
TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Concordato Preventivo [REDACTED] . R.C.P. n.
7/2014 Giudice Delegato: **Dott. Giovanni Sgambati** Commissari
Giudiziali: **Dott. Attilio Menchinelli**
Dott. Massimo Musetti

RELAZIONE C.T.U. DI BENI IMMOBILI

PARTE 1 di 5

Il Dott. Giovanni Sgambati, Giudice Delegato del Concordato Preventivo [REDACTED] in liquidazione, in data 11/12/2014 nominava C.T.U. il sottoscritto Marco Bondielli, Architetto Libero Professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Massa Carrara al n. 263, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int. 12;

o o o o o

Con riferimento ai beni immobili di pertinenza del Concordato Preventivo in epigrafe si chiede al sottoscritto:

- di provvedere alla stima dei beni immobili facenti parte del compendio immobiliare sito i Borgo Virgilio (Mantova), costituito da Appartamenti, Villette e terreni edificabili.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 11/12/2014, Il sottoscritto, dopo aver raccolto la documentazione disponibile, ha provveduto a controllare presso i pubblici uffici i documenti ed i dati necessari; in seguito dopo aver effettuato il sopralluogo sul posto si è posto in grado di redigere la presente relazione peritale.

Cap. 1 - PREMESSA

1.1- Beni immobili da stimare

I beni immobili di proprietà della società concordataria sono situati in Località Cerese nel Comune di Borgo Virgilio provincia di Mantova e comprendono:

- n. 21 appartamenti in villette bifamiliari o quadrifamiliari, con annesso accessori, gruppo di beni che in seguito chiameremo Comparto "B2".
- N. 35 appartamenti facenti parte di un condominio, con annessi accessori, gruppo di beni che in seguito chiameremo Comparto "C1".
- N. 4 terreni edificabili, che in seguito chiameremo Comparti "C2" – "C4" – "C4a" – "D".

1.2- Criterio di valutazione degli immobili

In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

1.3- Criteri di calcolo della superficie commerciale o convenzionale degli immobili residenziali.

La superficie commerciale è finalizzata alla determinazione del valore venale dei beni.

La superficie di riferimento è la "superficie lorda" che comprende la superficie utile interna, le murature interne, le tamponature esterne, le murature verso le parti comuni e i muri in comune, questi ultimi considerati al 50%.

Per ottenere la superficie commerciale si omogeneizza con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale con i seguenti valori da moltiplicare per la superficie lorda effettiva:

- Coefficiente 1 - vani principali e accessori diretti , quali zona giorno, camere, ripostigli, bagni, disimpegni e comunque spazi interni all'unità abitativa.
- Coefficiente 0,5 - Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare, quali cantine, garage fino a mq 40 (l'eccedenza calcolata con coeff 0,25), etc.
- Coefficiente 0,38 – vani sottotetto (Il coefficiente di ragguaglio per la determinazione della superficie convenzionale di 0,38 è ottenuto come media tra 0,50 riferito alla porzione di superficie posta ad una altezza superiore a mt 1,50 e 0,20 per la parte di superficie posta al di sotto dell'altezza di mt 1,50)
- Coefficiente 0,25 – Balconi
- Coefficiente 0,20 – Terrazze al piano sottotetto
- Coefficiente 0,10 – Terreni pertinenziali fino a 100 mq e coefficiente 0,02 per le superfici eccedenti.
- Coefficiente 0,20 – posti auto scoperti

La sommatoria dei risultati determina per ciascun immobile una superficie convenzionale che moltiplicata per i valori unitari al mq determina il valore di ogni immobile stimato.

Cap. 2 – DATI DI CARATTERE GENERALE

2.1- Descrizione del compendio immobiliare

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale fanno parte di un compendio immobiliare situato nel Comune di Borgo Virgilio località Cerese.

Detta località dista circa 5 km dal centro di Mantova ed è facilmente raggiungibile dal vicino casello autostradale, situato a circa 7 km e da una buona viabilità pubblica (Allegato (cap 2.1) – 1).

La cittadina Cerese è caratterizzata da un'edilizia diffusa formata da edifici isolati o palazzine condominiali, realizzate per lo più dal

dopoguerra fino ai giorni nostri, di uso prevalentemente residenziale o commerciale, con la presenza di alcune aziende artigianali (Allegato (cap 2.1) – 2).

Nell'intorno della località terreni a vocazione agricola.

Gli immobili da stimare sono compresi all'interno del Piano di Lotizzazione Comunale denominato "C2 Maldura – Cisa", piano che è stato approvato nella sua prima stesura nell'anno 1999, sono seguite varianti ed infine riapprovato e variato nell'anno 2010 con scadenza 31/05/2015 (Allegato (cap 2.1) – 3) (Allegato (cap 2.1) – 4) .

Le proprietà del comparto hanno sottoscritto due convenzioni rispettivamente nell'anno 1999 e 2010 che regolano i rapporti tra Amministrazione e proprietà private.

Il piano di lotizzazione prevede la costruzione di una serie di fabbricati residenziali a fronte di interventi di interesse pubblico che si sostanziano nella realizzazione di un centro per anziani, di un edificio pubblico polivalente e di tutta una serie di opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie e anche a servizio dei nuovi edifici privati che si andranno a realizzare (Allegato (cap 2.1) – 3) (Allegato (cap 2.1) – 4).

La società [REDACTED] è pervenuta alla proprietà dell'intero comparato a seguito di tre atti stipulati tra l'anno 1999 e l'anno 2002:

- 1- Atto [REDACTED] del 28/07/1999 repertorio 41.301, terreni in comune di Virgilio, di una superficie reale complessiva di mq 76.885, foglio 13, mappali 415 , 416, 417, 418, 419 e 420
- 2- Atto [REDACTED] del 26/11/2001 repertorio 189157, appezzamento di terreno di una superficie complessiva di mq 9.458, foglio 13, mappali, 338, 343 e 339
- 3- Atto [REDACTED] del 12/02/2002 repertorio 190335, terreno di una superficie complessiva di mq 27.118, foglio 13, mappali 307, 308, 38, 33, 36 e 37

Dopo l'acquisizione della proprietà la società [REDACTED]

[REDACTED] procede con una serie di vendite tra cui citiamo:

- Con atto [REDACTED] del 28/07/1999 la società [REDACTED] vende alla società [REDACTED] , i terreni censiti al NCT al foglio 13, mappali 416, 417, 418 e 420; la società [REDACTED] così come era stabilito sulla convenzione dell'anno 1999, si era impegnata a realizzare la casa per anziani ed il centro diurno integrato, cosa che in seguito è stata fatta.
- Con atto [REDACTED] del 15/04/2008 repertorio 61547 la società [REDACTED] vende alla società [REDACTED]

- Con Atto [redacted] del 25/07/2008 repertorio 30881, la società [redacted] vende alla società [redacted] il terreno censito al NCT al foglio 13, mappale 550
- Con atto [redacted] del 14/04/2009 repertorio 51497 la [redacted] vende a [redacted], terreno in censito al NCT al foglio 13, mappale 573.
- Con atto [redacted] del 29/12/2011 repertorio 14378, la società [redacted] vende a [redacted], terreno censito al NCT al foglio 13, mappale 529
- Con Atto [redacted] del 29/12/2011 repertorio 14377, la [redacted] cede i diritti reali a titolo gratuito al [redacted] sui terreni censiti al NCT al foglio 13, mappali 727, 628, 635, 343, 530, 544, 580, 582, 611, 612, 613, 614, 616, 618, 619, 621, 622, 623, 624, 626, 634, 636
- Con atto [redacted] del 12/12/2012 repertorio 15156, la società [redacted] vende a [redacted], terreno in comune di Virgilio, censiti al NCT al foglio 13, mappale 531.
- Con Atto [redacted] del 25/10/2006 repertorio 67830/14045, trascritto il 7/11/2006 al n. 10309 di particolare, con il quale la società [redacted] vende al Comune di Virgilio, il terreno con sovrastante fabbricato, ad uso Struttura Polivalente o Centro Diurno Ricreativo per la Terza Età, censiti in catasto al foglio 13, mappali 503 e 504 (cessione di diritti reali a titolo gratuito) .

La società [redacted], nel corso degli anni che seguono l'acquisto dell'area, vende una serie dei lotti di terreno, che poi verranno edificati da altri soggetti, realizza parte dei fabbricati previsti dal piano e di questi vende delle porzioni (appartamenti con accessori), mentre i restanti beni immobili resteranno di proprietà della società Concordataria, che poi sono quelli che si stimano con la presente perizia; nel capitolo 2.2 che segue sono elencate sia le provenienze che tutte le vendite che si sono succedute nel tempo fino ai giorni nostri.

La società [redacted] provvede alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di propria competenza, previste delle due convenzioni urbanistiche sottoscritte con l'Amministrazione. Con [redacted] del 29/12/2011 repertorio 14377, la società [redacted] L. cede i diritti reali a titolo gratuito al COMUNE DI VIRGILIO i lotti di terreno comprendenti strade, parco, parcheggi pubblici, etc.. terreni questi urbanizzati.

La vista realistica dall'alto (Allegato (cap 2.1) – 3) fa intravedere quanto ad oggi realizzato; possiamo vedere la rete stradale, il centro per anziani, la struttura polivalente, i parcheggi, i parchi.. quindi possiamo affermare che parte degli obiettivi del Piano di Lotizzazione Comunale denominato "C2 Maldura – Cisa" ha avuto attuazione.

Dei fabbricati realizzati rimangono di proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED] e sono oggetto di stima (Allegato (cap 2.1) – 2)

(Allegato (cap 2.1) – 3):

- Comparto “B2” – n. 21 appartamenti con accessori
- Comparto “C1” – n. 35 appartamenti con accessori
- Comparto “C2” – Terreno edificabile
- Comparto “C4” – Terreno edificabile
- Comparto “C4a” – Terreno edificabile
- Comparto “D” – Terreno edificabile

Cap. 2.2 - Provenienze

La società [REDACTED] è pervenuta al possesso dei beni di pertinenza del Concordato a seguito dei seguenti atti:

- **1-** Atto [REDACTED] del 28/07/1999 repertorio 41.301, registrato a Mantova il 06/08/1999 al n. 2713, trascritto il 03/08/1999 al n. 6367 di particolare (Allegato (cap 2.2) – 1), con il quale [REDACTED] vendono alla società [REDACTED] i terreni in comune di Virgilio, di una superficie reale complessiva di mq 76.885, censiti al NCT al foglio 13, mappali:
 - 415 di mq 64.607
 - 416 di mq 12.030
 - 417 di mq 50
 - 418 di mq 91
 - 419 di mq 46
 - 420 di mq 61

- **2-**Atto Notaio [REDACTED] del 26/11/2001 repertorio 189157, registrato a Milano il 14/12/2001 al n. 32276, trascritto il 29/11/2001 al n. 9462 di particolare (Allegato (cap 2.2) – 2),
con il quale la società [REDACTED] vende alla società [REDACTED] il ramo d'azienda costituito dal seguente bene: appezzamento di terreno di una superficie complessiva di mq 9.458, in Comune di Virgilio formato dai lotti , censiti al NCT al foglio 13, mappali:
 - 338 di mq 1.822
 - 343 di mq 99
 - 339 di mq 7.537

- **3-** Atto [REDACTED] del 12/02/2002 repertorio 190335, registrato a Milano il 01/03/2002 al n. 805, trascritto il 04/03/2002 al n. 1652 di particolare (Allegato (cap 2.2) – 3), con il quale [REDACTED] vende alla società [REDACTED] di terreno di una superficie complessiva di mq 27.118, in Comune di Virgilio formato dai lotti , censiti al NCT al foglio 13, mappali:
- 307 di mq 65
 - 308 di mq 5
 - 38 di mq 13.280
 - 33 di mq 10.902
 - 36 di mq 1.005
 - 37 di mq 1.861

La società [REDACTED], dopo essere pervenuta alla proprietà dei terreni di cui sopra, cede dapprima un porzione di terreno alla società [REDACTED], poi vende alcuni lotti di terreno e, dopo la realizzazione dei fabbricati, cede una serie di fabbricati o porzioni di fabbricati.

Anche allo scopo di determinare la esatta consistenza del patrimonio immobiliare attuale della società concordataria, si elencano di seguito gli atti o formalità contro, con i quali la [REDACTED] ha ceduto o venduto parte della sua proprietà.

Per sottrazione si determina quindi quali sono i beni che al momento sono ancora di proprietà della società [REDACTED], corrispondenti ai beni oggetto di perizia e che si descriveranno nel dettaglio nei successivi capitoli 3, 4 e 5.

Vendita terreni

- [REDACTED] del 28/07/1999 repertorio 41.302, trascritto il 03/08/1999 al n. 6368 di particolare, con il quale la [REDACTED] vende alla società [REDACTED], i terreni in comune di Virgilio, censiti al NCT al foglio 13, mappali:
- 416 di mq 12.030
 - 417 di mq 50
 - 418 di mq 91
 - 420 di mq 61
- [REDACTED] del 16/1/2007 repertorio 212970, trascritto il 18/01/2007 al n. 783 di particolare, con il quale la società [REDACTED]

- fabbricati in comune di Virgilio, censiti in Catasto al foglio 13, mappali 475, 476, 477, 484, 485, 479, 480, 481, 486.
- Atto [REDACTED] del 15/05/2006 repertorio 29863/13137, trascritto il 18/05/2006 al n. 4696 di particolare, con il quale la società [REDACTED], il terreno con sovrastante fabbricato in comune di Virgilio, censiti in Catasto al foglio 13, mappali 478.
 - Atto [REDACTED] del 15/05/2006 repertorio 29865/13139, trascritto il 18/05/2006 al n. 4697 di particolare, con il quale la società SV [REDACTED], vende a [REDACTED], il terreno con sovrastante fabbricato in comune di Virgilio, censiti in Catasto al foglio 13, mappali 474.
 - Atto [REDACTED] del 25/10/2006 repertorio 67830/14045, trascritto il 7/11/2006 al n. 10309 di particolare, con il quale la società [REDACTED] vende al Comune di Virgilio, il terreno con sovrastante fabbricato in comune di Virgilio, censiti in Catasto al foglio 13, mappali 503 e 504 (cessione di diritti reali a titolo gratuito).
 - Atto [REDACTED] del 20/2/2008 repertorio 217695, trascritto il 27/2/2008 al n. 1649 di particolare, con il quale la società [REDACTED] vende alla società [REDACTED] i terreni con sovrastanti fabbricati in comune di Virgilio, censiti in Catasto al foglio 13, mappali 482 e 483
 - Atto [REDACTED] del 10/06/2008 repertorio 1367, trascritto il 24/6/2008 al n. 5223 di particolare, con il quale la società [REDACTED] vende alla società [REDACTED], porzioni di fabbricati in comune di Virgilio, censiti in Catasto al foglio 13, mappale 502 sub. 101, 102, 112, 113, 114, 129, 133, 134, 135, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 154, 150, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 30, 31, 32, 34, 35, 38, 39, 42, 43, 44, 45, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 82, 83, 84, mappale 540 sub. 10.
 - Atto [REDACTED] del 21/07/2008 repertorio 50860, trascritto il 30/07/2008 al n. 6632 di particolare, con il quale la società [REDACTED] a [REDACTED], porzioni di fabbricati in comune di Virgilio, censiti in Catasto al foglio 13, mappale 502 sub. 130, 81, 25
 - Atto [REDACTED] del 18/07/2008 repertorio 11805, trascritto il 31/07/2008 al n. 6716 di particolare, con il quale la società [REDACTED] fabbricati in comune di Virgilio, censiti in Catasto al foglio 13, mappale 502 sub. 120, 56
 - Atto [REDACTED] del 13/11/2008 repertorio 765165, trascritto il 18/11/2008 al n. 9799 di particolare, con il quale la società [REDACTED] vende a [REDACTED], porzioni di fabbricati in comune di Virgilio, censiti in Catasto al foglio 13, mappale 502 sub. 124, 127, 71, 80, 11.
 - Atto [REDACTED] del 13/11/2008 repertorio 76517, trascritto il 18/11/2008 al n. 9800 di particolare, con il quale la società [REDACTED] vende [REDACTED] porzioni di fabbricati in comune di Virgilio, censiti in Catasto al foglio 13, mappale 502 sub. 103, 70, 10.
 - Atto [REDACTED] del 3/12/2008 repertorio 76748, trascritto il 09/12/2008 al n. 10439 di particolare, con il quale la società [REDACTED] vende a [REDACTED], porzioni di fabbricati in comune di Virgilio,

- censiti in Catasto al foglio 13, mappale 502 sub. 158, 161, 67, 90, 55, mappale 540 sub. 11
- Atto [REDACTED] del 11/12/2008 repertorio 76832, trascritto il 16/12/2008 al n. 10632 di particolare, con il quale la società [REDACTED] vende a [REDACTED], porzioni di fabbricati in comune di Virgilio, censiti al NCEU al foglio 13, mappale 502 sub. 148, 18, 76, 165, 68, mappale 540 sub. 12
 - Atto [REDACTED] del 09/09/2009 repertorio 79706, trascritto il 14/09/2009 al n. 6639 di particolare, con il quale la [REDACTED] vende a [REDACTED], porzioni di fabbricati in comune di Virgilio, censiti al NCEU al foglio 13, mappale 502 sub. 106, 78, 13.
 - [REDACTED] del 28/07/2010 repertorio 10950, trascritto il 30/07/2010 al n. 5912 di particolare, con il quale la società [REDACTED] vende a [REDACTED] porzioni di fabbricati in comune di Virgilio, censiti al NCEU al foglio 13, mappale 502 sub. 109, mappale 540 sub. 1
 - [REDACTED] del 05/11/2010 repertorio 11137, trascritto il 10/11/2010 al n. 8813 di particolare, con il quale la società [REDACTED] vende a [REDACTED], porzioni di fabbricati in comune di Virgilio, censiti al NCEU al foglio 13, mappale 502 sub. 149 e 12 mappale 540 sub. 1
 - [REDACTED] del 13/12/2010 repertorio 3525, trascritto il 29/12/2010 al n. 10420 di particolare, con il quale la società [REDACTED] vende alla società [REDACTED], porzioni di fabbricati in comune di Virgilio, censiti in Catasto al foglio 13, mappale 402 sub. 117, 118, 139, 46, 48, 50.
 - [REDACTED] del 29/12/2010 repertorio 11292, trascritto il 31/12/2010 al n. 10554 di particolare, con il quale la società [REDACTED] vende a [REDACTED], porzioni di fabbricati in comune di Virgilio, censiti al NCEU al foglio 13, mappale 502 sub. 151, 24, 75.
 - [REDACTED] del 23/02/2011 repertorio 11414, trascritto il 09/03/2011 al n. 1659 di particolare, con il quale la società [REDACTED] vende a [REDACTED], porzioni di fabbricati in comune di Virgilio, censiti al NCEU al foglio 13, mappale 502 sub. 184, 23.
 - Atto [REDACTED] del 23/02/2011 repertorio 11414, trascritto il 09/03/2011 al n. 1659 di particolare, con il quale la società [REDACTED] vende a [REDACTED] porzioni di fabbricati in comune di Virgilio, censiti al NCEU al foglio 13, mappale 502 sub. 184, 23.
 - Atto [REDACTED] del 06/11/2011 repertorio 14279, trascritto il 03/01/2012 al n. 98 di particolare, con il quale la società [REDACTED] [REDACTED], porzioni di fabbricati in comune di Virgilio, censiti al NCEU al foglio 13, mappale 516 sub. 3, 7.
 - [REDACTED] del 03/04/2013 repertorio 155368, trascritto il 09/04/2013 al n. 2503 di particolare, con il quale la società [REDACTED] vende [REDACTED], porzioni di fabbricati in comune di Virgilio, censiti al NCEU al foglio 13, 516 SUB. 1, 5, 2, 6.

Da quanto potuto dedurre dalla lettura degli atti sopracitati si è determinato quali sono i beni immobili residui di proprietà della società

-
- Atto [REDACTED] del 12/02/2002 repertorio 190335, registrato a Milano il 01/03/2002 al n. 805, trascritto il 04/03/2002 al n. 1652 di particolare, terreni censiti al NCT al foglio 13, mappali:
307 di mq 65
308 di mq 5
38 di mq 13.280
33 di mq 10.902
36 di mq 1.005
37 di mq 1.861

Successivamente seguono una serie di atti catastali (tipi di frazionamento o tipi mappali) che portano all'attuale situazione così come rappresentata sulla vigente mappa catastale (Allegato (cap 2.3) – 3)

- Tipo mappale n. 153399 del 28/08/ 2003, il mappale 33 ha accorpato i mappali 338, 339, 38, 37, 307 e 308, dando origine ai mappali da 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485 e 486
- Frazionamento del 25/05/2005 n . 48268 .1/2005 in atti dal 25/05/2005 (protocollo n . MN0048268), il mappale 415 di mq 64.607 è stato soppresso e frazionato originando i mappali 499, 500, 501, 502, 503 e 504.
- Frazionamento n. 49436 del 31 maggio 2005, il mappale 473 è stato soppresso e frazionato, creando i mappali 505, 506, 507, 508, 510, 512, 514, 515, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526 e 527
- Frazionamento n. 103111 del 17 novembre 2006, il mappale 505 è stato soppresso e frazionato creando il mappale 528 e gli attuali mappali 529, 530 e 531
- Frazionamento n. 192010 del 16 dicembre 2007, il mappale 499 è stato soppresso e frazionato, creando i mappali 540, 541, 542, 543 e 544
- Frazionamento n. 143718 del giorno 11 novembre 2008, il mappale 542 è stato soppresso e frazionato, creando i mappali 570 e 571
- Frazionamento n. 153813 del 27 aprile 2008, il mappale 570 è stato soppresso e frazionato, creando i mappali 572 e 573
- Frazionamento n. 47903 del 4 aprile 2008, il mappale 528 è stato soppresso e frazionato, creando il mappale 549 che, contestualmente ha creato i mappali 551 e 552
- Frazionamento del 26/05/2011 n . 101460 .1/2011 in atti dal 26/05/2011 (protocollo n . MN0101460) presentato il 26/05/2011, sono stati soppressi i mappali 364 - 500 - 501 - 572 del foglio 13, ed hanno originato i mappali 608 - 609 - 610 - 611 - 612 - 613 - 614 - 615 - 616 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 622 - 623 - 624 - 625 - 626 - 627 - 628
- Frazionamento del 22/11/2011 n . 226970 .1/2011 in atti dal 22/11/2011 (protocollo n . MN0226970) presentato il 22/11/2011 è stato soppresso il mappale 551 ed ha originato i mappali 633 e 634

-
- Frazionamento del 07/12/2011 n. 237838 .1/2011 in atti dal 07/12/2011 (protocollo n. MN0237838) presentato il 07/12/2011 è stato soppresso il mappale 633 ed ha originato i mappali 636 e 637.

