	78,50
Balcone	mq.	23,20	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>5,80</u>
						Totale	= mq. 84,30

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 39, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale mq. 88 - totale escluse aree scoperte mq. 81, Rendita € 837,95, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 3°, interno 13, scala B (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 105*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 8, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30 Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 8 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 106*).

**CONFINI****Appartamento:**

Appartamento int. 13 scala "A", chiostrina condominiale, appartamento int. 12/B pianerottolo scale, appartamento int. 14/B, distacco via E. Berlinguer, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 14/B, parcheggio altrui proprietà (particella 398), posto auto 12/B, spazio di manovra, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Non risultano apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

**STATO MANUTENTIVO**

L'appartamento non presenta alcuna problematica.

**UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente occupati senza titolo dalla sig.ra "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.848,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 84,30 determina un importo di € 155.786,40. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€ 161.000,00 (centosessantunomila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# **LOTTO 32**

## **APPARTAMENTO PIANO TERZO INT. 14 + POSTO AUTO SCOPERTO 14/B VIA ENRICO BERLINGUER N. 27 SCALA "B"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato al piano 3° della scala "B", contraddistinto con l'interno 14 e composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 14/B, catastalmente interno 7.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 107*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 47,35;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 17,00;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 52,25.

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	52,25	x	100%	=	mq.	52,25
Balcone	mq.	17,00	x	25%	=	<u>mq.</u>	<u>4,25</u>
Totale					=	mq.	56,50

### **DATI CATASTALI**

#### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 40, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale mq. 59 - totale escluse aree scoperte mq. 54, Rendita € 380,89, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 3°, interno 14, scala B (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 108*).

**Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 7, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30 Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 7 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 109*).

**CONFINI****Appartamento:**

Appartamento int. 13/B, pianerottolo scale, proprietà condomino via E. Berlinguer, distacco via E. Berlinguer, salvo altri.

**Posto auto:**

Posto auto 15/B, parcheggio altrui proprietà (particella 398), posto auto 13/B, spazio di manovra, salvo altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Non risultano apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

**STATO MANUTENTIVO**

L'appartamento non presenta alcuna problematica.

**UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente occupati senza titolo dai sig.ri "Omissis" e "Omissis".

**VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di €. 1.848,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 56,50 determina un importo di €. 104.412,00. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in €. 5.000,00, determina un importo complessivo arrotondato di **€. 109.000,00 (centonovemila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

## **LOTTO 33**

### **APPARTAMENTO PIANO QUARTO E QUINTO INT. 15 + POSTO AUTO SCOPERTO 15/B VIA ENRICO BERLINGUER N. 27 SCALA "B"**

#### **TIPOLOGIA**

##### **Appartamento:**

ubicato ai piani 4° e 5° della scala "B", contraddistinto con l'interno 15 e composto al piano inferiore da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone; al piano superiore da camera e terrazzo a livello.

##### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 15/B, catastalmente interno 6.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 110*).

#### **SUPERFICIE**

##### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 46,00 (con esclusione della scala interna);

La superficie netta del balcone è di circa mq. 17,00;

La superficie netta del lavatoio è di circa mq. 11,65;

La superficie netta del lastrico solare è di circa mq. 32,80;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 50,90 (con esclusione della scala interna);

##### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	50,90	x	100%	=	mq.	50,90
Balcone	mq.	17,00	x	25%	=	mq.	4,25
Lavatoio	mq.	13,55	x	30%	=	mq.	4,07
Lastrico solare	mq.	32,80	x	10%	=	<u>mq.</u>	<u>3,28</u>
						Totale	= mq. 62,50

## **DATI CATASTALI**

### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 41, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale mq. 71 - totale escluse aree scoperte mq. 62, Rendita € 533,24, Indirizzo Via da denominarsi snc piani 4°-5°, interno 15, scala B (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 111*).

### **Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 6, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 6 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 112*).

## **CONFINI**

### **Appartamento:**

Appartamento int. 16/B, distacco condominio via Aldo Moro, proprietà condominio via E. Berlinguer, pianerottolo scale, salvo altri.

### **Posto auto:**

Posto auto 16/B, parcheggio altrui proprietà (particella 398), posto auto 14/B, spazio di manovra, salvo altri.

## **CONFORMITA' URBANISTICA**

Rispetto al progetto approvato, l'ambiente al 5° piano viene utilizzato a scopo residenziale anziché come lavatoio.

## **STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate delle macchie di umidità con intonaco ammalorato sulla parete interna ed esterna della camera da letto.