2.4 - Inquadramento urbanistico del compendio immobiliare

I beni immobili, terreni e fabbricati, di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] ricadono all'interno del tessuto urbano consolidato quale "ambiti soggetti a piani attuativi operanti", piano denominato "**C2 Maldura-Cisa**"

Per dettagli e riferimenti ai piani urbanistici vigenti si rimanda espressamente al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Borgo Virgilio ed allegato alla perizia (Allegato (cap 2.4) – 1)

Il Piano attuativo "C2 Maldura-Cisa" si inquadra all'interno del vigente Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Borgo Virgilio. Si pone in evidenza che gli immobili periziati costituiscono aree immediatamente adiacenti ad aree a rischio archeologico ed i relativi progetti edificatori sono assoggettati al parere della competente Soprintendenza.

Con Delibera del Consiglio Comunale del **26/03/1999 n. 10** il Comune di Virgilio ha approvato il **Piano di Lottizzazione comparto "C2**

Maldura – Cisa" ; seguono le varianti:

- 2001- Variante 1 di ridefinizione tipologie abitative, comparti AeB
- 2002- Variante 2 di ridefinizione planivolumetrica del lotto n. 29, del centro servizi e ridisegno degli spazi verdi
- 2003- Variante 3 – di modifica planivolumetrica al lotto n. 29
- 2010- Variante 4- ultima variante vigente (vedi in seguito)

Prima dell'acquisto dell'area da parte della società [REDACTED] [REDACTED] i rapporti tra privati e Comune di Virgilio erano disciplinati da **Convenzione Urbanistica** [REDACTED] del **12/05/1999** repertorio n. 40.559, registrata a Mantova il 27/05/1999 n. 27; riguardo al contenuto della convenzione si rimanda all'allegato (Allegato (cap 2.4) – 3) che riproduce in copia la parte scritta della convenzione stessa.

Riguardo alla convenzione si rimarca:

I proprietari delle aree si obbligano:

-
- Art1
- Art 2
- Art 3 – A cedere al comune di Virgilio e alla soc. [REDACTED] gli standards previsti
- A realizzare ed a cedere al comune le opere di urbanizzazione secondaria sotto elencate..... a scomputo degli oneri di urbanizzazione per il rilascio della CE: attrezzature per il gioco, per anziani, per bambini, piantumazione arborea, etc... un centro ricreativo per la terza età in adiacenza alla casa per anziani... come da progetto esecutivo delle opere di urb primaria e secondaria
- A cedere alla società [REDACTED] in tempi rapidi l'area individuata per la costruzione della casa per anziani...
- A realizzare le opere di urbanizzazione primaria.... e secondaria previste dal piano esecutivo, conformemente ai progetti esecutivi.....
- Si impegnano a portare a termine la realizzazione delle opere di urbanizzazione... entro e non oltre i termini di efficacia del piano di lotizzazione e in assenza di determinazione diversa, entro 10 anni.
- Le aree oggetto di urbanizzazione primaria verranno cedute gratuitamente al comune di Virgilio dopo il collaudo delle opere e secondo le medesime gradualità.
- I lottizzanti si impegnano a realizzare secondo le indicazioni del Piano di Lotizzazione i parcheggi privati da ricavarsi nell'ambito della superficie fondiaria del Sub-Comparto D ed individuati con "Pd" che saranno gravati da servitù di uso pubblico.
- Art 4- [REDACTED] – I sig.ri Si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Virgilio le aree da destinarsi a standards urbanistici, nella misura di circa 25.356 mq e a monetizzare mq 11886 circa per la realizzazione della casa per anziani secondo le indicazioni DCC n. 36 del 8/6/1998. Dette aree saranno da destinarsi a verde pubblico per circa mq 9.280 circa, a piazze, attrezzature collettive e ciclabili per circa mq 6.540 circa, a parcheggio per mq 6.724 circa. I sig.ri..... si impegnano a realizzare direttamente gli spazi per parcheggio come sopra individuati dotandoli di opportuna alberatura. Le aree standards verranno cedute gratuitamente al Comune dopo l'esecuzione e il collaudo delle predette opere, anche gradualmente dopo l'attuazione del piano e comunque entro la scadenza della presente convenzione.
- Art 5 – Obblighi della società [REDACTED] realizzatrice della casa per anziani.....
- Art 6 – CONGRUITA' COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE.....
- Art. 7 – GARANZIE FINANZIARIE – A garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere di cui all'art. 3 e della loro manutenzione fino al collaudo, i Sig.ri [REDACTED], costituiscono polizza fideiussoria a favore del Comune di Virgilio, di importo pari al costo delle opere di urbanizzazione...determinato in lire 3.700.000.000 per le oouu primaria, importo garantito da polizza f. assicurazione AXA del 2804-1999 n. 9030670 e lire 2.946.000.000 per le oouu secondaria, importo garantito con due polizza f. AXA del 28-04-1999 nn. 9030668 e 9030669..... - Art. 8....
- Art. 9...

- Art. 10 - COLLAUDI. CESSIONI ED OBBLIGHI – Una volta collaudate ed accettate le opere da parte dell'Amministrazione Comunale i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] provvederanno a:
 - _ cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le aree relative, trasferendo gestione e manutenzione al Comune
 - _ istituire a favore del Comune servitù di uso pubblico per i parcheggi sul suolo privato identificati con la lettera "Pd" alla tavola 10.
 - _ istituire a favore del Comune (per il centro ricreativo) servitù di passaggio sul lotto 32b destinato alla casa per anziani, identificata in planimetria con la lettera (S1)
 - _ istituire a favore del lotto 32b destinato alla casa per anziani, servitù di passaggio sul lotto 32b, identificata in planimetria con la lettera (S2)
 - _ istituire a favore del ENEL servitù di passaggio sul lotto 32b destinato alla casa per anziani, , identificata in planimetria con la lettera (S3)

Per altri dettagli significativi si rimanda comunque alla convenzione all'allegato (Allegato (cap 2.4) – 3) che riproduce in copia la parte scritta della convenzione stessa

Nell'anno 1999 la società vende alla società [REDACTED], i terreni in comune di Virgilio, censiti al NCT al foglio 13, mappali 416, 417, 418, 420.
Atto [REDACTED] del 28/07/1999 repertorio 41.302, trascritto il 03/08/1999 al n. 6368 di particolare, con il quale

Con atto n. 13 del 20/02/2002 Deliberazione della Giunta Comunale (Allegato (cap 2.4) – 4a1) si delibera che a scomputo degli oneri concessori relativi alle concessioni edilizie nn. 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008 dell'anno 2002 e nn. 198, 199, 200, 201, 203, 204, 205 dell'anno 2001..., la società [REDACTED] si obbliga a realizzare entro il giugno 2003 il centro diurno per anziani e il parcheggio di pertinenza e altre opere (Allegato (cap 2.4) – 4a2) ..

Nell'anno 2006 la società [REDACTED] cede a titolo gratuito al Comune di Virgilio il terreno con sovrastante fabbricato ad uso casa per anziani, in comune di Virgilio, censiti al NCT al foglio 13, mappali 503 e 504 ([REDACTED] [REDACTED] del 25/10/2006 repertorio 67830/14045, trascritto il 7/11/2006 al n. 10309 di particolare)

Con delibera del Consiglio Comunale del 31/05/2010 n. 37 il Comune di Virgilio ha approvato il

L'allegato (Allegato (cap 2.4) – 5) riporta gli elaborati più significativi dai quali dedurre le determinazioni del piano di Lottizzazione

- (Allegato (cap 2.4) – 5a) Relazione tecnica che riporta i contenuti della variante e le tabelle dalle quali dedurre gli indici urbanistici dei subcomparti compresi nel piano
- (Allegato (cap 2.4) – 5b) Planimetria generale

E' seguita la stipula di una **seconda convenzione** (VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO C2"MALDURA-CISA" – PATTI AGGIUNTI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA STIPULATA CON ATTO DEL 12/05/1999 DEL NOTAIO ██████████ DI MANTOVA, N. 40.559 DI REPERTORIO) atto Notaio ██████████ del 28/07/2010 repertorio 10.951, registrata a Suzzara il 03/08/2010 al n. 2854, trascritta il 04/08/2010 al n. 6055 di particolare, sui terreni in comune di Virgilio, censiti al NCT al foglio 13, mappali 343 di mq 99, 530 di mq 1.863, 544 di mq 175, 580 di mq 33, 582 di mq 43, 611 di mq 590, 612 di mq 145, 613 di mq 1.183, 614 di mq 665, 616 di mq 1260, 618 di mq 390, 619 di mq 2.150, 621 di mq 132, 622 di mq 135, 623 di mq 7.176, 624 di mq 1.802, 626 di mq 3.930, 634 di mq 777, 636 di mq 8.735, 627 (cat. D1), 628 (cat. D1), 635 (cat. D1); riguardo al contenuto della convenzione si rimanda all'allegato (Allegato (cap 2.4) – 6) che riproduce in copia la parte scritta della convenzione stessa.

Riguardo a quest'ultima convenzione si evidenzia:

- La società ██████████... si obbliga a corrispondere € 260.000,00 di oneri di urbanizzazione..
- A realizzare € 40.000,00 di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri ... anche esternamente al comparto (da realizzare entro il 31/5/2011)
- A realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione assieme alla società ██████████ il completamento delle opere fognarie di smaltimento delle acque meteoriche del comparto C2 e C1, per un importo di..€ 350.000,00.. di cui € 276.500,00 a carico della società ██████████.....(da realizzare entro il periodo di attuazione del piano attuativo)
- Le opere saranno collaudate
- A garanzia polizza fideiussoria n. 72989D rilasciata dalla società ██████████
- **La validità e la efficacia del piano di lottizzazione sono prorogate di 5 anni a decorrere dall'approvazione della variante al piano di lottizzazione e pertanto sino al 31/05/2015.**

Riguardo a quest'ultimo punto, si rimarca l'importanza procedere eventuale al rinnovo o richiesta di proroga dei termini già prorogati dall'ultima convenzione entro e non oltre la data del 31/05/2015.

In caso di **mancata proroga** dei termini di validità del Piano Di lotizzazione “teoricamente” si potrebbe verificare la decadenza del piano di lotizzazione con conseguente perdita della capacità edificatoria dei terreni non ancora edificati (anche se è un’ipotesi estrema potrebbe anche succedere - il Comune di Borgo Virgilio ha nei suoi programmi l’elaborazione di una variante al PGT (Piano Gestione del Territorio) ed in quella sede potrebbe anche decidere l’inedificabilità dei terreni, anche se di fatto è abbastanza improbabile in quanto si tratta di zona già urbanizzata)

Se i terreni diventassero inedificabili varrebbero forse 1/10 di quello che valgono oggi.

Con determinazione n. 188 del 29/12/2011 (Allegato (cap 2.4) – 7a) il Comune di Borgo Virgilio approva il “**collaudo delle opere di urbanizzazione**” relativo alla lotizzazione denominata “C2-MALDURA-CISA” con prescrizioni.

Si adempie alle prescrizioni e con determinazione n. 22 del 01/03/2012 (Allegato (cap 2.4) – 8a) il Comune di Borgo Virgilio approva la “**verifica degli adempimenti delle prescrizioni di collaudo**” definitivo del 28/12/2011 e svincolo della quota residua dell’importo delle fidejussioni a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione lotizzazione denominata “C2-MALDURA-CISA”, quindi con quest’ultimo atto il Comune di Virgilio approva in via definitiva il collaudo delle opere di urbanizzazione.

La società [REDACTED], con Atto [REDACTED] del 29/12/2011 repertorio 14377, trascritto il 27/01/2012 al n.812 di particolare, cede i diritti reali a titolo gratuito al COMUNE DI VIRGILIO sui terreni in comune di Virgilio, censiti al NCT al foglio 13, mappali 727, 628, 635, 343, 530, 544, 580, 582, 611, 612, 613, 614, 616, 618, 619, 621, 622, 623, 624, 626, 634, 636.

Con determinazione n. 18 del 20/06/2014 (Allegato (cap 2.4) – 9) il Comune di Borgo Virgilio approva il “**collaudo tecnico amministrativo finale delle opere di urbanizzazione primaria subcomparto “B1”**” nel piano di lotizzazione denominato “C2-MALDURA-CISA” realizzate dalla ditta “[REDACTED]”, approvazione per gli aspetti urbanistici ed edilizi.

La società [REDACTED] con istanza 22/10/2014 chiede al Comune di Borgo a Virgilio (Allegato (cap 2.4) – 10), comunica l’avvio della procedura di Concordato e proposte di modifica della convenzione che si sostanziano nei seguenti punti:

- 1) Cessione del terreno urbanizzato (tratto di strada pubblica) censito in catasto al foglio 13 mappale 637

- 2) Formulazione di proposta di negoziazione di modifica della convenzione urbanistica in essere con il Comune di Borgo Virgilio alle seguenti condizioni:
- proroga della validità ed efficacia del piano di lotizzazione per un termine di almeno sette anni e, pertanto, sino al 31/5/2021, al fine di consentire la corretta esecuzione del piano concordatario ex art 160 1.fall;
 - risoluzione, senza pagamento di danni, indennizzi o penali, dell'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione che attualmente ammontano ad euro 156.000, nonché dell'obbligo di eseguire i lavori relativi al completamento delle opere fognarie di smaltimento delle acque meteoriche del comparto C2, per un importo stimato di € 276.500
 - a fronte della risoluzione dei sopra menzionati impegni, assunzione a capo a Sviluppo Immobiliare Srl di corrispondere a favore del Comune di Borgo Virgilio, la somma di € 432.500, secondo le seguenti tempistiche: il 50 % entro 15 gg la data del provvedimento di omologazione..., il residuo 50% a fronte del programma di cessione degli incassi previsti nel programma di cessione degli immobili.....

Il Comune di Borgo Virgilio con Deliberazione della Giunta Comunale n. 74 del 31/10/2014 (Allegato (cap 2.4) – 11) dopo aver elencato i passaggi salienti circa i rapporti intercorsi tra Amministrazione e la società [REDACTED] preso atto dell'informativa e della proposta formulata dalla soc. [REDACTED] con nota prot. 20894 del 27/10/2014 (Allegato (cap 2.4) – 11), si è mostrato **disponibile** a discutere le proposte avanzate dalla società [REDACTED] che si sostanzia nella: a).....“conferma della potenziale disponibilità dell'Amministrazione comunale a portare in approvazione una proroga della scadenza della convenzione, subordinatamente al buon esito degli approfondimenti tecnici, amministrativi, indispensabili a confermare l'interesse pubblico dell'iniziativa” b) di procedere con gli approfondimenti tecnici ed amministrativi necessari.

Il Comune di Borgo Virgilio con lettera del 25/11/2014 invita la [REDACTED] ad attivarsi per procedere alla cessione del terreno urbanizzato censito in catasto al foglio 23 mappale 637 (Allegato (cap 2.4) – 12)

I commissari Giudiziari con istanza per autorizzazione ex art 167 r.d. 16/3/1942 n. 267 del 11/11/2014 (Allegato (cap 2.4) – 13), chiedono al Giudice Delegato di poter procedere alla discussione delle proposte avanzate

della società [REDACTED] formulate dalla [REDACTED]
con nota prot. 20894 del 27/10/2014 (Allegato (cap 2.4) – 11) ed il cui
contenuto è stato riportato sopra.

cap. 3 - Subcomparto “B2”

3.1- Descrizione generale del Subcomparto “B2”

Unità residenziali che nel piano di lotizzazione “C2 Maldura – Cisa” fanno parte del Subcomparto immobiliare contrassegnato dalla lettera “B2” (Allegato (cap 3.1) – 3), edificate su un appezzamento di terreno che formano un isolato di forma rettangolare, pressoché pianeggiante, delimitato dalle strade Via Giulio Romano, Via Bolivar e Via Bazzani, e Via Enzo Nenci (Allegato (cap 3.1) – 1).

Il subcomparto è diviso in 8 lotti con sovrastanti altrettanti fabbricati di cui tre bifamiliari e cinque quadrifamiliari (Allegato (cap 3.3) – 1).

Gli edifici, posti al centro dei lotti di terreno, sono formati da piano terra, primo e sottotetto, oltre ad un piano seminterrato adibito a cantine e autorimessa; le autorimesse nell'interrato sono accessibili dalla strada tramite rampa.

La società concordataria in passato ha venduto alcuni degli immobili realizzati: n. 2 appartamenti con autorimesse di cui al mappali 482 e 483, n. tre appartamenti con autorimessa facenti parte del mappale 516 (vedi elenco delle vendite riportate sul capitolo 2.2 relativo alla provenienza).

Rimangono da stimare unità immobiliari sotto elencate di proprietà della società XXXXXXXXXX

3.2 - Formazione dei lotti per eventuali vendite

In caso di vendita degli immobili periziati il C.T.U. ritiene che, per rendere più appetibili i beni sul mercato immobiliare e secondo una logica puramente commerciale, sia opportuna la formazione di piccoli lotti di vendita, che comprenderebbero un appartamento con annessi uno o più accessori (autorimessa, posto auto, magazzino), questi ultimi assegnati secondo una razionale distribuzione corrispondente agli standard abitativi correnti.

Considerate le caratteristiche dei beni immobili, il C.T.U. consiglia di porre in vendita gli immobili nei lotti sotto elencati

LOTTO DI VENDITA	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA
Immobile 1	13	506	1	A/2
			2	C/6
Immobile 2	13	507	1	A/2
			2	C/6
Immobile 3	13	508	1	A/2
			5	C/6
Immobile 4	13	508	2	A/2
			6	C/6
Immobile 5	13	508	3	A/2
			7	C/6
Immobile 6	13	508	4	A/2
			8	C/6
Immobile 7	13	510	1	A/2
			5	C/6
Immobile 8	13	510	2	A/2
			6	C/6
Immobile 9	13	510	3	A/2
			7	C/6
Immobile 10	13	510	4	A/2
			8	C/6

Immobile 11	13	512	1	A/2
			5	C/6
Immobile 12	13	512	2	A/2
			6	C/6
Immobile 13	13	512	3	A/2
			7	C/6
Immobile 14	13	512	4	A/2
			8	C/6
Immobile 15	13	514	1	A/2
			2	C/6
Immobile 16	13	515	1	A/2
			2	C/6
Immobile 17	13	518	1	A/2
			5	C/6
Immobile 18	13	518	2	A/2
			6	C/6
Immobile 19	13	518	3	A/2
			7	C/6
Immobile 20	13	518	4	A/2
			8	C/6
Immobile 21	13	516	4	A/2
			8	C/6

3.3 – Dati catastali Subcomparto “B2”

L'allegato (Allegato (cap 3.3) – 1) riporta la mappa catastale aggiornata; riguardo alla formazione degli attuali mappali si rimanda al capitolo 3.3 della perizia.

Si allegano le visure catastali aggiornate (Allegato (cap 3.3) – 2); i dati catastali saranno riportati in seguito per ciascun lotto.

Si allega (Allegato (cap 3.3) – 3) l'elaborato planimetrico che individua piano per piano, la posizione delle singole unità immobiliari

3.4 - Provenienza Subcomparto “B2”

I terreni su cui sono stati edificati gli edifici bifamiliari o quadrifamiliari, distinti al catasto urbano al foglio 13 mappali 506, 507, 508, 510, 512, 514, 515, 516 e 518, sono pervenuti alla società Concordataria a seguito di :

- atto [redacted] del 26/11/2001 repertorio 189157, registrato a Milano il 14/12/2001 al n. 32276, trascritto il 29/11/2001 al n. 9462 di particolare, con il quale la società [redacted] vende alla società [redacted] il ramo d'azienda costituito dal seguente bene: appezzamento di terreno di una superficie complessiva di mq 9.458, in Comune di Virgilio formato dai lotti , censiti al NCT al foglio 13, mappali 338 di mq 1.822, 343 di mq 99, 339 di mq 7.537 (Allegato (cap 2.2) – 2)

- Atto [redacted] del 12/02/2002 repertorio 190335, registrato a Milano il 01/03/2002 al n. 805, trascritto il 04/03/2002 al n. 1652 di particolare, con il quale [redacted] vende alla società [redacted] di terreno di una superficie complessiva di mq 27.118, in Comune di Virgilio formato dai lotti , censiti al NCT al foglio 13, mappali 307 di mq 65, 308 di mq 5, 38 di mq 13.280, 33 di mq 10.902, 36 di mq 1.005, 37 di mq 1.861 (Allegato (cap 2.2) – 3)

Successivamente sono state eseguite una serie di variazioni catastali, frazionamenti o tipi mappali, che hanno modificato la mappa catastale (si rimanda al capitolo 2.3) ; la società [redacted] sui terreni del Subcomparto B2 ha edificato otto fabbricati; in seguito sono avvenute una serie di vendite di immobili riportate in maniera sintetica nel capitolo precedente “Vendita unità immobiliari urbane” (si rimanda al capitolo 2.2) così da determinare con certezza che la proprietà residua del subcomparto B2 è quella che si stima in seguito.

3.5 - Conformità urbanistica dei fabbricati

I fabbricati costituenti in “Comparto B2” , identificati sul piano di lotizzazione quali Lotti 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 27 – 28, sono stati edificati a seguito dei titoli edilizi sotto elencati:

Lotto 12 (Immobili 1 e 2–foglio 13 mappali 506 e 507)

- Concessione edilizia n. 2002/044 del 08/04/2002 per la “Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 12” (Allegato (cap 3.5) –1a)
- DIA prot. n. 9507 del 21/06/2008 per le “Opere di completamento di edificio bifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato” (Allegato (cap 3.5) –1b) (in allegato stralcio grafici di progetto)
- Certificato di Agibilità n. 2011/C03 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011(Allegato (cap 3.5) –1a).

Lotto 13 (Immobili 3, 4, 5 e 6 – foglio 13 mappale 508)

- Concessione edilizia n. 2002/042 del 08/04/2002 per la “Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 13” (Allegato (cap 3.5) –2a)
- DIA prot. n. 9506 del 21/06/2008 per le “Opere di completamento di edificio quadrifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato” (Allegato (cap 3.5) –2b) (in allegato stralcio grafici di progetto)
- Certificato di Agibilità n. 2011/C04 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011(Allegato (cap 3.5) –2c)

Lotto 14 (Immobili 7, 8, 9 e 10 – foglio 13 mappale 510)

- Concessione edilizia n. 2002/043 del 08/04/2002 per la “Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 14” (Allegato (cap 3.5) –3a)
- DIA prot. n. 9505 del 21/06/2008 per le “Opere di completamento di edificio quadrifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato” (Allegato (cap 3.5) –3b) (in allegato stralcio grafici di progetto)
- Certificato di Agibilità n. 2011/C05 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011(Allegato (cap 3.5) –3c).

Lotto 15 (Immobili 11, 12, 13 e 14 – foglio 13 mappale 512)

- Concessione edilizia n. 2002/040 del 08/04/2002 per la “Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 15” (Allegato (cap 3.5) –4a)
- DIA prot. n. 12463 del 09/08/2008 per le “Opere di completamento di edificio quadrifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato” (Allegato (cap 3.5) –4b) (in allegato stralcio grafici di progetto)
- Certificato di Agibilità n. 2011/C06 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011(Allegato (cap 3.5) –4c).

Lotto 16 (Immobili 15 e 16 – foglio 13 mappali 514 e 515)

- Concessione edilizia n. 2002/041 del 08/04/2002 per la “Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 16” (Allegato (cap 3.5) –5a)
- DIA prot. n. 11443 del 23/07/2008 per le “Opere di completamento di edificio bifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato” (Allegato (cap 3.5) –5b) (in allegato stralcio grafici di progetto)
- Certificato di Agibilità n. 2011/C07 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011 (Allegato (cap 3.5) –5c);

A seguito di una richiesta di verifica delle condizioni abitative da parte di un locatario di uno degli appartamenti, il Comune di Virgilio con provvedimento prot. 14842/2013 del 6/9/2013 (Allegato (cap 3.5) –5d1).. verificato che per alcune mancanze nel fabbricato non sussistono più i requisiti minimi per l’abitabilità ordina alla ██████████ di attuare entro 30 gg o 90 gg interventi di ripristino delle condizioni minime...

successivamente il Comune di Virgilio con provvedimento prot. 1414/2014 del 29/01/2014 (Allegato (cap 3.5) –5d2).. verificato che non sono stati effettuati gli interventi di ripristino di cui al precedente provvedimento, ... **si è DICHIARATA L’INAGIBILITA’ del fabbricato**

NB. I provvedimenti del Comune sono conseguenti ad una richiesta di verifica da parte di un privato solo per il fabbricato in questione; si rileva che tutte o parte delle mancanze rilevate sono più o meno comuni a tutti gli altri fabbricati del subcomparto “B2”, pertanto, anche per gli altri fabbricati, se si vuole mantenere in essere la abitabilità ottenuta, si dovranno realizzare gli interventi di ripristino delle condizioni minime.

Lotto 27 (Immobile 21 – foglio 13 mappale 516)

- Concessione edilizia n. 2002/046 del 08/04/2002 per la “Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 27” (Allegato (cap 3.5) –6a)
- DIA prot. n. 11442 del 23/07/2008 per le “Opere di completamento di edificio quadrifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato” (Allegato (cap 3.5) –6b) (in allegato stralcio grafici di progetto)
- Certificato di Agibilità n. 2011/C08 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011 (Allegato (cap 3.5) –6c).

Lotto 28 (Immobili 17, 18, 19 e 20 – foglio 13 mappale 518)

- Concessione edilizia n. 2002/047 del 08/04/2002 per la “Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 28” (Allegato (cap 3.5) –7a)
- DIA prot. n. 12462 del 09/08/2008 per le “Opere di completamento di edificio quadrifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato” (Allegato (cap 3.5) –7b) (in allegato stralcio grafici di progetto)
- Certificato di Agibilità n. 2011/C09 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011 (Allegato (cap 3.5) –6c).

I lavori di costruzione dei fabbricati sono stati iniziati il 07/05/2002 e completati il 31/01/2011.

3.6 – Caratteristiche costruttive, finiture interne ed esterne degli edifici

Di seguito si descrivono le caratteristiche costruttive e di finitura dei fabbricati; si procede con un'unica descrizione in quanto si tratta di fabbricati con caratteristiche simili, edificati nel medesimo periodo e dalle stesse ditte, quindi, per non ripeterci inutilmente, la presente descrizione vale per tutte le unità stimate; le eccezioni o mancanze saranno elencate nella descrizione relativa ad ogni singolo immobile.

I fabbricati presentano:

- Struttura: pilastri e travi in cemento armato
- Tamponature: mattoni
- Facciate: rifinite ad intonaco
- Porta di ingresso: Portoncino blindato
- Chiusure esterne: finestre e portefinestre in legno con vetrocamera, dotate di persiane anch'esse in legno

Al suo interno gli appartamenti presentano:

- Pavimenti delle zone giorno, bagni e vani al piano interrato: piastrelle in ceramica del tipo economico.
- Pavimentazione delle zone notte: parquet
- Rivestimenti: piastrelle in ceramica del tipo economico (bagno)
- Porte interne: il legno tamburato
- Pareti interne: parte in muratura rifinite ad intonaco.
- Soffitto: rifinito ad intonaco.
- Impianti: impianto elettrico, idrico, sanitario.
- impianto di riscaldamento: formato da caldaia (quando presente) marca "ARCA" modello "Pixel", Boiler per acqua calda solare (capacità 300 lt, pressione d'esercizio 10 bar, temperatura d'esercizio 95c, potenzialità 25-40 kv), vaso di espansione marca ZILMET, pannello solare, elementi radianti a pavimento solo ai piani terra e primo, nel piano interrato e sottotetto radiatori (quando presenti); predisposto impianto fotovoltaico ma non funzionante.
- Servizio igienico: con lavabo, vaso, bidet e piatto doccia in porcellana (marca Pozzi Ginori - serie economiche)

Il primo livello o piano terra degli edifici è rialzato rispetto alla strada di circa mt 1,20.

I fabbricati sono stati completati il 31/01/2011.

3.7 - DESCRIZINE E VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI SUBCOMPARTO "B2"

Di seguito si procede con la descrizione e valutazione dei singoli immobili o lotti di vendita precedentemente formati ; vengono così a formarsi dei lotti, che chiameremo immobile 1, 2, etc. fino al 21 composti da appartamento con annessa autorimessa oltre accessori vari.

Riguardo alla valutazione di ciascun immobile si terrà conto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova lo stesso; dopo la determinazione della superficie commerciale o convenzionale calcolata come già descritto nel precedente capitolo 1.3, si moltiplica la superficie stessa per il valore medio al mq desunto dall'indagine di mercato riferito ad un fabbricato in condizioni di manutenzione normali completato nell'anno 2011.

Il valore attuale al mq rispetto al 2011 (che poteva aggirarsi sui 1.600 € al mq) si ritiene notevolmente inferiore per i seguenti fattori: a) per gli effetti, sempre più crescenti in questi ultimi anni, della nota crisi finanziaria che ha investito in maniera evidente il mercato immobiliare; b) i fabbricati nel corso di questi tre anni hanno subito un naturale invecchiamento; c) se dopo la costruzione non vi sono state le sperate vendite significa che il prezzo di vendita era troppo alto; d) molte aziende della zona sono entrate in crisi con conseguente calo della domanda di immobili.

Al valore determinato dovranno essere dedotte le spese necessarie per l'esecuzione degli interventi di completamento o riparazione per riportare in fabbricato in una condizione di normale manutenzione e soprattutto per ricondurre l'appartamento nelle condizioni minime di abitabilità, visto anche il rischio di revoca dell'abitabilità in caso di verifica da parte del Comune, come è già successo per il lotto n. 16 (vedi capitolo 3.5). Altro fattore di deprezzamento si applica per quelle unità occupate da un locatario.

Descrizione e valutazione dei singoli immobili, secondo i lotti precedentemente formati:

3.7.1 - Descrizione e valutazione immobile 1

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	506	1	A/2	4	9 vani	€ 743,70
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 1a)						
13	506	2	C/6	1	81 mq	€ 58,57
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 1b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato bifamiliare, in Via Giulio Romano n. 6, sviluppato da terra a tetto, composto da portico di ingresso, ingresso, cucinapranzo, soggiorno, bagno, disimpegno al piano terra, da tre camere, due bagni, corridoio e tre balconi al piano primo, da locale sottotetto al piano sottotetto, da cantina-locale tecnico e lavanderia al piano seminterrato, il tutto collegato da scala interna, con annessi accessori

(Allegato (cap 3.7) – 1 a/b):

- autorimessa seminterrata con accesso dalla strada tramite rampa
- terreno adibito a giardino sviluppato su tre lati

Il primo livello o piano terra è rialzato rispetto alla strada di circa mt 1,20.

A confine: abitazione mappale 507 sub 1, Via Giulio Romano, mappali 482, 483, 514 sub 1, s.a. autorimessa mappali 507 sub 2, 506 sub 1, 482. **Occupazione** - L'immobile è libero

Stato conservazione – (Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 1c)- Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato; Si rilevano le seguenti carenze: nel piano interrato permangono problemi di infiltrazione con presenza di acqua e inflorescenze alla base dei muri dovuti ad infiltrazioni ascendenti per capillarità; inoltre dovrà essere verificata, e nel caso adeguato, gli isolamenti e protezione dell'impianto elettrico, specie nelle parti interessate dalla succitate infiltrazioni.

Dovranno comunque essere rimosse le cause che potrebbero portare alla revoca dell'abitabilità da parte del Comune di Borgo Virgilio.

Conformità urbanistica –

- Concessione edilizia n. 2002/044 del 08/04/2002 per la "Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 12"
- DIA prot. n. 9507 del 21/06/2008 per le "Opere di completamento di edificio bifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato"
- Certificato di Agibilità n. 2011/C03 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011.

Abusi rilevati: al piano interrato il vano tecnico indicato "vuoto" è accessibile tramite un'apertura interna all'autorimessa (si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato concessionato detta apertura dovrà essere chiusa); non è stata realizzata la scala esterna a fianco della rampa di accesso al piano seminterrato (necessita sanatoria edilizia).

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 3.7) – 1d).

- Classe Energetica EPh – climatizzazione invernale: C
- Prestazione raffrescamento ETc – climatizzazione estiva: B

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	m ^q 187,00	x 1	= m ^q 187,00
Sup. Lorda	Soffitta	m ^q 69,00	x 0,38	= m ^q 26,22
Sup. Lorda	Cantina	m ^q 38,50	x 0,5	= m ^q 19,25
Sup. Lorda	Autorimessa	m ^q 40,00	x 0,5	= m ^q 20,00
Sup. Lorda	Autor oltre m ^q 40	m ^q 46,10	x 0,25	= m ^q 11,53
Superficie	Loggia	m ^q 3,40	x 0,25	= m ^q 0,85
Superficie	Balcone	m ^q 20,90	x 0,25	= m ^q 5,23
Superficie	Giardino >100 m ^q	m ^q 200,00	x 0,1	= m ^q 20,00
Sup. Lorda	Giardino <100 m ^q	m ^q 65,00	x 0,02	= m ^q 1,30
Totale superficie convenzionale = m^q				291,37
		SUP. CONVENZ	€ al m^q	VALORE DI STIMA
Valore di stima		m ^q 291,37	x 1100	= € 320.507,00

A sottrarre le spese necessarie per completare il fabbricato, per il ripristino delle problematiche rilevate e per adempiere ai requisiti minimi per non incorrere nella revoca dell'abitabilità. Si è stimata una spesa complessiva di € 20.000,00

Valore di vendita	€ 320.507,00	- 20.000,00	= € 300.507,00
--------------------------	--------------	-------------	-----------------------

3.7.2 - Descrizione e valutazione immobile 2

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	507	1	A/2	4	9,5 vani	€ 785,01
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 2a).						
13	507	2	C/6	1	81 m ^q	€ 58,57
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 2b).						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato bifamiliare, in Via Giulio Romano n.8, sviluppato da terra a tetto, composto da portico di ingresso, ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, bagno, disimpegno al piano terra, da tre camere, due bagni, corridoio e due balconi al piano primo, da locale sottotetto al piano sottotetto, da cantina-locale tecnico e lavanderia al piano seminterrato, il tutto collegato da scala interna, con annessi accessori

(Allegato (cap 3.7) – 2 a/b) :

- autorimessa seminterrata con accesso dalla strada tramite rampa
- terreno adibito a giardino sviluppato su tre lati

Il primo livello o piano terra è rialzato rispetto alla strada di circa mt 1,20.

A confine: abitazione mappale 506 sub 1, Via Giulio Romano, mappali 508 sub 1, 515 sub 1, s.a. autorimessa mappale 506 sub 2, 507 sub 1, 508 sub 9. **Occupazione**
- L'immobile è libero

Stato conservazione – (Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 2c)- Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato; Si rilevano le seguenti carenze: nel piano interrato permangono problemi di infiltrazione con presenza di acqua e inflorescenze alla base dei muri dovuti ad infiltrazioni ascendenti per capillarità, assente la caldaia, mancanza dei corrimani lungo le scale, posa della pavimentazione nel vano sottotetto, mancanza di impianto di areazione nel bagno cieco; inoltre dovrà essere verificata, e nel caso adeguato, gli isolamenti e protezione dell'impianto elettrico, specie nelle parti interessate dalla succitate infiltrazioni.

Dovranno comunque essere rimosse le cause che potrebbero portare alla revoca dell'abitabilità da parte del Comune di Borgo Virgilio.

Conformità urbanistica –

- Concessione edilizia n. 2002/044 del 08/04/2002 per la "Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 12"
- DIA prot. n. 9507 del 21/06/2008 per le "Opere di completamento di edificio bifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato"
- Certificato di Agibilità n. 2011/C03 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011.

Abusi rilevati: al piano interrato il vano tecnico indicato "vuoto" è accessibile tramite un'apertura interna all'autorimessa (si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato concessionato detta apertura dovrà essere chiusa); non è stata realizzata la scala esterna a fianco della rampa di accesso al piano seminterrato (necessita sanatoria edilizia).

Attestato di Certificazione Energetica – (Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 2d).

Classe Energetica EPh – climatizzazione invernale: C

- Prestazione raffrescamento ETc – climatizzazione estiva: B

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 171,00	x 1	= mq 171,00
Sup. Lorda	Soffitta	mq 69,00	x 0,38	= mq 26,22
Sup. Lorda	Cantina	mq 38,50	x 0,5	= mq 19,25
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 40,00	x 0,5	= mq 20,00
Sup. Lorda	Autor oltre mq 40	mq 46,10	x 0,25	= mq 11,53
Superficie	Loggia	mq 11,00	x 0,25	= mq 2,75
Superficie	Balcone	mq 32,00	x 0,25	= mq 8,00
Superficie	Giardino >100 mq	mq 200,00	x 0,1	= mq 20,00
Sup. Lorda	Giardino <100 mq	mq 65,00	x 0,02	= mq 1,30
Totale superficie convenzionale = mq				280,05
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima	mq	280,05	x 1100	= € 308.049,50

A sottrarre le spese necessarie per completare il fabbricato, per il ripristino delle problematiche rilevate e per adempiere ai requisiti minimi per non incorrere nella revoca dell'abitabilità. Si è stimata una spesa complessiva di € 20.000,00

Valore di vendita	€ 308.049,50	- 20.000,00	= € 288.049,50
--------------------------	--------------	-------------	-----------------------

3.7.3 - Descrizione e valutazione immobile 3

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	508	1	A/2	2	5,5 vani	€ 326,66
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 3a)						
13	508	5	C/6	5	18 mq	€ 26,03
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 3b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato quadrifamiliare, in Via Giulio Romano n. 14, al piano terra ed interrato, composto da cucina-pranzo-soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno al piano terra, da lavanderia e locale tecnico al piano seminterrato, collegati al piano terra da scala interna, con annessi accessori:

- autorimessa seminterrata con accesso dalla strada tramite rampa e disimpegnato al piano interrato da vano comune contraddistinto dal mappale 508 subalterno 9
- terreno adibito a giardino sviluppato su tre lati

A confine: abitazione mappale 510 sub 1, distacco su Via Giulio Romano, mappali 516 sub 2, 508 sub 2, s.a. autorimessa mappali 508 sub 6, 508 sub 1 vano comune mappale 508 sub 9.

Occupazione - L'immobile è occupato dal Sig. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in forza di contratto di locazione con decorrenza dal 01/07/2014 e scadenza 30/06/2018 (Allegato (cap 3.7) – 3e).

Stato conservazione – (Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 3c)- Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato; Si rilevano le seguenti carenze: nel piano interrato permangono problemi di infiltrazione con presenza di acqua e inflorescenze alla base dei muri dovuti ad infiltrazioni ascendenti per capillarità, mancanza dei corrimani lungo le scale esterne; inoltre dovrà essere verificata, e nel caso adeguato, gli isolamenti e protezione dell'impianto elettrico, specie nelle parti interessate dalla succitate infiltrazioni.

Dovranno comunque essere rimosse le cause che potrebbero portare alla revoca dell'abitabilità da parte del Comune di Borgo Virgilio.

Conformità urbanistica

- Concessione edilizia n. 2002/042 del 08/04/2002 per la "Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 13"
- DIA prot. n. 9506 del 21/06/2008 per le "Opere di completamento di edificio quadrifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato"
- Certificato di Agibilità n. 2011/C04 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011.

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 3.7) – 3d).

- Classe Energetica EPh – climatizzazione invernale: C
- Prestazione raffrescamento ETc – climatizzazione estiva: B

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 99,70	x 1	= mq 99,70
Sup. Lorda	Cantina	mq 16,60	x 0,5	= mq 8,30
Sup. Lorda	Garage	mq 23,30	x 0,5	= mq 11,65
Superficie	Giardino >100 mq	mq 200,00	x 0,1	= mq 20,00
Sup. Lorda	Giardino <100 mq	mq 4,00	x 0,02	= mq 0,08
Totale superficie convenzionale = mq				139,73
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 139,73	x 1100	= € 153.703,00

A sottrarre le spese necessarie per completare il fabbricato, per il ripristino delle problematiche rilevate e per adempiere ai requisiti minimi per non incorrere nella revoca dell'abitabilità.

Si è stimata una spesa complessiva di € 10.000,00

Valore di stima	€ 153.703,00	- 10.000,00	= € 143.703,00
------------------------	--------------	-------------	-----------------------

Trattandosi di immobile locato, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 15% il valore di stima come sopra determinato

Valore di vendita	€ 143.703,00	- 21.555,45	= € 122.147,55
--------------------------	--------------	-------------	-----------------------

3.7.4 - Descrizione e valutazione immobile 4

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	508	2	A/2	2	5,5 vani	€ 326,66
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 ((Allegato (cap 3.7) – 4a)						
13	508	6	C/6	5	18 mq	€ 26,03
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 4b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato quadrifamiliare, in Via Giulio Romano n. 14, al piano terra ed interrato, composto da cucina-pranzo-soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno al piano terra, da lavanderia e

locale tecnico al piano seminterrato, collegati al piano terra da scala interna, con annessi accessori:

- autorimessa seminterrata con accesso dalla strada tramite rampa e disimpegnato al piano interrato da vano comune contraddistinto dal mappale 508 subalterno 10
- terreno adibito a giardino sviluppato su tre lati

A confine: abitazione mappale 507 sub 1, distacco su Via Giulio Romano, mappali 516 sub 1, 508 sub 1, autorimessa mappali 508 sub 5, 508 sub 8, vano comune mappale 508 sub 10, s.a.

Occupazione - L'immobile è occupato dal Sig. [REDACTED] senza contratto di affitto; la rappresentante della [REDACTED] durante il sopralluogo ha dichiarato che il [REDACTED] moroso e deve lasciare l'immobile entro poco tempo.

Stato conservazione – (Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 4c)- Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato; Si rilevano le seguenti carenze: nel piano interrato permangono problemi di infiltrazione con presenza di acqua e inflorescenze alla base dei muri dovuti ad infiltrazioni ascendenti per capillarità, mancanza dei corrimani lungo le scale esterne; inoltre dovrà essere verificata, e nel caso adeguato, gli isolamenti e protezione dell'impianto elettrico, specie nelle parti interessate dalla succitate infiltrazioni.

Dovranno comunque essere rimosse le cause che potrebbero portare alla revoca dell'abitabilità da parte del Comune di Borgo Virgilio.

Conformità urbanistica

- Concessione edilizia n. 2002/042 del 08/04/2002 per la "Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 13"
- DIA prot. n. 9506 del 21/06/2008 per le "Opere di completamento di edificio quadrifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato"
- Certificato di Agibilità n. 2011/C04 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011.

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 3.7) – 4d)

- Classe Energetica EPh – climatizzazione invernale: E
- Prestazione raffrescamento ETc – climatizzazione estiva: B

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
-----------	--------	------------	---------------------	--------------------------

Sup. Lorda	Appartamento	mq	99,70	x	1	= mq	99,70
Sup. Lorda	Cantina	mq	17,20	x	0,5	= mq	8,60
Sup. Lorda	Autorimessa	mq	23,00	x	0,5	= mq	11,50
Superficie	Giardino >100 mq	mq	200,00	x	0,1	= mq	20,00
Sup. Lorda	Giardino <100 mq	mq	4,00	x	0,02	= mq	0,08
Totale superficie convenzionale = mq							139,88

	SUP. CONVENZ		€ al mq		VALORE DI STIMA	
Valore di stima	mq	139,88	x	1100	= €	153.868,00

A sottrarre le spese necessarie per completare il fabbricato, per il ripristino delle problematiche rilevate e per adempiere ai requisiti minimi per non incorrere nella revoca dell'abitabilità. Si è stimata una spesa complessiva di € 10.000,00

Valore di vendita	€	153.868,00	-	10.000,00	= €	143.868,00
--------------------------	---	------------	---	-----------	-----	-------------------

3.7.5 - Descrizione e valutazione immobile 5

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	508	3	A/2	2	4,5 vani	€ 267,27
Unità identificata da planimetria prot. MN0225272 del 18/11/2011 (Allegato (cap 3.7) – 5a)						
13	508	7	C/6	1	52 mq	€ 37,60
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 5b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato quadrifamiliare, in Via Giulio Romano n. 14, al piano primo e sottotetto, accessibile dalla strada da vialetto esterno comune, composto da cucina-pranzo-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e due balconi al piano primo, da locale sottotetto e terrazza al piano sottotetto collegati al piano sottostante da scala interna, con annessi accessori:

- locale tecnico e autorimessa seminterrata con accesso dalla strada tramite rampa e disimpegnato al piano interrato da vano comune contraddistinto dal mappale 508 subalterno 9

A confine: abitazione mappale 508 sub 4, su tre lati distacco su giardino del mappale 508 sub 1 ; autorimessa mappali 508 sub 8, 508 sub 5, vano comune mappale 508 sub 9, s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

Stato conservazione – (Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 5c)- Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato; Si rilevano le seguenti carenze: nel piano interrato permangono problemi di infiltrazione con presenza di acqua e inflorescenze alla base dei muri dovuti ad infiltrazioni ascendenti per capillarità, manca la caldaia, mancano i termosifoni nel vano sottotetto, da posare la pavimentazione del vano sottotetto, mancanza dei corrimani lungo le scale esterne ed interne; inoltre dovrà essere verificata, e nel caso adeguati, gli isolamenti e protezione dell'impianto elettrico, specie nelle parti interessate dalla succitate infiltrazioni.