## **UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente occupati senza titolo dal sig. "Omissis".

## **VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di €. 1.848,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 62,50 determina un importo di €. 115.500,00. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in

precedenza stimato in €. 5.000,00, si ha un importo complessivo arrotondato di €. 121.000,00 che decurtato del costo necessario per la regolarizzazione urbanistica delle difformità inerenti il lavatoio/terrazzo, quantificato in €. 3.000,00 determina un importo finale di **€. 118.000,00 (centodiciottomila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

## **LOTTO 34**

### **APPARTAMENTO PIANO QUARTO E QUINTO INT. 16 + POSTO AUTO SCOPERTO 16/B VIA ENRICO BERLINGUER N. 27 SCALA "B"**

#### **TIPOLOGIA**

##### **Appartamento:**

ubicato ai piani 4° e 5° della scala "B", contraddistinto con l'interno 16 e composto al piano inferiore da soggiorno, corridoio, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni e balcone; al piano superiore da camera e terrazzo a livello.

##### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 16/B, catastalmente interno 5.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 113*).

#### **SUPERFICIE**

##### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 69,65 (con esclusione della scala interna);

La superficie netta del balcone è di circa mq. 23,20;

La superficie netta del lavatoio è di circa mq. 19,50;

La superficie netta del lastrico solare è di circa mq. 36,90;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 77,20 (con esclusione della scala interna);

##### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	77,20	x	100%	=	mq.	77,20			
Balcone	mq.	23,20	x	25%	=	mq.	5,80			
Lavatoio	mq.	22,35	x	30%	=	mq.	6,71			
Lastrico solare	mq.	36,90	x	10%	=	<u>mq.</u>	<u>3,69</u>			
							Totale	=	mq.	93,40

## **DATI CATASTALI**

### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 42, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale mq. 103 - totale escluse aree scoperte mq. 92, Rendita € 990,31, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 4°-5°, interno 16, scala B (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 114*).

### **Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 5, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 5 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 115*).

## **CONFINI**

### **Appartamento:**

Appartamento int. 16 scala "A", distacco condominio via Aldo Moro, appartamento int. 15/B, pianerottolo scale, chiostrina condominiale, appartamento int. 17/B, salvo altri

### **Posto auto:**

Posto auto 17/B, parcheggio proprietà (particella 398), posto auto 15/B, spazio di manovra, salvo altri.

## **CONFORMITA' URBANISTICA**

Rispetto al progetto approvato, l'ambiente al 5° piano viene utilizzato a scopo residenziale anziché come lavatoio.

## **STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate delle macchie di muffa per condensa e al piano superiore macchie di umidità sulla parete esterna lato chiostrina.

## **UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente occupati senza titolo dal sig. "Omissis".

## **VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di € 1.848,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 93,40 determina un importo di € 172.603,20. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in € 5.000,00, si ha un importo complessivo arrotondato di € 178.000,00 che

decurtato del costo necessario per la regolarizzazione urbanistica delle difformità inerenti il lavatoio/terrazzo, quantificato in €. 3.000,00 determina un importo finale di **€. 175.000,00 (centosettantacinquemila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

# LOTTO 35

## **APPARTAMENTO PIANO QUARTO E QUINTO INT. 17 + POSTO AUTO SCOPERTO 17/B VIA ENRICO BERLINGUER N. 27 SCALA "B"**

### **TIPOLOGIA**

#### **Appartamento:**

ubicato ai piani 4° e 5° della scala "B", contraddistinto con l'interno 17 e composto al piano inferiore da soggiorno, corridoio, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni e balcone; al piano superiore da camera e terrazzo a livello.

#### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 17/B, catastalmente interno 4.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 116*).

### **SUPERFICIE**

#### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 69,65 (con esclusione della scala interna);

La superficie netta del balcone è di circa mq. 23,20;

La superficie netta del lavatoio è di circa mq. 19,50;

La superficie netta del lastrico solare è di circa mq. 36,90;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 77,20 (con esclusione della scala interna);

#### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	77,20	x	100%	=	mq.	77,20	
Balcone	mq.	23,20	x	25%	=	mq.	5,80	
Lavatoio	mq.	22,35	x	30%	=	mq.	6,71	
Lastrico solare	mq.	36,90	x	10%	=	<u>mq.</u>	<u>3,69</u>	
							Totale = mq.	93,40

## **DATI CATASTALI**

### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 43, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale mq. 103 - totale escluse aree scoperte mq. 92, Rendita € 990,31, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 4°-5°, interno 17, scala B (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi in quanto non vengono riportati, al piano inferiore il controsoffitto realizzato nel corridoio avente un'altezza inferiore a quella indicata in mt. 2,70 e al piano superiore il nuovo bagno, la porta di accesso dal vano scale e i tramezzi di chiusura della scala interna a chiocciola (*Allegato n. 117*).