Dovranno comunque essere rimosse le cause che potrebbero portare alla revoca dell'abitabilità da parte del Comune di Borgo Virgilio.

Conformità urbanistica

- Concessione edilizia n. 2002/042 del 08/04/2002 per la "Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 13"
- DIA prot. n. 9506 del 21/06/2008 per le "Opere di completamento di edificio quadrifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato"
- Certificato di Agibilità n. 2011/C04 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011.

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 3.7) – 5d)

- Classe Energetica EPh – climatizzazione invernale: **B**
- Prestazione raffrescamento ETc – climatizzazione estiva: **C**

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 95,70	x 1	= mq 95,70
Sup. Lorda	Soffitta	mq 52,00	x 0,38	= mq 19,76
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 40,00	x 0,5	= mq 20,00
Sup. Lorda	Autor oltre mq 40	mq 18,00	x 0,25	= mq 4,50
Superficie	Balcone	mq 17,00	x 0,25	= mq 4,25
Superficie	Terrazza	mq 31,00	x 0,2	= mq 6,20

Totale superficie convenzionale = mq			150,41
	SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima	mq 150,41	x 1100	= € 165.451,00

A sottrarre le spese necessarie per completare il fabbricato, per il ripristino delle problematiche rilevate e per adempiere ai requisiti minimi per non incorrere nella revoca dell'abitabilità. Si è stimata una spesa complessiva di € 17.500,00

Valore di vendita	€ 165.451,00	- 17.500,00	= € 147.951,00
--------------------------	--------------	-------------	-----------------------

3.7.6 - Descrizione e valutazione immobile 6

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	508	4	A/2	2	4,5 vani	€ 267,27
Unità identificata da planimetria prot. MN0225272 del 18/11/2011 ((Allegato (cap 3.7) – 6a)						
13	508	8	C/6	1	52 mq	€ 37,60
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 6b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato quadrifamiliare, in Via Giulio Romano n. 14, al piano primo e sottotetto, accessibile dalla strada da vialetto esterno comune, composto da cucina-pranzo-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e due balconi al piano primo, da locale sottotetto e terrazza al piano sottotetto collegati al piano sottostante da scala interna, con annessi accessori:

- locale tecnico e autorimessa seminterrata con accesso dalla strada tramite rampa e disimpegnato al piano interrato da vano comune contraddistinto dal mappale 508 subalterno 10

A confine: abitazione mappale 508 sub 3, su tre lati distacco su giardino del mappale 508 sub 2; autorimessa mappali 508 sub 6, 508 sub 7, vano comune mappale 508 sub 10, s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

Stato conservazione — (Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 6c)- Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato; Si rilevano le seguenti carenze: nel piano interrato permangono problemi di infiltrazione con presenza di acqua e inflorescenze alla base dei muri dovuti ad infiltrazioni ascendenti per capillarità, manca la caldaia, mancano i termosifoni nel vano sottotetto, da posare la pavimentazione del vano sottotetto, mancanza dei corrimani lungo le scale esterne ed interne; inoltre dovrà essere verificata, e nel caso adeguati, gli isolamenti e protezione dell'impianto elettrico, specie nelle parti interessate dalla succitate infiltrazioni.

Dovranno comunque essere rimosse le cause che potrebbero portare alla revoca dell'abitabilità da parte del Comune di Borgo Virgilio.

Conformità urbanistica

-
-

Concessione edilizia n. 2002/042 del 08/04/2002 per la "Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 13"

DIA prot. n. 9506 del 21/06/2008 per le "Opere di completamento di edificio quadrifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato"

- Certificato di Agibilità n. 2011/C04 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011.

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 3.7) – 6d).

- Classe Energetica EPh – climatizzazione invernale: B
- Prestazione raffrescamento ETc – climatizzazione estiva: C

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 95,70	x 1	= mq 95,70
Sup. Lorda	Soffitta	mq 52,00	x 0,38	= mq 19,76
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 40,00	x 0,5	= mq 20,00
Sup. Lorda	Autor oltre mq 40	mq 18,00	x 0,25	= mq 4,50
Superficie	Balcone	mq 17,00	x 0,25	= mq 4,25
Superficie	Terrazza	mq 31,00	x 0,2	= mq 6,20
Totale superficie convenzionale = mq				150,41
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 150,41	x 1100	= € 165.451,00

A sottrarre le spese necessarie per completare il fabbricato, per il ripristino delle problematiche rilevate e per adempiere ai requisiti minimi per non incorrere nella revoca dell'abitabilità. Si è stimata una spesa complessiva di € 17.500,00

Valore di vendita	€ 165.451,00	- 17.500,00	= € 147.951,00
--------------------------	--------------	-------------	-----------------------

3.7.7 - Descrizione e valutazione immobile 7

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	510	1	A/2	2	5,5 vani	€ 326,66
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (A (Allegato (cap 3.7) – 7a)						
13	510	5	C/6	5	18 mq	€ 26,03
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 ((Allegato (cap 3.7) – 7b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato quadrifamiliare, in Via Giulio Romano, al piano terra ed interrato, composto da cucina-pranzo-soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno al piano terra, da lavanderia e locale tecnico al piano seminterrato, collegati al piano terra da scala interna, con annessi accessori:

- autorimessa seminterrata con accesso dalla strada tramite rampa e disimpegnato al piano interrato da vano comune contraddistinto dal mappale 510 subalterno 9
- terreno adibito a giardino sviluppato su tre lati

A confine: abitazione mappale 510 sub 2, distacco su Via Giulio Romano, mappali 194, 518 sub 1; autorimessa mappale 501 sub 6, 510 sub 1, vano comune mappale 510 sub 9 s.a.

Occupazione - L'immobile è occupato dal [REDACTED], in forza di contratto di locazione con decorrenza dal 01/01/2013 e scadenza 31/12/2017 (Allegato (cap 3.7) - 7e).

Stato conservazione — (Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 7c)- Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato; Si rilevano le seguenti carenze: nel piano interrato permangono problemi di infiltrazione con presenza di acqua e inflorescenze alla base dei muri dovuti ad infiltrazioni ascendenti per capillarità, mancanza dei corrimani lungo le scale esterne; inoltre dovrà essere verificata, e nel caso adeguato, gli isolamenti e protezione dell'impianto elettrico, specie nelle parti interessate dalla succitate infiltrazioni.

Dovranno comunque essere rimosse le cause che potrebbero portare alla revoca dell'abitabilità da parte del Comune di Borgo Virgilio.

Conformità urbanistica

- Concessione edilizia n. 2002/043 del 08/04/2002 per la "Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 14"
- DIA prot. n. 9505 del 21/06/2008 per le "Opere di completamento di edificio quadrifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato"
- Certificato di Agibilità n. 2011/C05 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011.

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 3.7) – 7d).

- Classe Energetica EPh – climatizzazione invernale: C
- Prestazione raffrescamento ETc – climatizzazione estiva: B

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	m ^q 99,70	x 1	= m ^q 99,70
Sup. Lorda	Cantina	m ^q 16,60	x 0,5	= m ^q 8,30
Sup. Lorda	Garage	m ^q 23,30	x 0,5	= m ^q 11,65
Superficie	Giardino >100 m ^q	m ^q 200,00	x 0,1	= m ^q 20,00
Sup. Lorda	Giardino <100 m ^q	m ^q 4,00	x 0,02	= m ^q 0,08
Totale superficie convenzionale = m^q				139,73
		SUP. CONVENZ	€ al m^q	VALORE DI STIMA
Valore di stima		m ^q 139,73	x 1100	= € 153.703,00

A sottrarre le spese necessarie per completare il fabbricato, per il ripristino delle problematiche rilevate e per adempiere ai requisiti minimi per non incorrere nella revoca dell'abitabilità.

Si è stimata una spesa complessiva di € 10.000,00

Valore di stima	€ 153.703,00	- 10.000,00	= € 143.703,00
------------------------	--------------	-------------	-----------------------

Trattandosi di immobile locato, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 15% il valore di stima come sopra determinato

Valore di vendita	€ 143.703,00	- 21.555,45	= € 122.147,55
--------------------------	--------------	-------------	-----------------------

3.7.8 - Descrizione e valutazione immobile 8

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	510	2	A/2	2	5,5 vani	€ 326,66
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 8a)						
13	510	6	C/6	5	18 mq	€ 26,03
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 8b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato quadrifamiliare, in Via Giulio Romano, al piano terra ed interrato, composto da cucina-pranzo-soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno al piano terra, da lavanderia e locale tecnico al piano interrato, collegati al piano terra da scala interna, con annessi accessori:

- autorimessa seminterrata con accesso dalla strada tramite rampa e disimpegnato al piano interrato da vano comune contraddistinto dal mappale 510 subalterno 10
- terreno adibito a giardino sviluppato su tre lati

A confine: appartamento mappale 510 sub 1, distacco su Via Giulio Romano, mappali 508 sub 2, 508 sub 3; autorimessa mappali 510 sub 8, 510 sub 5, 510 sub 2, vano comune 510 sub. 10 s.a.

Occupazione - L'immobile è occupato dalla ██████████, in forza di contratto di locazione con decorrenza dal 01/09/2014 e scadenza 31/08/2018 (Allegato (cap 3.7) - 7e).

Stato conservazione — (Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 8c)- Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato; Si rilevano le seguenti carenze: nel piano interrato permangono problemi di infiltrazione con presenza di acqua e inflorescenze alla base dei muri dovuti ad infiltrazioni ascendenti per capillarità, mancanza dei corrimani lungo le scale esterne; inoltre dovrà essere verificata, e nel caso adeguato, gli isolamenti e protezione dell'impianto elettrico, specie nelle parti interessate dalla succitate infiltrazioni.

Dovranno comunque essere rimosse le cause che potrebbero portare alla revoca dell'abitabilità da parte del Comune di Borgo Virgilio.

Conformità urbanistica

- Concessione edilizia n. 2002/043 del 08/04/2002 per la "Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 14"
- DIA prot. n. 9505 del 21/06/2008 per le "Opere di completamento di edificio quadrifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato"
- Certificato di Agibilità n. 2011/C05 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011.

Attestato di Certificazione Energetica – (Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 8d).

- Classe Energetica EPh – climatizzazione invernale: **E**
- Prestazione raffrescamento ETc – climatizzazione estiva: **B**

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 99,70	x 1	= mq 99,70
Sup. Lorda	Cantina	mq 17,20	x 0,5	= mq 8,60
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 23,00	x 0,5	= mq 11,50
Superficie	Giardino >100 mq	mq 200,00	x 0,1	= mq 20,00
Sup. Lorda	Giardino <100 mq	mq 4,00	x 0,02	= mq 0,08
Totale superficie convenzionale = mq				139,88
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 139,88	x 1100	= € 153.868,00

A sottrarre le spese necessarie per completare il fabbricato, per il ripristino delle problematiche rilevate e per adempiere ai requisiti minimi per non incorrere nella revoca dell'abitabilità.

Si è stimata una spesa complessiva di € 10.000,00

Valore di stima	€ 153.868,00	- 10.000,00	= € 143.868,00
------------------------	--------------	-------------	-----------------------

Trattandosi di immobile locato, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 15% il valore di stima come sopra determinato

Valore di vendita	€ 143.868,00	- 21.580,20	= € 122.287,80
--------------------------	--------------	-------------	-----------------------

3.7.9 - Descrizione e valutazione immobile 9

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	510	3	A/2	2	4,5 vani	€ 267,27
Unità identificata da planimetria prot. MN0225272 del 18/11/2011 (Allegato (cap 3.7) – 9a)						
13	510	7	C/6	1	52 mq	€ 37,60
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 9b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato quadrifamiliare, in Via Giulio Romano, al piano primo e sottotetto, accessibile dalla strada da vialetto esterno comune, composto da cucina-pranzo-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e due balconi al piano primo, da locale sottotetto e terrazza al piano sottotetto collegati al piano sottostante da scala interna, con annessi accessori:

- locale tecnico e autorimessa al piano seminterrato con accesso dalla strada tramite rampa e disimpegnato sempre al piano interrato da vano comune contraddistinto dal mappale 510 subalterno 9

A confine: appartamento mappale 510 sub 4, su tre lati distacco su giardino del mappale 510 sub 1; autorimessa mappale 510 sub 8, 510 sub 5, vano comune mappale 510 sub 9, s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

Stato conservazione – (Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 5c)- Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato; Si rilevano le seguenti carenze: nel piano interrato permangono problemi di infiltrazione con presenza di acqua e inflorescenze alla base dei muri dovuti ad infiltrazioni ascendenti per capillarità, manca la caldaia, mancano i termosifoni nel vano sottotetto, da posare la pavimentazione del vano sottotetto, mancanza dei corrimani lungo le scale esterne ed interne; inoltre dovrà essere verificata, e nel caso adeguati, gli isolamenti e protezione dell'impianto elettrico, specie nelle parti interessate dalla succitate infiltrazioni.

Dovranno comunque essere rimosse le cause che potrebbero portare alla revoca dell'abitabilità da parte del Comune di Borgo Virgilio.

Conformità urbanistica

- Concessione edilizia n. 2002/043 del 08/04/2002 per la "Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 14"
- DIA prot. n. 9505 del 21/06/2008 per le "Opere di completamento di edificio

quadrifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato"

- Certificato di Agibilità n. 2011/C05 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011.

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 3.7) – 9d).

- Classe Energetica EPh – climatizzazione invernale: **B**
- Prestazione raffrescamento ETc – climatizzazione estiva: **C**

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 95,70	x 1	= mq 95,70
Sup. Lorda	Soffitta	mq 52,00	x 0,38	= mq 19,76
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 40,00	x 0,5	= mq 20,00
Sup. Lorda	Autor sup 40 mq	mq 18,00	x 0,25	= mq 4,50
Superficie	Balcone	mq 17,00	x 0,25	= mq 4,25
Superficie	Terrazza	mq 31,00	x 0,2	= mq 6,20
Totale superficie convenzionale = mq				150,41
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 150,41	x 1100	= € 165.451,00
A sottrarre le spese necessarie per completare il fabbricato, per il ripristino delle problematiche rilevate e per adempiere ai requisiti minimi per non incorrere nella revoca dell'abitabilità. Si è stimata una spesa complessiva di € 17.500,00				
Valore di vendita	€	165.451,00	- 17.500,00	= € 147.951,00

3.7.10 - Descrizione e valutazione immobile 10

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	510	4	A/2	2	4,5 vani	€ 267,27
Unità identificata da planimetria prot. MN0225272 del 18/11/2011 (Allegato (cap 3.7) – 10a).						
13	510	8	C/6	1	52 mq	€ 37,60
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 10b).						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato quadrifamiliare, in Via Giulio Romano, al piano primo e sottotetto, accessibile dalla strada da vialetto esterno comune, composto da cucina-pranzo-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e due balconi al piano primo, da locale sottotetto e terrazza al piano sottotetto collegati al piano sottostante da scala interna, con annessi accessori:

- locale tecnico e autorimessa al piano seminterrato con accesso dalla strada tramite rampa e disimpegnato sempre al piano interrato da vano comune contraddistinto dal mappale 510 subalterno 10

A confine: abitazione mappale 510 sub 3, su tre lati distacco su giardino del mappale 510 sub 2; autorimessa mappale 510 sub 7, 510 sub 6, vano comune mappale 510 sub 10, s.a.

Occupazione - L'immobile è occupato dalla [REDACTED], in forza di contratto di locazione con decorrenza dal 01/01/2013 e scadenza 31/12/2017 (Allegato (cap 3.7) – 10e).

Stato conservazione – (Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 5c)- Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato; Si rilevano le seguenti carenze: nel piano interrato permangono problemi di infiltrazione con presenza di acqua e inflorescenze alla base dei muri dovuti ad infiltrazioni ascendenti per capillarità, da posare la pavimentazione del vano sottotetto, mancanza dei corrimani lungo le scale esterne ed interne; inoltre dovrà essere verificata, e nel caso adeguati, gli isolamenti e protezione dell'impianto elettrico, specie nelle parti interessate dalla succitate infiltrazioni. Dovranno comunque essere rimosse le cause che potrebbero portare alla revoca dell'abitabilità da parte del Comune di Borgo Virgilio.

Conformità urbanistica

- Concessione edilizia n. 2002/043 del 08/04/2002 per la "Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 14"
- DIA prot. n. 9505 del 21/06/2008 per le "Opere di completamento di edificio quadrifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato"
- Certificato di Agibilità n. 2011/C05 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011.

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 3.7) – 10d).

- Classe Energetica EPh – climatizzazione invernale: **B**
- Prestazione raffrescamento ETc – climatizzazione estiva: **C**

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 95,70	x 1	= mq 95,70
Sup. Lorda	Soffitta	mq 52,00	x 0,38	= mq 19,76
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 40,00	x 0,5	= mq 20,00
Sup. Lorda	Autor sup 40 mq	mq 18,00	x 0,25	= mq 4,50
Superficie	Balcone	mq 17,00	x 0,25	= mq 4,25
Superficie	Terrazza	mq 31,00	x 0,2	= mq 6,20
Totale superficie convenzionale = mq				150,41
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 150,41	x 1100	= € 165.451,00

A sottrarre le spese necessarie per completare il fabbricato, per il ripristino delle problematiche rilevate e per adempiere ai requisiti minimi per non incorrere nella revoca dell'abitabilità.

Si è stimata una spesa compelsiva di € 10.000,00

Valore di stima	€ 165.451,00	- 10.000,00	= € 155.451,00
------------------------	--------------	-------------	-----------------------

Trattandosi di immobile locato, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 15% il valore di stima come sopra determinato

Valore di vendita	€ 155.451,00	- 23.317,65	= € 132.133,35
--------------------------	--------------	-------------	-----------------------

3.7.11 - Descrizione e valutazione immobile 11

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
--------	---------	------------	-----------	--------	------------	---------

13	512	1	A/2	3	4,5 vani	€ 313,75
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 11a).						
13	512	5	C/6	5	18 mq	€ 26,03
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 11b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato quadrifamiliare, in Via Bolivar, sviluppato da terra a tetto, composto da cucina-pranzo-soggiorno e disimpegno al piano terra, da due camere, bagno, corridoio ed un balcone al piano primo, da locale soffitta al piano sottotetto, da locale tecnico e lavanderia al piano seminterrato, il tutto collegato da scala interna, con annessi accessori:

- autorimessa seminterrata con accesso dalla strada tramite rampa e disimpegnato da vano interrato comune identificato dal mappale 512 subalterno 9
- terreno adibito a giardino sviluppato su due lati

A confine: abitazione mappali 512 sub 3, 512 sub 2, Via Bolivar, mappale 483; autorimessa mappali 512 sub 7, 512 sub 6, vano comune mappale 512 sub 9, s.a..

Occupazione – L'immobile è libero

Stato conservazione – (Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 11c)- Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato; Si rilevano le seguenti carenze: nel piano interrato permangono problemi di infiltrazione con presenza di acqua e inflorescenze alla base dei muri dovuti ad infiltrazioni ascendenti per capillarità, mancanza dei corrimani lungo le scale, mancanza caldaia e termosifoni nel vano sottotetto, mancanza degli scalini nelle scale di accesso al piano seminterrato e primo (presente solo la struttura in ferro), da posare la pavimentazione del vano sottotetto; inoltre dovrà essere verificata, e nel caso adeguato, gli isolamenti e protezione dell'impianto elettrico, specie nelle parti interessate dalla succitate infiltrazioni.

Dovranno comunque essere rimosse le cause che potrebbero portare alla revoca dell'abitabilità da parte del Comune di Borgo Virgilio.

Conformità urbanistica –

- Concessione edilizia n. 2002/040 del 08/04/2002 per la "Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 15"
- DIA prot. n. 12463 del 09/08/2008 per le "Opere di completamento di edificio quadrifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato"
- Certificato di Agibilità n. 2011/C06 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011.

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 3.7) – 11d).

- Classe Energetica EPh – climatizzazione invernale: C
- Prestazione raffrescamento ETc – climatizzazione estiva: B

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 84,70	x 1	= mq 84,70
Sup. Lorda	Soffitta	mq 29,50	x 0,38	= mq 11,21
Sup. Lorda	Cantina	mq 14,00	x 0,5	= mq 7,00
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 20,00	x 0,5	= mq 10,00
Superficie	Balcone	mq 7,00	x 0,25	= mq 1,75
Superficie	Giardino >100 mq	mq 120,00	x 0,1	= mq 12,00
Sup. Lorda	Giardino <100 mq	mq 0,00	x 0,02	= mq 0,00
Totale superficie convenzionale = mq				126,66
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 126,66	x 1100	= € 139.326,00

A sottrarre le spese necessarie per completare il fabbricato, per il ripristino delle problematiche rilevate e per adempiere ai requisiti minimi per non incorrere nella revoca dell'abitabilità. Si è stimata una spesa complessiva di € 10.000,00

Valore di Vendita	€ 139.326,00	- 10.000,00	= € 129.326,00
--------------------------	--------------	-------------	-----------------------

3.7.12 - Descrizione e valutazione immobile 12

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	512	2	A/2	3	4,5 vani	€ 313,75
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 12a)						
13	512	6	C/6	5	18 mq	€ 26,03
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 12b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato quadrifamiliare, in Via Bolivar angolo Via Bazzani, sviluppato da terra a tetto, composto da cucina-pranzosoggiorno e disimpegno al piano terra, da due camere, bagno, corridoio ed un balcone al piano primo, da locale soffitta al piano sottotetto, da locale tecnico e lavanderia al piano seminterrato, il tutto collegato da scala interna, con annessi accessori:

- autorimessa seminterrata con accesso dalla strada tramite rampa comune identificata dal mappale 512 subalterno 10
- terreno adibito a giardino sviluppato su due lati

A confine: abitazione mappali 512 sub 1, 512 sub 4, Via Bolivar Via Bazzani; autorimessa mappali 512 sub 8, 512 sub 5, rampa comune mappale 512 sub 10, s.a..

Occupazione - L'immobile è occupato dalla società XXXXXXXXXX che lo usa come "Ufficio vendite". Ai fini della valutazione si considera libero.

Stato conservazione – (Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 12c)- Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato; Si rilevano le seguenti carenze: nel piano interrato permangono problemi di infiltrazione con presenza di acqua e inflorescenze alla base dei muri dovuti ad infiltrazioni ascendenti per capillarità, mancanza dei corrimani lungo le scale, da posare la pavimentazione del vano sottotetto; inoltre dovrà essere verificata, e nel caso adeguato, gli isolamenti e protezione dell'impianto elettrico, specie nelle parti interessate dalla succitate infiltrazioni.

Dovranno comunque essere rimosse le cause che potrebbero portare alla revoca dell'abitabilità da parte del Comune di Borgo Virgilio.

Conformità urbanistica –

- Concessione edilizia n. 2002/040 del 08/04/2002 per la "Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 15"
- DIA prot. n. 12463 del 09/08/2008 per le "Opere di completamento di edificio quadrifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato"
- Certificato di Agibilità n. 2011/C06 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011.

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 3.7) – 12d).

- Classe Energetica EPh – climatizzazione invernale: C
- Prestazione raffrescamento ETc – climatizzazione estiva: B

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 84,70	x 1	= mq 84,70
Sup. Lorda	Soffitta	mq 29,50	x 0,38	= mq 11,21
Sup. Lorda	Cantina	mq 14,00	x 0,5	= mq 7,00
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 20,00	x 0,5	= mq 10,00
Superficie	Balcone	mq 5,60	x 0,25	= mq 1,40
Superficie	Giardino >100 mq	mq 153,00	x 0,1	= mq 15,30
Sup. Lorda	Giardino <100 mq	mq 0,00	x 0,02	= mq 0,00
Totale superficie convenzionale = mq				129,61
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 129,61	x 1100	= € 142.571,00

A sottrarre le spese necessarie per completare il fabbricato, per il ripristino delle problematiche rilevate e per adempiere ai requisiti minimi per non incorrere nella revoca dell'abitabilità. Si è stimata una spesa complessiva di € 5.000,00

Valore di Vendita	€ 142.571,00	- 5.000,00	= € 137.571,00
--------------------------	--------------	------------	-----------------------

3.7.13 - Descrizione e valutazione immobile 13

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	512	3	A/2	3	4,5 vani	€ 313,75
Unità identificata da planimetria prot. MN0225272 del 18/11/2011 (Allegato (cap 3.7) – 13a).						
13	512	7	C/6	4	24 mq	€ 29,75
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 13b).						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato quadrifamiliare, in Via Bazzani, sviluppato da terra a tetto, composto da cucina-pranzo-soggiorno e disimpegno al piano terra, da due camere, bagno, corridoio ed un balcone al piano primo, da locale soffitta al piano sottotetto, da locale tecnico e lavanderia al piano interrato, il tutto collegato da scala interna, con annessi accessori:

- autorimessa seminterrata con accesso dalla strada tramite rampa e disimpegnato da vano interrato comune identificato dal mappale 512 subalterno 9
- terreno adibito a giardino sviluppato su due lati

Si accede all'interno della proprietà da Via Bazzani Tramite stradello pedonale comune contraddistinto dal mappale 512 subalterno 11

A confine: abitazione mappali 512 sub 1, 512 sub 4, Via Bolivar, mappale 483 514 sub 1; autorimessa mappali 512 sub 5, 512 sub 8, 512 sub 3, vano comune mappale 512 sub 9, s.a.

Occupazione - L'immobile è occupato dalla [REDACTED], in forza di contratto di locazione con decorrenza dal 01/11/2014 e scadenza 31/10/2018 (Allegato (cap 3.7) – 13e).

Stato conservazione – (Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 5c)- Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato; Si rilevano le seguenti carenze: nel piano interrato permangono problemi di infiltrazione con presenza di acqua e inflorescenze alla base dei muri dovuti ad infiltrazioni ascendenti per capillarità, da posare la pavimentazione del vano sottotetto, mancanza dei corrimani lungo le scale; inoltre dovrà essere verificata, e nel caso adeguati, gli isolamenti e protezione dell'impianto elettrico, specie nelle parti interessate dalla succitate infiltrazioni. Dovranno comunque essere rimosse le cause che potrebbero portare alla revoca dell'abitabilità da parte del Comune di Borgo Virgilio.

Conformità urbanistica –

- Concessione edilizia n. 2002/040 del 08/04/2002 per la "Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 15"
- DIA prot. n. 12463 del 09/08/2008 per le "Opere di completamento di edificio quadrifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato"
- Certificato di Agibilità n. 2011/C06 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011.

Attestato di Certificazione Energetica – Allegato (cap 3.7) – 13d).

- Classe Energetica EPh – climatizzazione invernale: C
- Prestazione raffrescamento ETc – climatizzazione estiva: B

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
-----------	--------	------------	---------------------	--------------------------

Sup. Lorda	Appartamento	mq	84,70	x	1	= mq	84,70
Sup. Lorda	Soffitta	mq	29,50	x	0,38	= mq	11,21
Sup. Lorda	Cantina	mq	27,00	x	0,5	= mq	13,50
Sup. Lorda	Autorimessa	mq	22,50	x	0,5	= mq	11,25
Superficie	Balcone	mq	7,00	x	0,25	= mq	1,75
Superficie	Giardino >100 mq	mq	85,00	x	0,1	= mq	8,50
Totale superficie convenzionale = mq							130,91
		SUP. CONVENZ		€ al mq		VALORE DI STIMA	
Valore di stima	mq	130,91	x	1100	= €	144.001,00	

A sottrarre le spese necessarie per completare il fabbricato, per il ripristino delle problematiche rilevate e per adempiere ai requisiti minimi per non incorrere nella revoca dell'abitabilità.

Si è stimata una spesa complessiva di € 5.000,00

Valore di stima	€	144.001,00	-	5.000,00	= €	139.001,00
------------------------	---	------------	---	----------	-----	-------------------

Trattandosi di immobile locato, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 15% il valore di stima come sopra determinato

Valore di vendita	€	139.001,00	-	20.850,15	= €	118.150,85
--------------------------	---	------------	---	-----------	-----	-------------------

3.7.14 - Descrizione e valutazione immobile 14

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	512	4	A/2	3	4,5 vani	€ 313,75
Unità identificata da planimetria prot. MN0225272 del 18/11/2011 (Allegato (cap 3.7) – 14a).						
13	512	8	C/6	4	24 mq	€ 29,75
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 14b).						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato quadrifamiliare, in Via Bazzani, sviluppato da terra a tetto, composto da cucina-pranzo-soggiorno e disimpegno al piano terra, da due camere, bagno, corridoio ed un balcone al piano primo, da locale soffitta al piano sottotetto, da locale tecnico e lavanderia al piano interrato, il tutto collegato da scala interna, con annessi accessori:

- autorimessa seminterrata con accesso dalla strada tramite rampa comune identificato dal mappale 512 subalterno 10
- terreno adibito a giardino sviluppato su due lati

Si accede all'interno della proprietà da Via Bazzani Tramite stradello pedonale comune contraddistinto dal mappale 512 subalterno 11

A confine: abitazione mappali 512 sub 3, 512 sub 2, Via Bazzani, mappale 514 sub 11; autorimessa mappali 512 sub 6, 512 sub 7, 512 sub 4, rampa comune mappale 512 sub 10,s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

Stato conservazione – (Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 14c)- Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato; Si rilevano le seguenti carenze: nel piano interrato permangono problemi di infiltrazione con presenza di acqua e inflorescenze alla base dei muri dovuti ad infiltrazioni ascendenti per capillarità, mancanza dei corrimani lungo le scale, mancanza caldaia e termosifoni nel vano sottotetto, da posare la pavimentazione del vano sottotetto; inoltre dovrà essere verificata, e nel caso adeguato, gli isolamenti e protezione dell'impianto elettrico, specie nelle parti interessate dalla succitate infiltrazioni.

Dovranno comunque essere rimosse le cause che potrebbero portare alla revoca dell'abitabilità da parte del Comune di Borgo Virgilio.

Conformità urbanistica –

- Concessione edilizia n. 2002/040 del 08/04/2002 per la "Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 15"
- DIA prot. n. 12463 del 09/08/2008 per le "Opere di completamento di edificio quadrifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato"
- Certificato di Agibilità n. 2011/C06 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011.

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 3.7) – 14d).

- Classe Energetica EPh – climatizzazione invernale: C
- Prestazione raffrescamento ETc – climatizzazione estiva: B

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 84,70	x 1	= mq 84,70

Sup. Lorda	Soffitta	mq	29,50	x	0,38	= mq	11,21
Sup. Lorda	Cantina	mq	27,00	x	0,5	= mq	13,50
Sup. Lorda	Autorimessa	mq	24,00	x	0,5	= mq	12,00
Superficie	Balcone	mq	5,60	x	0,25	= mq	1,40
Superficie	Giardino >100 mq	mq	88,00	x	0,1	= mq	8,80
Sup. Lorda	Giardino <100 mq	mq	0,00	x	0,02	= mq	0,00
Totale superficie convenzionale = mq							131,61
		SUP. CONVENZ			€ al mq		VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq	131,61	x	1100	= €	144.771,00

A sottrarre le spese necessarie per completare il fabbricato, per il ripristino delle problematiche rilevate e per adempiere ai requisiti minimi per non incorrere nella revoca dell'abitabilità. Si è stimata una spesa complessiva di € 10.000,00

Valore di Vendita	€	144.771,00	-	10.000,00	= €	134.771,00
--------------------------	---	------------	---	-----------	-----	-------------------

3.7.15 - Descrizione e valutazione immobile 15

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	514	1	A/2	4	9,5 vani	€ 785,01
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 15a)						
13	514	2	C/6	1	81 mq	€ 58,57
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 15b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato bifamiliare, in Via Bazzini, sviluppato da terra a tetto, composto da portico di ingresso, ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, bagno, disimpegno al piano terra, da tre camere, due bagni, corridoio e due balconi al piano primo, da locale sottotetto al piano sottotetto, da cantina-locale tecnico e lavanderia al piano interrato, il tutto collegato da scala interna, con annessi accessori:

- autorimessa seminterrata con accesso dalla strada tramite rampa;
- terreno adibito a giardino sviluppato su tre lati

A confine: abitazione mappale 515 sub 1, Via Bazzani, mappali 506 sub 1, 512 sub 3, 512 sub 11; autorimessa mappali 515 sub 5, 515 sub 1, 512 sub 11, s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

Stato conservazione – (Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 15c)- Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato; Si rilevano le seguenti carenze: nel piano interrato permangono problemi di infiltrazione con presenza di acqua e inflorescenze alla base dei muri dovuti ad infiltrazioni ascendenti per capillarità, manca la caldaia, manca l'esalatore del bagno cieco, da posare la pavimentazione del vano sottotetto; inoltre dovrà essere verificata, e nel caso adeguato, gli isolamenti e protezione dell'impianto elettrico, specie nelle parti interessate dalla succitate infiltrazioni. Dovranno comunque essere rimosse le cause che potrebbero portare alla revoca dell'abitabilità da parte del Comune di Borgo Virgilio.

Conformità urbanistica – Fabbricato conforme

- Concessione edilizia n. 2002/041 del 08/04/2002 per la "Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 16"
- DIA prot. n. 11443 del 23/07/2008 per le "Opere di completamento di edificio bifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato"
- Certificato di Agibilità n. 2011/C07 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011.

Il Comune di Virgilio con provvedimento prot. 14842/2013 del 6/9/2013 (Allegato (cap 3.5) –5d1).. verificato che per alcune mancanze nel fabbricato non sussistono più i requisiti minimi per l'abitabilità ordina alla ██████████ di attuare entro 30 gg o 90 gg interventi di ripristino delle condizioni minime...

Successivamente il Comune di Virgilio con provvedimento prot. 1414/2014 del 29/01/2014 (Allegato (cap 3.5) –5d2).. verificato che non sono stati effettuati gli interventi di ripristino di cui al precedente provvedimento, ... si è DICHIARATA L'INAGIBILITA' del fabbricato

Se si vuole ristabilire l'abitabilità si dovranno realizzare gli interventi di ripristino delle condizioni minime.

Attestato di Certificazione Energetica – (Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 15d)

- Classe Energetica EPh – climatizzazione invernale: C
- Prestazione raffrescamento ETc – climatizzazione estiva: B

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 171,00	x 1	= mq 171,00
Sup. Lorda	Soffitta	mq 69,00	x 0,38	= mq 26,22
Sup. Lorda	Cantina	mq 38,50	x 0,5	= mq 19,25

Sup. Lorda	Autorimessa	mq	40,00	x	0,5	= mq	20,00
Sup. Lorda	Autor oltre mq 40	mq	46,10	x	0,25	= mq	11,53
Superficie	Loggia	mq	11,00	x	0,25	= mq	2,75
Superficie	Balcone	mq	32,00	x	0,25	= mq	8,00
Superficie	Giardino >100 mq	mq	200,00	x	0,1	= mq	20,00
Sup. Lorda	Giardino <100 mq	mq	65,00	x	0,02	= mq	1,30
Totale superficie convenzionale = mq							280,05
		SUP. CONVENZ		€ al mq		VALORE DI STIMA	
Valore di stima		mq	280,05	x	1100	= €	308.049,50

A sottrarre le spese necessarie per completare il fabbricato, per il ripristino delle problematiche rilevate e per adempiere ai requisiti minimi per non incorrere nella revoca dell'abitabilità. Si è stimata una spesa complessiva di € 20.000,00

Valore di vendita	€	308.049,50	-	20.000,00	= €	288.049,50
--------------------------	---	------------	---	-----------	-----	-------------------

3.7.16 - Descrizione e valutazione immobile 16

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	515	1	A/2	4	9 vani	€ 743,70
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 16a)						
13	515	2	C/6	1	81 mq	€ 58,57
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 16b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato bifamiliare, in Via Bazzani, sviluppato da terra a tetto, composto da portico di ingresso, ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, bagno, disimpegno al piano terra, da tre camere, due bagni, corridoio e tre balconi al piano primo, da locale sottotetto al piano sottotetto, da cantina-locale tecnico e lavanderia al piano interrato, il tutto collegato da scala interna, con annessi accessori:

- autorimessa seminterrata con accesso dalla strada tramite rampa; nell'autorimessa tramite realizzazione di parete è stato creato un vano in più.

- terreno adibito a giardino sviluppato su tre lati

A confine: abitazione mappale 513 sub 1, Via Bazzani, mappali 507 sub 1, 516 sub 1; autorimessa mappale 514 sub 2, 515 sub 1, 516 sub 9.

Occupazione - L'immobile è occupato dal Sig. Capiluppi Luigi, in forza di contratto di locazione con decorrenza dal 01/08/2013 e scadenza 31/06/2017 (Allegato (cap 3.7) – 16e).

Stato conservazione – (Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 16c)- Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato; Si rilevano le seguenti carenze: nel piano interrato permangono problemi di infiltrazione con presenza di acqua e inflorescenze alla base dei muri dovuti ad infiltrazioni ascendenti per capillarità, manca l'esalatore del bagno cieco; inoltre dovrà essere verificata, e nel caso adeguato, gli isolamenti e protezione dell'impianto elettrico, specie nelle parti interessate dalla succitate infiltrazioni.

Dovranno comunque essere rimosse le cause che potrebbero portare alla revoca dell'abitabilità da parte del Comune di Borgo Virgilio.

.Conformità urbanistica – Fabbricato conforme

- Concessione edilizia n. 2002/041 del 08/04/2002 per la "Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 16"
- DIA prot. n. 11443 del 23/07/2008 per le "Opere di completamento di edificio bifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato"
- Certificato di Agibilità n. 2011/C07 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011.

Il Comune di Virgilio con provvedimento prot. 14842/2013 del 6/9/2013 (Allegato (cap 3.5) –5d1).. verificato che per alcune mancanze nel fabbricato non sussistono più i requisiti minimi per l'abitabilità ordina alla [REDACTED] di attuare entro 30 gg o 90 gg interventi di ripristino delle condizioni minime...

Successivamente il Comune di Virgilio con provvedimento prot. 1414/2014 del 29/01/2014 (Allegato (cap 3.5) –5d2).. verificato che non sono stati effettuati gli interventi di ripristino di cui al precedente provvedimento, ... si è DICHIARATA L'INAGIBILITA' del fabbricato

Se si vuole ristabilire l'abitabilità si dovranno realizzare gli interventi di ripristino delle condizioni minime.

Abusi rilevati: al piano interrato il vano tecnico indicato "vuoto" è accessibile tramite un'apertura interna all'autorimessa (si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato concessionato detta apertura dovrà essere chiusa); sempre al piano seminterrato è stata realizzata una parete nell'autorimessa (necessita sanatoria edilizia o ripristino stato dei luoghi come nello stato autorizzato).

Attestato di Certificazione Energetica (Allegato (cap 3.7) – 16e).

- Classe Energetica EPh – climatizzazione invernale: C
- Prestazione raffrescamento ETc – climatizzazione estiva: B

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 187,00	x 1	= mq 187,00

Sup. Lorda	Soffitta	mq	69,00	x	0,38	= mq	26,22
Sup. Lorda	Cantina	mq	38,50	x	0,5	= mq	19,25
Sup. Lorda	Autorimessa	mq	40,00	x	0,5	= mq	20,00
Sup. Lorda	Autor oltre mq 40	mq	46,10	x	0,25	= mq	11,53
Superficie	Loggia	mq	3,40	x	0,25	= mq	0,85
Superficie	Balcone	mq	20,90	x	0,25	= mq	5,23
Superficie	Giardino >100 mq	mq	200,00	x	0,1	= mq	20,00
Sup. Lorda	Giardino <100 mq	mq	65,00	x	0,02	= mq	1,30
Totale superficie convenzionale = mq							291,37
		SUP. CONVENZ			€ al mq		VALORE DI STIMA
Valore di stima	mq	291,37	x	1100	= €	320.507,00	

A sottrarre le spese necessarie per completare il fabbricato, per il ripristino delle problematiche rilevate e per adempiere ai requisiti minimi per non incorrere nella revoca dell'abitabilità.

Si è stimata una spesa complessiva di € 20.000,00

Valore di stima	€	320.507,00	-	20.000,00	= €	300.507,00
------------------------	---	------------	---	-----------	-----	-------------------

Trattandosi di immobile locato, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 15% il valore di stima come sopra determinato

Valore di vendita	€	300.507,00	-	45.076,05	= €	255.430,95
--------------------------	---	------------	---	-----------	-----	-------------------

3.7.17 - Descrizione e valutazione immobile 17

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	518	1	A/2	3	4,5 vani	€ 313,75
Unità identificata da planimetria prot. MN0225272 del 18/11/2011 (Allegato (cap 3.7) – 17a)						
13	518	5	C/6	5	18 mq	€ 26,03
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 17b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato quadrifamiliare, in Via Bazzani, sviluppato da terra a tetto, composto da cucina-pranzo-soggiorno e disimpegno al piano terra, da due camere, bagno, corridoio ed un balcone al piano primo, da locale soffitta al piano sottotetto, da locale tecnico e lavanderia al piano interrato, il tutto collegato da scala interna, con annessi accessori:

- autorimessa seminterrata con accesso dalla strada tramite rampa e disimpegno da vano interrato comune identificato dal mappale 518 subalterno 9
- terreno adibito a giardino sviluppato su due lati

Si accede alla proprietà tramite stradello pedonale indentificato dal mappale 518 sub 11.

A confine: abitazione mappali 518 sub 3, 518 sub 2, Via Bazzani; autorimessa mappali 518 sub 7, 518 sub 6, vano comune mappale 518 sub 9, s.a..

Occupazione - L'immobile è libero

Stato conservazione –(Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 17c)- Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato; Si rilevano le seguenti carenze: nel piano interrato permangono problemi di infiltrazione con presenza di acqua e inflorescenze alla base dei muri dovuti ad infiltrazioni ascendenti per capillarità, mancanza dei corrimani lungo le scale, mancanza caldaia e termosifoni nel vano sottotetto, da posare la pavimentazione del vano sottotetto; inoltre dovrà essere verificata, e nel caso adeguato, gli isolamenti e protezione dell'impianto elettrico, specie nelle parti interessate dalla succitate infiltrazioni.

Dovranno comunque essere rimosse le cause che potrebbero portare alla revoca dell'abitabilità da parte del Comune di Borgo Virgilio.

Conformità urbanistica –

- Concessione edilizia n. 2002/047 del 08/04/2002 per la "Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 28"
- DIA prot. n. 12462 del 09/08/2008 per le "Opere di completamento di edificio quadrifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato"
- Certificato di Agibilità n. 2011/C09 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011.

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 3.7) – 17d)

- Classe Energetica EPh – climatizzazione invernale: C
- Prestazione raffrescamento ETc – climatizzazione estiva: B

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 98,00	x 1	= mq 98,00
Sup. Lorda	Soffitta	mq 34,00	x 0,38	= mq 12,92
Sup. Lorda	Cantina	mq 17,00	x 0,5	= mq 8,50

Sup. Lorda	Autorimessa	mq	22,00	x	0,5	= mq	11,00
Superficie	Balcone	mq	8,90	x	0,25	= mq	2,23
Superficie	Giardino >100 mq	mq	93,00	x	0,1	= mq	9,30
Sup. Lorda	Giardino <100 mq	mq	0,00	x	0,02	= mq	0,00
Totale superficie convenzionale = mq							141,95
		SUP. CONVENZ		€ al mq		VALORE DI STIMA	
Valore di stima		mq	141,95	x	1100	= €	156.139,50

A sottrarre le spese necessarie per completare il fabbricato, per il ripristino delle problematiche rilevate e per adempiere ai requisiti minimi per non incorrere nella revoca dell'abitabilità. Si è stimata una spesa complessiva di € 10.000,00

Valore di Vendita	€	156.139,50	-	10.000,00	= €	146.139,50
--------------------------	---	------------	---	-----------	-----	-------------------

3.7.18 - Descrizione e valutazione immobile 18

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	518	2	A/2	3	4,5 vani	€ 313,75
Unità identificata da planimetria prot. MN0225272 del 18/11/2011 (Allegato (cap 3.7) – 18a)						
13	518	6	C/6	5	18 mq	€ 26,03
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 18b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato quadrifamiliare, in Via Bazzani, sviluppato da terra a tetto, composto da cucina-pranzo-soggiorno e disimpegno al piano terra, da due camere, bagno, corridoio ed un balcone al piano primo, da locale soffitta al piano sottotetto, da locale tecnico e lavanderia al piano interrato, il tutto collegato da scala interna, con annessi accessori:

- autorimessa seminterrata con accesso dalla strada tramite rampa comune identificata dal mappale 518 subalterno 10
- terreno adibito a giardino sviluppato su due lati

Si accede alla proprietà tramite stradello pedonale indetificato dal mappale 518 sub 12

A confine: abitazione mappali 518 sub 1, 518 sub 4, 518 sub 12, Via Bazzani; autorimessa mappali 518 sub 5, 518 sub 8, rampa comune mappale 518 sub 10, s.a..