### **Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 4, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 4 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 118*).

## **CONFINI**

### **Appartamento:**

Appartamento int. 17 scala "A", chiostrina condominiale, pianerottolo scale, appartamento int. 18/B, distacco via E. Berlinguer, salvo altri.

### **Posto auto:**

Posto auto 18/B, parcheggio altrui proprietà (particella 398), posto auto 16/B, spazio di manovra, salvo altri.

## **CONFORMITA' URBANISTICA**

Al piano inferiore è stato realizzato un controsoffitto nel corridoio con un'altezza da terra di mt. 2,57; mentre al piano superiore è stato creato un nuovo bagno, è stata aperta una porta per consentire l'accesso diretto dal pianerottolo scale condominiale ed è stato realizzato un piccolo vano, con porta di accesso, che racchiude la scala a chiocciola. Dette opere sono state realizzate in assenza di autorizzazione comunale ed in parziale difformità dal regolamento edilizio vigente. L'ambiente al 5° piano viene utilizzato a scopo residenziale anziché come lavatoio.

## **STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate piccole macchie di umidità nella camera da letto in prossimità della porta finestra.

## UTILIZZO

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente occupati senza titolo dalla sig.ra "Omissis".

## VALORE ALL'ATTUALITA'

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di €. 1.940,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 93,40 determina un importo di €. 181.196,00. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in precedenza stimato in €. 5.000,00, si ha un importo complessivo arrotondato di €. 186.000,00) che decurtato del costo necessario per la regolarizzazione urbanistica delle difformità inerenti il lavatoio/terrazzo, quantificato in €. 3.000,00 determina un importo finale di **€. 183.000,00 (centottantatremila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

## **LOTTO 36**

### **APPARTAMENTO PIANO QUARTO E QUINTO INT. 18 + POSTO AUTO SCOPERTO 18/B VIA ENRICO BERLINGUER N. 27 SCALA "B"**

#### **TIPOLOGIA**

##### **Appartamento:**

ubicato ai piani 4° e 5° della scala "B", contraddistinto con l'interno 18 e composto al piano inferiore da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone; al piano superiore da camera e terrazzo a livello.

##### **Posto auto:**

scoperto, contraddistinto a terra con il numero 18/B, catastalmente interno 3.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 119*).

#### **SUPERFICIE**

##### **Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 46,00 (con esclusione della scala interna);

La superficie netta del balcone è di circa mq. 17,00;

La superficie netta del lavatoio è di circa mq. 11,65;

La superficie netta del lastrico solare è di circa mq. 32,80;

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 50,90 (con esclusione della scala interna);

##### **Posto auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

La superficie commerciale ragguagliata è stata così calcolata:

Appartamento	mq.	50,90	x	100%	=	mq.	50,90
Balcone	mq.	17,00	x	25%	=	mq.	4,25
Lavatoio	mq.	13,55	x	30%	=	mq.	4,07
Lastrico solare	mq.	32,80	x	10%	=	<u>mq.</u>	<u>3,28</u>
						Totale	= mq. 62,50

## **DATI CATASTALI**

### **Appartamento:**

Foglio 743, Particella 371, Subalterno 44, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale mq. 71 - totale escluse aree scoperte mq. 61, Rendita € 533,24, Indirizzo Via da denominarsi snc piano 4°-5°, interno 18, scala B (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 120*).

### **Posto auto:**

Foglio 743, Particella 303, Subalterno 3, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita € 53,30, Indirizzo Via da denominarsi snc piano T, interno 3 (*Allegato n. 6*).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato n. 121*).

## **CONFINI**

### **Appartamento:**

Appartamento int. 17/B, pianerottolo scale, proprietà condominio via E. Berlinguer, distacco via E. Berlinguer, salvo altri.

### **Posto auto:**

Posto auto N2/B, parcheggio proprietà (particella 398), posto auto 17/B, spazio di manovra, salvo altri.

## **CONFORMITA' URBANISTICA**

Al piano inferiore, nel soggiorno, è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso per alloggiamento luci. Rispetto al progetto approvato, l'ambiente al 5° piano viene utilizzato a scopo residenziale anziché come lavatoio.

## **STATO MANUTENTIVO**

Sono state riscontrate macchie di muffa e di umidità nel locale al piano superiore oltre fessurazioni sugli intonaci delle pareti esterne.

## **UTILIZZO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono attualmente occupati senza titolo dalla sig.ra "Omissis".