Occupazione - L'immobile è libero

Stato conservazione —(Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 18c)- Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato; Si rilevano le seguenti carenze: nel piano interrato permangono problemi di infiltrazione con presenza di acqua e inflorescenze alla base dei muri dovuti ad infiltrazioni ascendenti per capillarità, mancanza dei corrimani lungo le scale, mancanza caldaia e termosifoni nel vano sottotetto, da posare la pavimentazione del vano sottotetto; inoltre dovrà essere verificata, e nel caso adeguato, gli isolamenti e protezione dell'impianto elettrico, specie nelle parti interessate dalla succitate infiltrazioni.

Dovranno comunque essere rimosse le cause che potrebbero portare alla revoca dell'abitabilità da parte del Comune di Borgo Virgilio.

Conformità urbanistica –

- Concessione edilizia n. 2002/047 del 08/04/2002 per la "Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 28"
- DIA prot. n. 12462 del 09/08/2008 per le "Opere di completamento di edificio quadrifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato"
- Certificato di Agibilità n. 2011/C09 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011.

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 3.7) – 18d).

- Classe Energetica EPh – climatizzazione invernale: C
- Prestazione raffrescamento ETc – climatizzazione estiva: B

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 98,00	x 1	= mq 98,00
Sup. Lorda	Soffitta	mq 34,00	x 0,38	= mq 12,92
Sup. Lorda	Cantina	mq 15,50	x 0,5	= mq 7,75
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 22,00	x 0,5	= mq 11,00
Superficie	Balcone	mq 6,60	x 0,25	= mq 1,65
Superficie	Giardino >100 mq	mq 74,00	x 0,1	= mq 7,40
Sup. Lorda	Giardino <100 mq	mq 0,00	x 0,02	= mq 0,00
Totale superficie convenzionale = mq				138,72
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA

Valore di stima	mq	138,72	x	1100	= €	152.592,00
------------------------	----	--------	---	------	-----	-------------------

A sottrarre le spese necessarie per completare il fabbricato, per il ripristino delle problematiche rilevate e per adempiere ai requisiti minimi per non incorrere nella revoca dell'abitabilità. Si è stimata una spesa complessiva di € 10.000,00

Valore di Vendita	€	152.592,00	-	10.000,00	= €	142.592,00
--------------------------	---	------------	---	-----------	-----	-------------------

3.7.19 - Descrizione e valutazione immobile 19

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	518	3	A/2	3	4,5 vani	€ 313,75
Unità identificata da planimetria prot. MN0225272 del 18/11/2011 (Allegato (cap 3.7) – 19a)						
13	518	7	C/6	4	24 mq	€ 29,75
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 19b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato quadrifamiliare, in Via Bazzani, sviluppato da terra a tetto, composto da cucina-pranzo-soggiorno e disimpegno al piano terra, da due camere, bagno, corridoio ed un balcone al piano primo, da locale soffitta al piano sottotetto, da locale tecnico e lavanderia al piano interrato, il tutto collegato da scala interna, con annessi accessori:

- autorimessa seminterrata con accesso dalla strada tramite rampa e disimpegnato da vano interrato comune identificato dal mappale 518 subalterno 9
- terreno adibito a giardino sviluppato su due lati

Si accede all'interno della proprietà da Via Bazzani Tramite stradello pedonale comune contraddistinto dal mappale 518 subalterno 11

A confine: abitazione mappali 518 sub 1, 518 sub 4, 510 sub 1, 516 sub 2; autorimessa mappali 518 sub 5, 518 sub 8, 518 sub 3, vano comune mappale 518 sub 9, s.a.

Occupazione - L'immobile è occupato dal [REDACTED], in forza di contratto di locazione con decorrenza dal 01/08/2012 e scadenza 31/07/2016 (Allegato (cap 3.7) – 19e).

Stato conservazione – (Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 17c) - Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato; Si rilevano le seguenti carenze: nel piano interrato permangono problemi di infiltrazione con presenza di acqua e inflorescenze alla base dei muri dovuti ad infiltrazioni ascendenti per capillarità, mancanza dei corrimani lungo le scale, mancanza termosifoni nel vano sottotetto, da posare la pavimentazione del vano sottotetto; inoltre dovrà essere verificata, e nel caso adeguato, gli isolamenti e protezione dell'impianto elettrico, specie nelle parti interessate dalla succitate infiltrazioni.

Dovranno comunque essere rimosse le cause che potrebbero portare alla revoca dell'abitabilità da parte del Comune di Borgo Virgilio

Conformità urbanistica –

- Concessione edilizia n. 2002/047 del 08/04/2002 per la "Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 28"
- DIA prot. n. 12462 del 09/08/2008 per le "Opere di completamento di edificio quadrifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato"
- Certificato di Agibilità n. 2011/C09 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011.

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 3.7) – 19d).

- Classe Energetica EPh – climatizzazione invernale: C
- Prestazione raffrescamento ETc – climatizzazione estiva: B

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 98,00	x 1	= mq 98,00
Sup. Lorda	Soffitta	mq 34,00	x 0,38	= mq 12,92
Sup. Lorda	Cantina	mq 32,00	x 0,5	= mq 16,00
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 25,00	x 0,5	= mq 12,50
Superficie	Balcone	mq 8,30	x 0,25	= mq 2,08
Superficie	Giardino >100 mq	mq 100,00	x 0,1	= mq 10,00
Sup. Lorda	Giardino <100 mq	mq 55,00	x 0,02	= mq 1,10
Totale superficie convenzionale = mq				152,60
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 152,60	x 1100	= € 167.854,50

A sottrarre le spese necessarie per completare il fabbricato, per il ripristino delle problematiche rilevate e per adempiere ai requisiti minimi per non incorrere nella revoca dell'abitabilità.

Si è stimata una spesa compelsiva di € 7.000,00

Valore di Vendita	€ 167.854,50	- 7.000,00	= € 160.854,50
--------------------------	--------------	------------	-----------------------

Trattandosi di immobile locato, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 15% il valore di stima come sopra determinato

Valore di vendita	€ 160.854,50	- 24.128,18	= € 136.726,33
--------------------------	--------------	-------------	-----------------------

3.7.20 - Descrizione e valutazione immobile 20

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	518	4	A/2	3	4,5 vani	€ 313,75
Unità identificata da planimetria prot. MN0225272 del 18/11/2011 (Allegato (cap 3.7) – 20a)						
13	518	8	C/6	4	24 mq	€ 29,75
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 20b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato quadrifamiliare, in Via Bazzani, sviluppato da terra a tetto, composto da cucina-pranzo-soggiorno e disimpegno al piano terra, da due camere, bagno, corridoio ed un balcone al piano primo, da locale soffitta al piano sottotetto, da locale tecnico e lavanderia al piano interrato, il tutto collegato da scala interna, con annessi accessori:

- autorimessa seminterrata con accesso dalla strada tramite rampa comune identificato dal mappale 518 subalterno 10
- terreno adibito a giardino sviluppato su due lati

Si accede all'interno della proprietà da Via Bazzani tramite stradello pedonale comune contraddistinto dal mappale 518 subalterno 12

A confine: abitazione mappali 518 sub 3, 518 sub 2, 510 sub 2, 195; autorimessa mappali 518 sub 6, 518 sub 7, 518 sub 4, rampa comune mappale 518 sub 10,s.a.

Occupazione - L'immobile è occupato dal [REDACTED], in forza di contratto di locazione con decorrenza dal 01/09/2014 e scadenza 31/08/2018 (Allegato (cap 3.7) – 20e).

Stato conservazione – (Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 20c) - Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato; Si rilevano le seguenti carenze: nel piano interrato permangono problemi di infiltrazione con presenza di acqua e inflorescenze alla base dei muri dovuti ad infiltrazioni ascendenti per capillarità, mancanza dei corrimani lungo le scale, mancanza termosifoni nel vano sottotetto, da posare la pavimentazione del vano sottotetto; inoltre dovrà essere verificata, e nel caso adeguato, gli isolamenti e protezione dell'impianto elettrico, specie nelle parti interessate dalla succitate infiltrazioni.

Dovranno comunque essere rimosse le cause che potrebbero portare alla revoca dell'abitabilità da parte del Comune di Borgo Virgilio

Conformità urbanistica –

- Concessione edilizia n. 2002/047 del 08/04/2002 per la "Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 28"
- DIA prot. n. 12462 del 09/08/2008 per le "Opere di completamento di edificio quadrifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato"
- Certificato di Agibilità n. 2011/C09 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011.

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 3.7) – 20d).

- Classe Energetica EPh – climatizzazione invernale: C
- Prestazione raffrescamento ETc – climatizzazione estiva: B
-

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 98,00	x 1	= mq 98,00
Sup. Lorda	Soffitta	mq 34,00	x 0,38	= mq 12,92
Sup. Lorda	Cantina	mq 32,00	x 0,5	= mq 16,00
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 26,00	x 0,5	= mq 13,00
Superficie	Balcone	mq 6,60	x 0,25	= mq 1,65
Superficie	Giardino >100 mq	mq 100,00	x 0,1	= mq 10,00
Sup. Lorda	Giardino <100 mq	mq 50,00	x 0,02	= mq 1,00
Totale superficie convenzionale = mq				152,57
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 152,57	x 1100	= € 167.827,00

A sottrarre le spese necessarie per completare il fabbricato, per il ripristino delle problematiche rilevate e per adempiere ai requisiti minimi per non incorrere nella revoca dell'abitabilità.

Si è stimata una spesa compelsiva di € 7.000,00

Valore di Vendita	€ 167.827,00	- 7.000,00	= € 160.827,00
--------------------------	--------------	------------	-----------------------

Trattandosi di immobile locato, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 15% il valore di stima come sopra determinato

Valore di vendita	€ 160.827,00	- 24.124,05	= € 136.702,95
--------------------------	--------------	-------------	-----------------------

3.7.21 - Descrizione e valutazione immobile 21

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	516	4	A/2	2	4,5 vani	€ 267,27
Unità identificata da planimetria prot. MN0225272 del 18/11/2011 (Allegato (cap 3.7) – 21a)						
13	516	8	C/6	1	52 mq	€ 37,60
Unità identificata da planimetria prot. MN0004279 del 13/01/2011 (Allegato (cap 3.7) – 21b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato quadrifamiliare, in Bazzani, al piano primo e sottotetto, accessibile dalla strada da vialetto esterno comune, composto da cucina-pranzo-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e due balconi al piano primo, da locale sottotetto e terrazza al piano sottotetto, il tutto collegato da scala interna, con annessi accessori:

- locale tecnico e autorimessa seminterrata con accesso dalla strada tramite rampa e disimpegnato al piano interrato da vano comune contraddistinto dal mappale 516 subalterno 10

A confine: abitazione mappale 516 sub 3, su tre lati distacco su giardino del mappale 516 sub 2; autorimessa mappali 516 sub 6, 516 sub 7, vano comune mappale 516 sub 10, s.a.

Occupazione - L'immobile è occupato dal [REDACTED], in forza di contratto di locazione con decorrenza dal 01/07/2014 e scadenza 30/06/2018 (Allegato (cap 3.7) – 21e).

Stato conservazione – (Vedi foto - Allegato (cap 3.7) – 21c)- Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato; Si rilevano le seguenti carenze: nel piano interrato permangono problemi di infiltrazione con presenza di acqua e inflorescenze

alla base dei muri dovuti ad infiltrazioni ascendenti per capillarità, mancanza dei corrimani lungo le scale esterne ed interne; inoltre dovrà essere verificata, e nel caso adeguati, gli isolamenti e protezione dell'impianto elettrico, specie nelle parti interessate dalla succitate infiltrazioni.

Dovranno comunque essere rimosse le cause che potrebbero portare alla revoca dell'abitabilità da parte del Comune di Borgo Virgilio.

Conformità urbanistica

- Concessione edilizia n. 2002/046 del 08/04/2002 per la "Realizzazione di nuova bifamiliare –Lotto 27"
- DIA prot. n. 11442 del 23/07/2008 per le "Opere di completamento di edificio quadrifamiliare precedentemente iniziato e mai ultimato"
- Certificato di Agibilità n. 2011/C08 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 11/04/2011.

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 3.7) – 21d).

- Classe Energetica EPh – climatizzazione invernale: B
- Prestazione raffrescamento ETc – climatizzazione estiva: C

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 95,70	x 1	= mq 95,70
Sup. Lorda	Soffitta	mq 52,00	x 0,38	= mq 19,76
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 40,00	x 0,5	= mq 20,00
Sup. Lorda	Autor sup 40 mq	mq 18,00	x 0,25	= mq 4,50
Superficie	Balcone	mq 17,00	x 0,25	= mq 4,25
Superficie	Terrazza	mq 31,00	x 0,2	= mq 6,20
Totale superficie convenzionale = mq				150,41
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 150,41	x 1100	= € 165.451,00
A sottrarre le spese necessarie per completare il fabbricato, per il ripristino delle problematiche rilevate e per adempiere ai requisiti minimi per non incorrere nella revoca dell'abitabilità.				
Si è stimata una spesa complessiva di € 5.000,00				
Valore di stima		€ 165.451,00	- 5.000,00	= € 160.451,00

Trattandosi di immobile locato, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 20% il valore di stima come sopra determinato

Valore di vendita	€ 160.451,00	-	32.090,20	= €	128.360,80
--------------------------	--------------	---	-----------	-----	-------------------

3.8 - VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI SUBCOMPARTO "B2"

LOTTO	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNI	VALORE
Immobile 1	Appartamento e garage	13	506	1 e 2	€ 300.507,00
Immobile 2	Appartamento e garage	13	507	1 e 2	€ 288.049,50
Immobile 3	Appartamento e garage	13	508	1 e 5	€ 122.147,55
Immobile 4	Appartamento e garage	13	508	2 e 6	€ 143.868,00
Immobile 5	Appartamento e garage	13	508	3 e 7	€ 147.951,00
Immobile 6	Appartamento e garage	13	508	4 e 8	€ 147.951,00
Immobile 7	Appartamento e garage	13	510	1 e 5	€ 122.147,55
Immobile 8	Appartamento e garage	13	510	2 e 6	€ 122.287,00
Immobile 9	Appartamento e garage	13	510	3 e 7	€ 147.951,00
Immobile 10	Appartamento e garage	13	510	4 e 8	€ 132.133,35
Immobile 11	Appartamento e garage	13	512	1 e 5	€ 129.326,00
Immobile 12	Appartamento e garage	13	512	2 e 6	€ 137.571,00
Immobile 13	Appartamento e garage	13	512	3 e 7	€ 118.150,85
Immobile 14	Appartamento e garage	13	512	4 e 8	€ 134.771,00
Immobile 15	Appartamento e garage	13	514	1 e 2	€ 288.049,50
Immobile 16	Appartamento e garage	13	515	1 e 2	€ 255.430,95
Immobile 17	Appartamento e garage	13	518	1 e 5	€ 146.139,50
Immobile 18	Appartamento e garage	13	518	2 e 6	€ 142.592,00
Immobile 19	Appartamento e garage	13	518	3 e 7	€ 136.726,33
Immobile 20	Appartamento e garage	13	518	4 e 8	€ 136.702,00
Immobile 21	Appartamento e garage	13	516	4 e 8	€ 128.360,80

VALORE DI VENDITA TOTALE IMMOBILI SUBCOMPARTO "B2	' € 3.428.812,88
--	-------------------------

NB. Le valutazioni sono decurtate delle somme necessarie ad eseguire i lavori di ripristino e/o completamento dei fabbricati stimati, valutate complessivamente in € 251.500; dette spese sono a carico di eventuali acquirenti o della società concordataria se ne fa carico. In quest'ultimo caso i valori di vendita devono essere aumentati delle spese di ripristino indicate in ciascun immobile.

cap. 4 - Subcomparto "C1"

4.1- Descrizione generale del Subcomparto "C1"

Consiste in un fabbricato condominiale residenziale che è stato realizzato su di un lotto di terreno di forma trapezoidale, identificato catastalmente dai mappali 502, 541, 540 e 543 del foglio 13 (Allegato (cap 4.1) – 1).

L'isolato sul piano di lotizzazione "C2 Maldura – Cisa" è identificato quale **Subcomparto "C1" Lotto n. 29** (Allegato (cap 4.1) – 4).

L'isolato è delimitato da Via Bolivar, Via Divisione Acqui, Via Enzo Nenci (Allegato (cap 4.3) – 1)

Il fabbricato è un condominio formato da tre blocchi contigui a formare una sorta di U o semicorte al centro, come è possibile vedere visionando le foto aeree che rappresentano l'edificio visto da due angolature diverse (Allegato (cap 4.1) – 2).

Girando in senso antiorario... la prima ala è distribuita da due vani scala "A" e "B", il secondo blocco, quello centrale, è servito da tre vani scala "C", "D" ed E, mentre l'ultima ala, di dimensioni più piccole, consta di un solo vano scala "F".

I vani scala sono tutti dotati di ascensore e assicurano i collegamenti verticali dal piano terra fino al piano quarto dell'edificio (Allegato (cap 4.1) – 3d -3e foto 7-8-9)

Il fabbricato è formato da piano terra adibito ad autorimesse e cantine (Allegato (cap 4.1) --3e-3f-3g foto da n. 10 a n. 14), da quattro o tre piani, oltre piano sottotetto, dove sono distribuite unità residenziali (Allegato (cap

4.1) --3a-3b foto da n. 1 a n. 4).

Di fronte alla semicorte comune è situata una tettoia (mappale 540) dove sono collocati dei posti macchina coperti a servizio degli appartamenti.

Area esterna – Sui tre lati esterni del fabbricato, tra il fabbricato stesso e la strada pubblica, si sviluppa la viabilità interna che da accesso alle autorimesse del piano terra; ai parcheggi coperti si accede direttamente dalla strada pubblica posta verso nord-ovest Via Enzo Nenci; l'interno della semicorte è sistemata a giardino con dei camminamenti curvilinei che portano ai vani scala condominiali (Allegato (cap 4.1) –3c foto nn. 5-6).

In totale il fabbricato è formato da 49 appartamenti.

Gli appartamenti degli ultimi piani hanno come accessorio il sottotetto adibito a soffitta praticabile.

La società concordataria, dopo la costruzione fino ai giorni nostri, ha venduto 14 appartamenti (vedi elenco delle vendite riportate sul capitolo 2.2

relativo alla provenienza)

Rimangono da stimare n. 35 appartamenti + accessori di proprietà della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4.1.2 - Formazione dei lotti per eventuali vendite

In caso di vendita degli immobili periziati il C.T.U. ritiene che, per rendere più appetibili i beni sul mercato immobiliare e secondo una logica commerciale, sia opportuna la formazione di piccoli lotti di vendita, che comprenderebbero un appartamento con annessi uno o più accessori (autorimessa, posto auto, magazzino), questi ultimi assegnati secondo una distribuzione razionale corrispondente agli standard abitativi correnti.

Considerate le caratteristiche dei beni immobili, il C.T.U. consiglia di porli in vendita nei lotti sotto elencati

LOTTO DI VENDITA	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA
Immobile 22	13	502	104	A/2
			1	C/6

			66	C/2
Immobile 23	13	502	105	A/2
			54	C/6
			74	C/2
			107	A/2
Immobile 24	13	502	19	C/6

			72	C/2
Immobile 25	13	502	108	A/2
			26	C/6
			77	C/2
Immobile 26	13	502	110	A/2
			29	C/6
			86	C/2
Immobile 27	13	502	111	A/2
			21	C/6
			79	C/2
Immobile 28	13	502	115	A/2
			87	C/2
		540	5	C/6
Immobile 29	13	502	116	A/2
			89	C/2

		540	6	C/6
Immobile 30	13	502	119	A/2
			51	C/6
			91	C/2
Immobile 31	13	502	121	A/2
			96	C/2
		540	8	C/6
Immobile 32	13	502	122	A/2
			4	C/6
Immobile 33	13	502	123	A/2
			22	C/6
			69	C/2
Immobile 34	13	502	125	A/2
			5	C/6
			65	C/2
Immobile 35	13	502	126	A/2
			16	C/6
			63	C/2
Immobile 36	13	502	128	A/2
			17	C/6
			73	C/2

Immobile 37	13	502	131	A/2
			37	C/6
			85	C/2
Immobile 38	13	502	132	A/2
			28	C/6
		540	4	C/6
Immobile 39	13	502	136	A/2
		540	2	C/6
Immobile 40	13	502	137	A/2
		540	3	C/6
Immobile 41	13	502	138	A/2
		541	3	C/6
Immobile 42	13	502	147	A/2
			20	C/6
			92	C/2
Immobile 43	13	502	152	A/2
			41	C/6
Immobile 44	13	502	155	A/2
			94	C/2
		540	9	C/6
Immobile 45	13	502	156	A/2
			93	C/2

		541	2	C/6
Immobile 46	13	502	157	A/2
			88	C/2
		540	7	C/6
Immobile 47	13	502	159	A/2
			49	C/6
			95	C/2
Immobile 48	13	502	160	A/2
			52	C/6
Immobile 49	13	502	162	A/2
			53	C/6
			97	C/2
Immobile 50	13	502	163	A/2
			14	C/6
Immobile 51	13	502	164	A/2
			33	C/6
			64	C/6
Immobile 52	13	502	166	A/2
			15	C/6
Immobile 53	13	502	168	A/2
			36	C/6
Immobile 54	13	502	169	A/2

			40	C/6
Immobile 55	13	502	170	A/2
			47	C/6
Immobile 56	13	502	183	A/2
			27	C/6

4.3 – Dati catastali Subcomparto “B2”

L'allegato (Allegato (cap 4.3) – 1) riporta la mappa catastale aggiornata; riguardo alla formazione degli attuali mappali si rimanda al capitolo 3.3 della perizia.

Si allegano le visure catastali aggiornate (Allegato (cap 4.3) – 2); i dati catastali saranno riportati in seguito per ciascun immobile o lotto.

Si allega (Allegato (cap 4.3) – 3) l'elaborato planimetrico che individua piano per piano, la posizione delle singole unità immobiliari.

4.4 - Provenienza Subcomparto “B2”

I terreni su cui è stato edificato il fabbricato condominiale in stima, distinto al catasto urbano al foglio 13 mappali 502, 540, 541 e 543, sono pervenuti alla società Concordataria a seguito di :

- Atto Notaio Gianpaolo Fabbri del 28/07/1999 repertorio 41.301, registrato a Mantova il 06/08/1999 al n. 2713, trascritto il 03/08/1999 al n. 6367 di particolare, con il quale [redacted] vendono alla società [redacted] [redacted] i terreni in comune di Virgilio, di una superficie reale complessiva di mq 76.885, censiti al NCT al foglio 13, mappali 415 di mq 64.607, 416 di mq 12.030, 417 di mq 50, 418 di mq 91, 419 di mq 46, 420 di mq 61 (Allegato (cap 2.2) – 1)

Successivamente sono state eseguite una serie di variazioni catastali, frazionamenti o tipi mappali, che hanno modificato la mappa catastale (si rimanda al capitolo 2.3); la società [redacted] sui terreni del Subcomparto “C1” ha edificato un condominio; in seguito sono avvenute una serie di vendite di immobili riportate in maniera sintetica nel capitolo 2.2 precedente “Vendita unità immobiliari urbane” così da

determinare con certezza che la proprietà residua del subcomparto C1 è quella che si stima in seguito.

4.5 - Conformità urbanistica dei fabbricato Comparto "C1" Lotto n. 29

Il fabbricato costituente il "Comparto "C1", di cui fanno parte gli immobili individuati in perizia dal n. 22 al n. 56, identificati in Catasto al foglio 13 mappali 502, 540 e 541, sono stati edificati a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 2002/164 del 08/01/2003 per la "NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO PLURIFAMILIARE A N. 32 UNITA' – LOTTO 29" (Allegato (cap 4.5) – 1)

- Concessione Edilizia n. 2003/039 del 25/08/2003 in VARIANTE alla C.E. 2002/164 dal titolo "VARIANTE PER COSTRUZIONE DI EDIFICIO PLURIFAMILIARE A N. 32 UNITA' (Allegato (cap 4.5) – 2)

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. 11194 del 24/07/2006 per il "COMPLETAMENTO OPERE NON ESEGUITE E VARIANTE ALLA C.E. 2003/039 DEL 25-08-2003 E C.E. 2002/164 del 08-01-2003 (Allegato (cap 4.5) – 3a)
In allegato uno stralcio degli elaborati di progetto significativi della variante stessa (Allegato (cap 4.5) – 3b).

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 2008/C07 rilasciato dal Comune di Virgilio in data 13/05/2008 (Allegato (cap 4.5) – 4 a - 4b) .

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. 11123 del 03/08/2007 per il "SPOSTAMENTO CONFINE LOTTO DETERMINATO "C1" (SUBCOMPARTO C1) IN VARIANTE ALLA D.I.A. N. PROT 11194 del 24/07/2006 (Allegato (cap 4.5) – 6)

- Collaudo statico delle opere in cemento armato (Allegato (cap 4.5)–5)

I lavori di costruzione del fabbricato “Comparto “C1” Lotto 29 sono stati iniziati il 18/04/2003 e completati il 10/03/2008

4.6 – Caratteristiche costruttive, finiture interne ed esterne dell’edificio

Di seguito si descrivono le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato; si procede con un’unica descrizione anche per l’interno degli appartamenti in quanto si tratta di unità con caratteristiche simili, edificati nel medesimo periodo e dalle stesse ditte, quindi, per non ripeterci inutilmente, la presente descrizione vale per tutte le unità stimate; le eccezioni o mancanze saranno elencate nella descrizione relativa ad ogni singolo immobile.

I fabbricati presentano (vedi documentazione fotografica) (allegato (cap 4.1) – 3):

- Struttura: pilastri e travi in cemento armato
- Tamponature: mattoni
- Facciate: rifinite ad intonaco
- Chiusure esterne: finestre e portefinestre in legno con vetrocamera, dotate di persiane anch’esse in legno
- Androne di ingresso comune: con doppio ingresso verso l’interno della corte e verso l’esterno per accesso diretto ai garage; infisso vetro con telaio in alluminio
- Vani scala: dotati di ascensore e scale con scalini in marmo Al suo interno gli appartamenti presentano (vedi documentazione fotografica relativa a ogni unità stimata):
- Pavimenti zone giorno, notte e servizi igienici: piastrelle in ceramica del tipo economico.
- Pavimenti vani sottotetto: parquet
- Rivestimenti: piastrelle in ceramica del tipo economico (bagno)
- Porte di ingresso: portoncino blindato

- Porte interne: il legno tamburato
- Pareti interne: parte in muratura rifinite ad intonaco.
- Soffitto: rifinito ad intonaco.
- Impianti: impianto elettrico, idrico, sanitario.
- impianto di riscaldamento: formato da caldaia autonoma esterna a gas metano, punti radianti termosifoni.
- Servizio igienico: con lavabo, vaso, bidet e piatto doccia in porcellana (Marca Ideal-Standard - serie economica)

Si può affermare che il fabbricato versa in uno **stato di manutenzione mediocre**:

- le finiture dal momento della fine della costruzione, avvenuta nell'anno 2008, hanno subito un naturale invecchiamento;
- alla base delle murature perimetrali esterne si sono ravvisati deterioramento degli intonaci dovuti a umidità risalente per capillarità
- le facciate necessitano di un intervento manutentivo
- gli appartamenti rimasti sfitti si presentano in stato di abbandono; necessitano di intervento manutentivo.
- Gli appartamenti che sono stati affittati in passato ed ora sfitti necessitano di intervento manutentivo

4.7 - DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI SUBCOMPARTO "C1"

Di seguito si procede con la descrizione e valutazione dei singoli immobili o lotti di vendita che si sono precedentemente formati. Vengono così a formarsi dei lotti, che chiameremo immobile 22, 23, etc. fino al 56, composti da appartamento con annessa autorimessa oltre accessori vari.

Riguardo alla valutazione di ciascun immobile si terrà conto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova lo stesso; dopo la determinazione della superficie commerciale o convenzionale calcolata come già descritto nel precedente capitolo 1.3, si moltiplica la superficie stessa per il valore medio al mq desunto dall'indagine di mercato riferito ad un fabbricato in condizioni di manutenzione normali completato nell'anno 2008.

Il valore attuale al mq rispetto al 2008 (che poteva aggirarsi sui 1.400/1.500 € al mq) si ritiene notevolmente inferiore per i seguenti fattori: a) per gli effetti, sempre più crescenti in questi ultimi anni, della nota crisi finanziaria che ha investito in maniera evidente il

mercato immobiliare; b) i fabbricati nel corso di questi 5 anni hanno subito un naturale invecchiamento; c) se dopo la costruzione non vi sono state le sperate vendite significa che il prezzo di vendita era troppo alto; d) molte aziende della zona sono entrate in crisi con conseguente calo della domanda di immobili:

Va aggiunto che la tipologia del grande condominio, quale è il fabbricato di cui fanno parte le unità in stima, è una scelta progettuale che si è rilevata sbagliata nel panorama immobiliare della zona, dove si privilegia la casa unifamiliare o plurifamiliare comunque di piccole dimensioni. Fabbricati di così grande dimensione sono più riferibili ad un'edilizia economica popolare.

Anche questo aspetto influisce negativamente sul valore al mq degli immobili.

Altro fattore di deprezzamento si applica per quelle unità occupate da un locatario.

Il valore al mq varia da 900 € al mq fino a 1000 a seconda della superficie dell'appartamento.

Per la commerciabilità delle unità si ritiene che ai tagli più piccoli debbano essere attribuiti dei valori unitari più elevati e viceversa.

Precisazione - Il conteggio della superficie dei vani sottotetto è stato riportato per tutta l'estensione del vano, dalla quota più alta fino alla quota più bassa in corrispondenza della gronda, mentre sulle planimetrie catastali è rappresentata la superficie del vano fino all'altezza di mt 1,50, quindi una superficie inferiore.

Il coefficiente di ragguaglio per la determinazione della superficie convenzionale di 0,38 è ottenuto come media tra 0,50 riferito alla porzione di superficie posta ad una altezza superiore a mt 1,50 e 0,20 per la parte di superficie posta al di sotto dell'altezza di mt 1,50.

Descrizione e valutazione dei singoli immobili, secondo i lotti

precedentemente formati:

4.7.22 - Descrizione e valutazione immobile 22

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	104	A/2	1	4 vani	€ 202,45
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7)-22a)						
13	502	1	C/6	5	30 mq	€ 43,38
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7)-22b)						
13	502	66	C/2	6	4 mq	€ 7,44
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7)-22c)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato Condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano primo, scala A, composto da cottura-pranzo-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e balcone, con annesso piccolo magazzino e autorimessa al piano terra (Allegato (cap 4.7)-22 a-b-c).

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) - 22d).

A confine- Abitazione: subalterno 102, 103, 105, vano scala condominiale sub 171;
Autorimessa: subalterni 2, 5, vano scala sub 171, area condominiale;
Magazzino: subalterni 67, 65, corridoio condominiale sub. 177, area condominiale, s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7) – 22e)

- Classe Energetica F

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 79,00	x 1	= mq 79,00
Sup. Lorda	Cantina	mq 5,00	x 0,5	= mq 2,50
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 35,00	x 0,5	= mq 17,50

	SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima	mq 101,00	x 950,00	= € 95.950,00

Superficie	Balcone	mq	8,00	x	0,25	= mq	2,00
Totale superficie convenzionale = mq							101,00

4.7.23 - Descrizione e valutazione immobile 23

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	105	A/2	1	4 vani	€ 202,45
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7)-23a)						
13	502	54	C/6	5	16 mq	€ 23,14
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7)-23b)						
13	502	74	C/2	6	3 mq	€ 5,58
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7)-23c)						

Descrizione dell'immobile

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq	68,00	x 1 = mq 68,00
Sup. Lorda	Cantina	mq	3,50	x 0,5 = mq 1,75
Sup. Lorda	Autorimessa	mq	19,00	x 0,5 = mq 9,50
Superficie	Balcone	mq	16,00	x 0,25 = mq 4,00
Totale superficie convenzionale = mq				
83,25				

Via Marina Vecchia n. 4 int.12 54100 Massa
Telefono 0585 488208 Fax 0585 042382 e-mail
marcobondielli@fastwebnet.it

c.f. BNDMRC62P10F023B - P.IVA 00468530456

Arch. Marco Bondielli

SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
--------------	---------	-----------------

Valore di stima	mq	83,25	x	950	= €	79.087,50
------------------------	----	-------	---	-----	-----	------------------

Porzione di fabbricato Condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano primo, scala B, composto da cottura-pranzo-soggiorno, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio e n. 2 balconi, con annesso piccolo

magazzino e autorimessa al piano terra (Allegato (cap 4.7)–23 a-b-c). .

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 23d).

A confine: Abitazione – subalterni 103,104, 107, vano scala sub 172 ; Autorimessa – subalterni 55, 53, area condominiale; Magazzino – subalterni 64, 75, 73, corridoio condominiale, s.a.

Occupazione - L'immobile è occupato a titolo gratuito dalla [REDACTED] impiegata della [REDACTED]; ai fini della valutazione si considera libero.

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7) – 23e)

- Classe Energetica G

Valore dell'immobile e dati tecnici

4.7.24 - Descrizione e valutazione immobile 24

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	107	A/2	1	4,5 vani	€ 227,76
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 24a)						
13	502	19	C/6	5	15 mq	€ 21,69
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 24b)						
13	502	72	C/2	4	4 mq	€ 7,44
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 24c)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano primo, scala B, composto da cottura-pranzo-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e due balconi, con annesso piccolo magazzino e

	SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima	mq	91,55	x 950 = € 86.972,50

autorimessa al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 24a-b-c).

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 24d).

A confine - Abitazione: subalterni 105, 106, 108; Autorimessa: subalterni 18, 20, 98, area condominiale; Magazzino: subalterni 11, 73, parti comuni sub 178, 172, s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7) – 24e)

- Classe Energetica F

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 77,00	x 1	= mq 77,00
Sup. Lorda	Cantina	mq 4,60	x 0,5	= mq 2,30
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 16,50	x 0,5	= mq 8,25
Superficie	Balcone	mq 16,00	x 0,25	= mq 4,00
Totale superficie convenzionale = mq				91,55

4.7.25 - Descrizione e valutazione immobile 25

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	108	A/2	1	3,5 vani	€ 177,14
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 25a)						
13	502	26	C/6	5	17 mq	€ 24,58
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 25b)						
13	502	77	C/2	6	5 mq	€ 9,30
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 25c)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano primo, scala C, composto da cottura-pranzo-soggiorno, camera, bagno, disimpegno e due balconi, con annesso piccolo magazzino e autorimessa al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 25a-b-c).

A confine - Abitazione: subalterni 107, 109, 110, vano scala sub 173; Autorimessa: subalterni 25, 24, 27, area condominiale; Magazzino: subalterni 12, 13, 76, 78 parti comuni sub 179, s.a

Occupazione - L'immobile è occupato dai Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED], in forza di contratto di locazione con decorrenza dal
01/12/2010 e scadenza 30/11/2014; alla scadenza la durata del
contratto si protrae per 4 anni salvo disdetta (Allegato (cap 4.7)-25f) **Attestato
di Certificazione Energetica**-(Allegato (cap 4.7)-25e) Classe Energ. **G**
Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	m ^q 61,00	x 1	= m ^q 61,00
Sup. Lorda	Cantina	m ^q 5,00	x 0,5	= m ^q 2,50
Sup. Lorda	Autorimessa	m ^q 18,00	x 0,5	= m ^q 9,00
Superficie	Balcone	m ^q 13,60	x 0,25	= m ^q 3,40
Totale superficie convenzionale = m^q				75,90
		SUP. CONVENZ	€ al m^q	VALORE DI STIMA
Valore di stima		m ^q 75,90	x 950	= € 72.105,00

Trattandosi di immobile locato, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 15% il valore di stima come sopra determinato

Valore di vendita	€ 72.105,00	- 10.815,75	= € 61.289,25
--------------------------	-------------	-------------	---------------

74.7.26 - Descrizione e valutazione immobile 26

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	110	A/2	1	4,5 vani	€ 227,76
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 26a)						
13	502	29	C/6	5	16 m ^q	€ 23,14
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 ((Allegato (cap 4.7) – 26b)						
13	502	86	C/2	6	7 m ^q	€ 13,01
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 ((Allegato (cap 4.7) – 26c)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano primo, scala C, composto da cottura-pranzo-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio e due balconi, con annesso piccolo magazzino e autorimessa al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 26a-b-c).

A confine - Abitazione: subalterni 108, 111, 112, vano scala sub 173;
 Autorimessa: subalterni 28, 81, scala condominiale sub 173, area condominiale;
 Magazzino: subalterni 85, parti comuni sub 173, 180, s.a

Occupazione - L'immobile è occupato dal Sig. ██████████, in forza di contratto di locazione con decorrenza dal 01/05/2011 e scadenza 30/04/2015; alla scadenza la durata del contratto si protrae per 4 anni salvo disdetta (Allegato (cap 4.7)-26f

Attestato di Certificazione Energetica–(Allegato (cap 4.7)-26e) classe energetica **G**

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 83,00	x 1	= mq 83,00
Sup. Lorda	Cantina	mq 8,50	x 0,5	= mq 4,25
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 19,00	x 0,5	= mq 9,50
Superficie	Balcone	mq 17,00	x 0,25	= mq 4,25
Totale superficie convenzionale = mq				101,00
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 101,00	x 950	= € 95.950,00

Trattandosi di immobile locato, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 15% il valore di stima come sopra determinato

Valore di vendita	€ 95.950,00	- 14.392,50	= € 81.557,50
--------------------------	-------------	-------------	----------------------

4.7.27 - Descrizione e valutazione immobile 27

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	111	A/2	1	4 vani	€ 202,45
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 27a)						
13	502	21	C/6	5	15 mq	€ 21,69
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 27b)						
13	502	79	C/2	6	10 mq	€ 18,59
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 27c)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano primo, scala D, composto da cottura-pranzo-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e balcone, con annesso piccolo magazzino e autorimessa al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 27a-b-c) .

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 27d). **A confine** - Abitazione: subalterni 110, 112, 113, vano scala condominiale sub 174; Autorimessa: subalterni 20, 21, 98, area condominiale; Magazzino: subalterni 80, 78, 17, parti comuni sub 179, s.a.

Occupazione - L'immobile è occupato dal [REDACTED], in forza di contratto di locazione con decorrenza dal 1/3/2012 e scadenza 28/02/2016 (Allegato (cap 4.7)27f1) La [REDACTED] ha chiesto ed ottenuto dal Tribunale di Mantova ordinanza di sfratto esecutivo per morosità (Allegato (cap 4.7)-27f2). Ai fini della valutazione si considera l'immobile libero.

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-27e)

- Classe Energetica **F**

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 84,00	x 1	= mq 84,00
Sup. Lorda	Cantina	mq 12,00	x 0,5	= mq 6,00
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 16,50	x 0,5	= mq 8,25
Superficie	Balcone	mq 9,46	x 0,25	= mq 2,37
Totale superficie convenzionale				= mq 100,62
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 100,62	x 950	= € 95.584,25

4.7.28 - Descrizione e valutazione immobile 28

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	115	A/2	1	3 vani	€ 151,84
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 28a)						
13	502	87	C/2	6	3 mq	€ 5,58
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 28b)						
13	540	5	C/6	2	14 mq	€ 12,29
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007(Allegato (cap 4.7) – 28c)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano primo, scala E, composto da cottura-pranzo-soggiorno, camera, bagno, disimpegno e balcone, con annesso piccolo magazzino e posto auto scoperto al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 28a-b-c).

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 28d). **A confine** - Abitazione: subalterni 113, 117, 116, vano scala condominiale sub 175;

Posto auto: subalterni 540/4, 504/6, area comune mappale 540/13 area condominiale mappale 541/4; Magazzino: subalterni 88, 48, 46, parti comuni sub 181, s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-28e)

- Classe Energetica **G**

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 54,00	x 1	= mq 54,00
Sup. Lorda	Cantina	mq 3,50	x 0,5	= mq 1,75
Superficie	Posto auto	mq 15,00	x 0,2	= mq 3,00
Superficie	Balcone	mq 9,90	x 0,25	= mq 2,48
Totale superficie convenzionale				= mq 61,23
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima	mq 61,23	x 1000	= €	61.225,00

4.7.29 - Descrizione e valutazione immobile 29

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	116	A/2	1	3 vani	€ 151,84
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 29a)						
13	502	89	C/2	6	4 mq	€ 7,44
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 29b)						
13	540	6	C/6	2	14 mq	€ 12,29
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 29c)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano primo, scala E, composto da cottura-pranzo-soggiorno, camera, bagno, disimpegno e balcone, con annesso piccolo magazzino e posto auto scoperto al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 29a-b-c).

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 29d). **A confine** - Abitazione: subalterni 115, 114, vano scala condominiale sub 175; Posto auto: subalterni 540/5, 504/7, area comune mappale 540/13 area condominiale mappale 541/4; Magazzino: subalterni 95, 94, 88, parti comuni sub 181, 175, s.a.

Occupazione - L'immobile libero e sarà occupato dai [REDACTED]
in forza di contratto di locazione con decorrenza dal 15/10/2014 e
scadenza 14/10/2018; alla scadenza la durata del contratto si protrae per
4 anni salvo disdetta (Allegato (cap 4.7)-29f)

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-29e) – Classe Energ **G**

Valore dell'immobile e dati tecnici

Sup. Lorda	Appartamento	mq	55,00	x	1	= mq	55,00
Sup. Lorda	Cantina	mq	5,30	x	0,5	= mq	2,65
Superficie	Posto auto	mq	15,00	x	0,2	= mq	3,00
Superficie	Balcone	mq	9,52	x	0,25	= mq	2,38
Totale superficie convenzionale = mq							63,03
		SUP. CONVENZ		€ al mq		VALORE DI STIMA	
Valore di stima		mq	63,03	x	1000	= €	63.030,00

Trattandosi di immobile locato, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 15% il valore di stima come sopra determinato

Valore di vendita	€	63.030,00	-	9.454,50	= €	53.575,50
--------------------------	---	-----------	---	----------	-----	------------------

4.7.30 - Descrizione e valutazione immobile 30

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	119	A/2	1	3,5 vani	€ 177,14
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 30a)						
13	502	51	C/6	5	16 mq	€ 23,14
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 30b)						
13	502	91	C/2	6	4 mq	€ 7,44
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 30c)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano primo, scala F, composto da cottura-pranzo-soggiorno, camera, bagno, 59disimpegno, ripostiglio e balcone, con annesso piccolo magazzino e autorimessa al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 30a-b-c).

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 30d). **A**

confine - Abitazione: subalterni 117, 118, vano scala condominiale sub 176;

Autorimessa: subalterni 50, 90, scala condominiale sub 176, area condominiale;

Magazzino: subalterni 90, 50, 92, parti comuni sub 182, s.a

Occupazione - L'immobile è occupato dai [REDACTED] e

forza di contratto di locazione con decorrenza dal 01/06/2014 e scadenza 31/05/2018; alla scadenza la durata del contratto si protrae per 4 anni salvo disdetta (Allegato (cap 4.7)-30f) **Attestato**

di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-30e

- Classe Energetica **G**

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 56,00	x 1	= mq 56,00
Sup. Lorda	Cantina	mq 4,80	x 0,5	= mq 2,40
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 19,00	x 0,5	= mq 9,50
Superficie	Balcone	mq 8,60	x 0,25	= mq 2,15
Totale superficie convenzionale = mq				70,05
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima	mq 70,05	x 1000	= €	70.050,00

Trattandosi di immobile locato, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 15% il valore di stima come sopra determinato

Valore di vendita	€ 70.050,00	- 10.507,50	= €	59.542,50
--------------------------	-------------	-------------	-----	------------------

4.7.31 - Descrizione e valutazione immobile 31

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	121	A/2	1	3 vani	€ 151,84
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 31a)						
13	502	96	C/2	6	7 mq	€ 13,01
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (cap 4.7) – 31b)						
13	540	8	C/6	2	14 mq	€ 12,29
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (cap 4.7) – 31c)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano primo, scala E, composto da cottura-pranzo-soggiorno, camera, bagno, disimpegno e balcone, con annesso piccolo magazzino e posto auto scoperto al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 31a-b-c) .

Valore dell'immobile e dati tecnici

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 31d).