## **VALORE ALL'ATTUALITA'**

Sulla base dei valori di mercato unitari in precedenza differenziati, è attribuibile all'immobile in oggetto, un valore di €. 1.940,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in mq. 62,50 determina un importo di €. 121.250,00. Sommando a detta cifra il valore del posto auto in

precedenza stimato in €. 5.000,00, si ha un importo complessivo arrotondato di €. 126.000,00 che decurtato del costo necessario per la regolarizzazione urbanistica delle difformità inerenti il lavatoio/terrazzo, quantificato in €. 3.000,00 determina un importo finale di **€. 123.000,00 (centoventitremila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile all'attualità dell'unità immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

## RIEPILOGO LOTTI

### SCALA "A"

<b>Lotto 1</b>	App. int. 1 + P. A. 1/A	=	€.	109.000,00
<b>Lotto 2</b>	App. int. 2 + P. A. 2/A	=	€.	158.000,00
<b>Lotto 3</b>	App. int. 3 + P. A. N1/A	=	€.	104.000,00
<b>Lotto 4</b>	App. int. 4 + P. A. N2/A	=	€.	153.000,00
<b>Lotto 5</b>	App. int. 5 + P. A. N1/B	=	€.	161.000,00
<b>Lotto 6</b>	App. int. 6 + P. A. N2/B	=	€.	109.000,00
<b>Lotto 7</b>	App. int. 7 + P. A. 7/A	=	€.	104.000,00
<b>Lotto 8</b>	App. int. 8 + P. A. 8/A	=	€.	153.000,00
<b>Lotto 9</b>	App. int. 9 + P. A. 9/A	=	€.	161.000,00
<b>Lotto 10</b>	App. int. 10 + P. A. 10/A	=	€.	109.000,00
<b>Lotto 11</b>	App. int. 11 + P. A. 11/A	=	€.	104.000,00
<b>Lotto 12</b>	App. int. 12 + P. A. 12/A	=	€.	153.000,00
<b>Lotto 13</b>	App. int. 13 + P. A. 13/A	=	€.	161.000,00
<b>Lotto 14</b>	App. int. 14 + P. A. 14/A	=	€.	109.000,00
<b>Lotto 15</b>	App. int. 15 + P. A. 15/A	=	€.	118.000,00
<b>Lotto 16</b>	App. int. 16 + P. A. 16/A	=	€.	175.000,00
<b>Lotto 17</b>	App. int. 17 + P. A. 17/A	=	€.	183.000,00
<b>Lotto 18</b>	App. int. 18 + P. A. 18/A	=	€.	123.000,00
	<b>Totale</b>		<b>€.</b>	<b>2.447000,00</b>

## SCALA "B"

<b>Lotto 19</b>	App. int. 1 + P. A. 1/B	=	€.	106.000,00
<b>Lotto 20</b>	App. int. 2 + P. A. 2/B	=	€.	156.000,00
<b>Lotto 21</b>	App. int. 3 + P. A. 3/B	=	€.	104.000,00
<b>Lotto 22</b>	App. int. 4 + P. A. 4/B	=	€.	153.000,00
<b>Lotto 23</b>	App. int. 5 + P. A. 5/B	=	€.	161.000,00
<b>Lotto 24</b>	App. int. 6 + P. A. 6/B	=	€.	109.000,00
<b>Lotto 25</b>	App. int. 7 + P. A. 7/B	=	€.	104.000,00
<b>Lotto 26</b>	App. int. 8 + P. A. 8/B	=	€.	153.000,00
<b>Lotto 27</b>	App. int. 9 + P. A. 9/B	=	€.	161.000,00
<b>Lotto 28</b>	App. int. 10 + P. A. 10/B	=	€.	109.000,00
<b>Lotto 29</b>	App. int. 11 + P. A. 11/B	=	€.	104.000,00
<b>Lotto 30</b>	App. int. 12 + P. A. 12/B	=	€.	153.000,00
<b>Lotto 31</b>	App. int. 13 + P. A. 13/B	=	€.	161.000,00
<b>Lotto 32</b>	App. int. 14 + P. A. 14/B	=	€.	109.000,00
<b>Lotto 33</b>	App. int. 15 + P. A. 15/B	=	€.	118.000,00
<b>Lotto 34</b>	App. int. 16 + P. A. 16/B	=	€.	175.000,00
<b>Lotto 35</b>	App. int. 17 + P. A. 17/B	=	€.	183.000,00
<b>Lotto 36</b>	App. int. 18 + P. A. 18/B	=	€.	123.000,00
<b>Totale</b>			<b>€.</b>	<b>2.442.000,00</b>

Avendo ottemperato al mandato ricevuto, lo scrivente rassegna il proprio elaborato peritale.

**Roma lì, 7 agosto 2018**

**Consulente Tecnico  
arch. Vittorio Vignoli**