A confine - Abitazione: subalterni 120, vano scala condominiale sub 176; Posto auto: subalterni 540/9, 504/7, area comune mappale 540/13 area condominiale mappale 541/4; Magazzino: 97, 95, corridoio condominiale sub 182, area condominiale, s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-31e

- Classe Energetica **G**

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 53,00	x 1	= mq 53,00
Sup. Lorda	Cantina	mq 8,80	x 0,5	= mq 4,40
Superficie	Posto auto	mq 15,00	x 0,2	= mq 3,00
Superficie	Balcone	mq 8,70	x 0,25	= mq 2,18
Totale superficie convenzionale = mq				62,58
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 62,58	x 1000	= € 62.575,00

4.7.32 - Descrizione e valutazione immobile 32

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	122	A/2	1	3 vani	€ 151,84
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 32a)						
13	502	4	C/6	5	16 mq	€ 23,14
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 32b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano secondo, scala A, composto da cottura-pranzo-soggiorno, camera, bagno, disimpegno e balcone, con annessa autorimessa al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 32a-b).

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 32d).

A confine - Abitazione: subalterni 123, vano scala condominiale sub 171;
 Autorimessa: subalterni 3, 2, 5, area condominiale, s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

Stato conservazione – Buono (Vedi foto Allegato (cap 4.7) – 32d)

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-32e)

Classe Energetica **E**

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 53,00	x 1	= mq 53,00
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 18,00	x 0,5	= mq 9,00
Superficie	Balcone	mq 8,43	x 0,25	= mq 2,11
Totale superficie convenzionale = mq				64,11
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 64,11	x 1000	= € 64.107,50

4.7.33 - Descrizione e valutazione immobile 33

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	123	A/2	1	3,5 vani	€ 177,14
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 33a)						
13	502	22	C/6	5	15 mq	€ 21,69
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 33b)						
13	502	69	C/2	6	3 mq	€ 5,58
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 33c)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano secondo, scala A, composto da cottura-pranzo-soggiorno, camera, bagno, disimpegno e balcone, con annesso piccolo magazzino e autorimessa al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 33a-b-c) .

Valore dell'immobile e dati tecnici

A confine - Abitazione: subalterni 122, 125, vano scala condominiale sub 171;
 Autorimessa: subalterni 21, 98, 25, area condominiale; Magazzino: subalterni 70, 68,
 parti comuni sub 177, s.a

Occupazione - L'immobile è occupato dalla ██████████
 in forza di contratto di locazione con decorrenza dal 01/11/2010 e
 scadenza 31/10/2014; alla scadenza la durata del contratto si protrae per
 4 anni salvo disdetta (Allegato (cap 4.7)-33f).

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-3357e)

- Classe Energetica E

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 60,50	x 1	= mq 60,50
Sup. Lorda	Cantina	mq 3,10	x 0,5	= mq 1,55
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 16,50	x 0,5	= mq 8,25
Superficie	Balcone	mq 7,95	x 0,25	= mq 1,99
Totale superficie convenzionale = mq				72,29
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 72,29	x 1000	= € 72.287,50

Trattandosi di immobile locato, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 15% il valore di stima come sopra determinato

Valore di vendita	€ 72.287,50	- 10.843,13	= € 61.444,38
--------------------------	-------------	-------------	----------------------

4.7.34 - Descrizione e valutazione immobile 34

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	125	A/2	1	4 vani	€ 202,45
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 34a)						
13	502	5	C/6	5	24 mq	€ 34,71
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 34b)						
13	502	65	C/2	6	4 mq	€ 7,44
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 34c)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano secondo, scala A , composto da cottura-pranzo-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e balcone, con annesso piccolo magazzino e autorimessa al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 34a-b-c).

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 34d). **A**

confine - Abitazione: subalterni 123, 124, 126, scale condominiali sub. 171;

Autorimessa: subalterni 4, 2, 1, androne condominiale sub 171, area condominiale;

Magazzino: subalterni 66, 64, parti comuni sub 177,, s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-34e)

- Classe Energetica **E**

Valore dell'immobile	Tipologia	Superficie	Coeff. di Raggiungimento	Superficie convenzionale
Sup. Lorda	Appartamento	m ^q 79,00	x 1	= m ^q 79,00
Sup. Lorda	Cantina	m ^q 5,00	x 0,5	= m ^q 2,50
Sup. Lorda	Autorimessa	m ^q 26,50	x 0,5	= m ^q 13,25
Superficie	Balcone	m ^q 7,90	x 0,25	= m ^q 1,98
Totale superficie convenzionale = m^q				96,73
		SUP. CONVENZ	€ al m^q	VALORE DI STIMA
Valore di stima	m ^q 96,73	x 950	= €	91.888,75

4.7.35 - Descrizione e valutazione immobile 35

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	126	A/2	1	4 vani	€ 202,45
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 35a)						
13	502	16	C/6	5	16 m ^q	€ 23,14
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 35b)						
13	502	63	C/2	6	3 m ^q	€ 5,58
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 35c)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano secondo, scala B, composto da cottura-pranzo-soggiorno, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio e due balconi, con annesso piccolo magazzino e autorimessa al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 35a-b-c).

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 35d). **A confine** - Abitazione: subalterni 124, 125, 128 e vano scala condominiale sub. 172; Autorimessa: subalterni 15, 78, 17, 98; Magazzino: subalterni 62, 10, 73, parti comuni sub 177, s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-35e)

- Classe Energetica **E**

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 68,00	x 1	= mq 68,00
Sup. Lorda	Cantina	mq 4,20	x 0,5	= mq 2,10
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 17,40	x 0,5	= mq 8,70
Superficie	Balcone	mq 16,00	x 0,25	= mq 4,00
Totale superficie convenzionale = mq				82,80
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima	mq	82,80	x 950	= € 78.660,00

4.7.36 - Descrizione e valutazione immobile 36

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	128	A/2	1	4,5 vani	€ 227,76
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 36a)						
13	502	17	C/6	5	16 mq	€ 23,14
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 36b)						
13	502	73	C/2	6	5 mq	€ 9,3
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 36c)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano secondo, scala B, composto da cottura-pranzo-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e due balconi, con annesso piccolo magazzino e autorimessa al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 36a-b-c).

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 36d). **A confine** - Abitazione: subalterni 126, 127, 129, vano scala condominiale sub. 172; Autorimessa: subalterni 16, 79, 98, area condominiale; Magazzino: subalterni 63, 11, 72, 74, parti comuni sub 177, s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-36e)

- Classe Energetica **E**

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Valore dell'immobile e dati tecnici				
Sup. Lorda	Appartamento	mq 76,50	x 1	= mq 76,50
Sup. Lorda	Cantina	mq 6,00	x 0,5	= mq 3,00
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 18,00	x 0,5	= mq 9,00
Superficie	Balcone	mq 16,00	x 0,25	= mq 4,00
Totale superficie convenzionale = mq				92,50
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 92,50	x 950	= € 87.875,00

4.7.37 - Descrizione e valutazione immobile 37

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	131	A/2	1	4,5 vani	€ 227,76
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 37a)						
13	502	37	C/6	5	16 mq	€ 23,14
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 37b)						
13	502	85	C/2	6	5 mq	€ 9,30
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 37c)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano secondo, scala C, composto da cottura-pranzo-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio e due balconi, con annesso piccolo magazzino e autorimessa al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 37a-b-c) .

A confine - Abitazione: subalterni 129, 132, 133, vano scala condominiale sub 173; Autorimessa: subalterni 36, 35, androne condominiale sub. 174 area condominiale; Magazzino: subalterni 84, 86, parti comuni sub 180, s.a

Occupazione - L'immobile è occupato dai [REDACTED] e [REDACTED], in forza di contratto di locazione con decorrenza dal 20/05/2014 e scadenza 19/05/2018; alla scadenza la durata del contratto si protrae per 4 anni salvo disdetta (Allegato (cap 4.7)-37f)

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-37e)

- Classe Energetica **E**

Trattandosi di immobile locato, fattore che rende meno appetibile il bene

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 83,00	x 1	= mq 83,00
Sup. Lorda	Cantina	mq 7,20	x 0,5	= mq 3,60
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 18,00	x 0,5	= mq 9,00
Superficie	Balcone	mq 18,00	x 0,25	= mq 4,50
Totale superficie convenzionale = mq				100,10
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima	mq	100,10	x 950	= € 95.095,00

sul mercato immobiliare, si riduce del 15% il valore di stima come sopra determinato

Valore di vendita	€	95.095,00	-	14.264,25	= € 80.830,75
--------------------------	---	-----------	---	-----------	----------------------

4.7.38 - Descrizione e valutazione immobile 38

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	132	A/2	1	4 vani	€ 202,45
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 38a)						
13	502	28	C/6	5	17 mq	€ 24,58
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 38b)						
13	540	4	C/6	2	14 mq	€ 12,29
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 38c)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano secondo, scala D, composto da cottura-pranzo-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e due balconi, con annesso posto auto scoperto e autorimessa al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 38a-b-c).

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 38d). **A**

confine - Abitazione: subalterni 131, 133, 134 e vano scala condominiale sub.

174; Autorimessa: subalterni 27, 83, 29, area condominiale; Pposto auto: mappali 540/3, 540/5, area comune 540/13, area condominiale mappale 541/4, s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Valore dell'immobile e dati tecnici				
Sup. Lorda	Appartamento	mq 83,50	x 1	= mq 83,50
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 18,00	x 0,5	= mq 9,00
Superficie	Posto auto	mq 15,00	x 0,2	= mq 3,00
Superficie	Balcone	mq 9,40	x 0,25	= mq 2,35
Totale superficie convenzionale = mq				97,85
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 97,85	x 950	= € 92.957,50

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-38e)

- Classe Energetica D

Valore dell'immobile e dati tecnici

4.7.39 - Descrizione e valutazione immobile 39

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	136	A/2	1	3 vani	€ 151,84
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) –39a)						
13	540	2	C/6	2	14 mq	€ 12,29
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) –39b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano secondo, scala E, composto da cottura-pranzo-soggiorno, camera, bagno, disimpegno e balcone, con annesso posto auto scoperto e al piano terra (Allegato (cap 4.7) –39a-b) .

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 39d). **A confine** - Abitazione: subalterni 134, 137, 138 e vano scala condominiale sub. 175; Posto auto: mappali 540/1, 540/3, area comune 540/13, area condominiale mappale 541/4, s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-39e)

- Classe Energetica E

Via Marina Vecchia n. 4 int.12 54100 Massa
Telefono 0585 488208 Fax 0585 042382 e-mail
marcobondielli@fastwebnet.it

c.f. BNDMRC62P10F023B - P.IVA 00468530456

Arch. Marco Bondielli

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 53,50	x 1	= mq 53,50
Superficie	Posto auto	mq 15,00	x 0,2	= mq 3,00
Superficie	Balcone	mq 9,90	x 0,25	= mq 2,48
Totale superficie convenzionale = mq				58,98
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 58,98	x 1000	= € 58.975,00

4.7.40 - Descrizione e valutazione immobile 40

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	137	A/2	1	3 vani	€ 151,84
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 40a)						
13	540	3	C/6	2	14 mq	€ 12,29
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 40b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano secondo, scala E, composto da cottura-pranzo-soggiorno, camera, bagno, disimpegno e balcone, con annesso posto auto scoperto e al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 40a-b).

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 40d).

A confine - Abitazione: subalterni 135, 136 e vano scala condominiale sub. 175; Posto auto: mappali 540/2, 540/4, area comune 540/13, area condominiale mappale 541/4, s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-40e)

- Classe Energetica F

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 55,00	x 1	= mq 55,00

Superficie	Posto auto	mq	15,00	x	0,2	= mq	3,00
Superficie	Balcone	mq	9,50	x	0,25	= mq	2,38
Totale superficie convenzionale = mq							60,38
		SUP. CONVENZ		€ al mq		VALORE DI STIMA	
Valore di stima		mq	60,38	x	1000	= €	60.375,00

4.7.41 - Descrizione e valutazione immobile 41

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	138	A/2	1	3,5 vani	€ 177,14
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 41a)						
13	541	3	C/6	2	14 mq	€ 12,29
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 41b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano secondo, scala E, composto da cottura-pranzo-soggiorno, camera, bagno, disimpegno e balcone, con annesso posto auto scoperto e al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 41a-b).

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 41d). **A**

confine - Abitazione: subalterni 139, 140, 136 e vano scala condominiale sub.

175; Posto auto: mappali 541/2 area comune, area condominiale mappale 541/4, s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-41e)

- Classe Energetica **E**

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq	70,50	x 1 = mq 70,50
Superficie	Posto auto	mq	15,00	x 0,2 = mq 3,00
Superficie	Balcone	mq	5,39	x 0,25 = mq 1,35
Totale superficie convenzionale = mq				74,85

	SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima	mq 74,85	x 950	= € 71.105,13

4.7.42 - Descrizione e valutazione immobile 42

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	147	A/2	2	4 vani	€ 237,57
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 42a)						
13	502	20	C/6	5	15 mq	€ 21,69
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 42b)						
13	502	92	C/2	6	4 mq	€ 7,44
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 42c)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano terzo e quarto, scala B, composto da cottura-pranzo-soggiorno, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio e due balconi al piano terzo, da vano soffitta e terrazza al piano quarto o sottotetto, con annesso piccolo magazzino e autorimessa al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 42a-b-c).

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 42d). **A**

confine - Abitazione: subalterni 145, 146, 149, vano scala condominiale sub.

172; Autorimessa: subalterni 19, 98, 21, area condominiale; Magazzino: subalterni 94, 50, 93, parti comuni sub 182, s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-25e)

- Classe Energetica **G**

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 68,00	x 1	= mq 68,00
Sup. Lorda	Soffitta	mq 75,00	x 0,38	= mq 28,50
Sup. Lorda	Cantina	mq 4,80	x 0,5	= mq 2,40
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 16,00	x 0,5	= mq 8,00

Superficie	Balcone	mq	16,00	x	0,25	= mq	4,00
Totale superficie convenzionale = mq							110,90
		SUP. CONVENZ			€ al mq	VALORE DI STIMA	
Valore di stima		mq	110,90	x	900	= €	99.810,00

4.7.43 - Descrizione e valutazione immobile 43

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	152	A/2	1	4,5 vani	€ 227,76
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 43a)						
13	502	41	C/6	5	24 mq	€ 34,71
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 43b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano terzo, scala C, composto da cottura-pranzo-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio e due balconi, con annessa autorimessa al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 43a-b-c).

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 43d). **A**

confine - Abitazione: subalterni 150, 154, 183, vano scala condominiale sub 173; Autorimessa: subalterni 100, 42, androne condominiale sub. 175 area condominiale, s.a

Occupazione - L'immobile è occupato dalla [REDACTED], in forza di contratto di locazione con decorrenza dal 01/03/2012 e scadenza 28/02/2016; alla scadenza la durata del contratto si protrae per 4 anni salvo disdetta (Allegato (cap 4.7) – 43f).

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-43e)
 Classe Energetica G

Valore dell'immobile e dati tecnici		SUPERFICIE		COEFF.DI RAGGUAGLIO		SUPERFICIE CONVENZIONALE	
Sup. Lorda	Appartamento	mq	83,00	x	1	= mq	83,00
Sup. Lorda	Soffitta	mq	32,00	x	0,38	= mq	12,16
Sup. Lorda	Autorimessa	mq	27,00	x	0,5	= mq	13,50
Superficie	Balcone	mq	17,50	x	0,25	= mq	4,38
Superficie	Terrazza sott	mq	14,00	x	0,2	= mq	2,80
Totale superficie convenzionale = mq							115,84

	SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima	mq 115,84	x 900	= € 104.251,50

Trattandosi di immobile locato, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 15% il valore di stima come sopra determinato

Valore di vendita	€ 104.251,50	- 15.637,73	= € 88.613,78
--------------------------	--------------	-------------	----------------------

4.7.44 - Descrizione e valutazione immobile 44

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	155	A/2	1	3,5 vani	€ 177,14
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 44a)						
13	502	94	C/2	6	3 mq	€ 5,58
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 44b)						
13	540	9	C/6	2	14 mq	€ 12,29
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 44c)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano terzo, scala D, composto da cottura-pranzo-soggiorno, camera, bagno, due disimpegni, ripostiglio e balcone, con annesso piccolo magazzino e posto auto scoperto e al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 44a-b-c).

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 44d). **A confine** - Abitazione: subalterni 183, 156, 157 e vano scala condominiale sub. 174; Magazzino: subalterni 93, 88, 89, corridoio comune sub. 182 Posto auto: mappali 540/8,

Valore dell'immobile e dati tecnici		SUPERFICIE		COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	
Sup. Lorda	Appartamento	mq	57,00	x	1	= mq 57,00
Sup. Lorda	Cantina	mq	3,20	x	0,5	= mq 1,60
Superficie	Posto auto	mq	15,00	x	0,2	= mq 3,00
Superficie	Balcone	mq	7,50	x	0,25	= mq 1,88
Totale superficie convenzionale = mq						63,48
		SUP. CONVENZ		€ al mq		VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq	63,48	x	1000	= € 63.475,00

540/10, area comune 540/13, area condominiale mappale 541/4, s.a. **Occupazione**
 - L'immobile è libero

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-44e)

- Classe Energetica E

4.7.45 - Descrizione e valutazione immobile 45

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	156	A/2	1	3 vani	€ 151,84
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/200 (Allegato (cap 4.7) – 45a)						
13	502	93	C/2	6	6 mq	€ 11,16
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 45c)						
13	541	2	C/6	2	14 mq	€ 12,29
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 45b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano terzo, scala D, composto da cottura-pranzo-soggiorno, camera, bagno, disimpegno e balcone, con annesso piccolo magazzino e posto auto scoperto e al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 45a-b-c).

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 45d).

A confine - Abitazione: subalterni 155, 158 e vano scala condominiale sub. 174; Magazzino: subalterni 94, 88, 49, corridoio comune sub. 182 Posto auto: mappali 541/3, area condominiale mappale 541/4, s.a. **Occupazione** - L'immobile è libero

Valore dell'immobile e dati tecnici		SUPERFICIE		COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq	51,50	x 1	= mq 51,50
Sup. Lorda	Cantina	mq	6,20	x 0,5	= mq 3,10
Superficie	Posto auto	mq	15,00	x 0,2	= mq 3,00
Superficie	Balcone	mq	8,00	x 0,25	= mq 2,00
Totale superficie convenzionale = mq					59,60
		SUP. CONVENZ		€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq	59,60	x 1000	= € 59.600,00

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-45e)

- Classe Energetica E

4.7.46 - Descrizione e valutazione immobile 46

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	157	A/2	1	3 vani	€ 151,84
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 46a)						
13	502	88	C/2	6	4 mq	€ 7,44
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 46c)						
13	540	7	C/6	2	14 mq	€ 12,29
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 46b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano terzo, scala E, composto da cottura-pranzo-soggiorno, camera, bagno, disimpegno e balcone, con annesso piccolo magazzino e posto auto scoperto e al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 46a-b-c).

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 46d). **A confine** - Abitazione: subalterni 155, 158, 159 e vano scala condominiale sub. 175; Magazzino: subalterni 94, 93, 87, corridoio comune sub. 181 Posto auto: mappali 540/6, 549/8, area comune mappale 549/13, area condominiale mappale 541/4, s.a. **Occupazione** - L'immobile è libero

Valore dell'immobile e dati tecnici		SUPERFICIE		COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	
Sup. Lorda	Appartamento	m ^q	54,00	x 1	= m ^q	54,00
Sup. Lorda	Cantina	m ^q	4,80	x 0,5	= m ^q	2,40
Superficie	Posto auto	m ^q	15,00	x 0,2	= m ^q	3,00
Superficie	Balcone	m ^q	9,50	x 0,25	= m ^q	2,38
Totale superficie convenzionale = m^q						61,78
		SUP. CONVENZ		€ al m ^q		VALORE DI STIMA
Valore di stima		m ^q	61,78	x 1000	= €	61.775,00

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-46e)

- Classe Energetica **G**

4.7.47 - Descrizione e valutazione immobile 47

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	159	A/2	1	5,5 vani	€ 326,66
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 47a)						
13	502	49	C/6	5	17 m ^q	€ 24,58
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/200 (Allegato (cap 4.7) – 47b)						
13	502	95	C/2	6	5 m ^q	€ 9,30
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 47c)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano terzo e quarto, scala E, composto da cottura-pranzo-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno, due ripostigli e balcone al piano terzo, da soffitta la piano quarto o sottotetto, con annesso piccolo magazzino e autorimessa al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 47a-b-c).

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 47d). **A confine** - Abitazione: subalterni 160, 157, vano scala condominiale sub. 175; Autorimessa: subalterni 50, 48, 93, area condominiale; Magazzino: subalterni 96, 89 parti comuni sub 182, s.a.

Valore dell'immobile e dati tecnici

Occupazione - L'immobile è libero

Stato conservazione – Buono (Vedi foto Allegato (cap 4.7) – 47d)

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-47e

- Classe Energetica G

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 87,00	x 1	= mq 87,00
Sup. Lorda	Soffitta	mq 96,00	x 0,38	= mq 36,48
Sup. Lorda	Cantina	mq 5,80	x 0,5	= mq 2,90
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 18,00	x 0,5	= mq 9,00
Superficie	Balcone	mq 11,00	x 0,25	= mq 2,75
Totale superficie convenzionale = mq				138,13
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 138,13	x 900	= € 124.317,00

4.7.48 - Descrizione e valutazione immobile 48

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	160	A/2	2	5,5 vani	€ 326,66
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 48a						
13	502	52	C/6	5	24 mq	€ 34,71
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 48b						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano terzo e quarto, scala F, composto da cucina pranzo-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e due balconi al piano terzo, do soffitta al piano quarto o sottotetto, con annessa autorimessa al piano terra

(Allegato (cap 4.7) – 48a-b-c).

A confine - Abitazione: subalterni 159, 161, vano scala condominiale sub 176; Autorimessa: subalterni 56, 55, 53, androne condominiale sub. 176 area condominiale, s.a

Occupazione - L'immobile è occupato dal [REDACTED], in forza di contratto di locazione con decorrenza dal 01/05/2010 e scadenza 31/11/2014; alla scadenza la durata del contratto si protrae per 4 anni salvo disdetta – (Allegato (cap 4.7)-48f)

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-48e) Classe Energ. **G**

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 94,00	x 1	= mq 94,00
Sup. Lorda	Soffitta	mq 91,00	x 0,38	= mq 34,58
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 28,00	x 0,5	= mq 14,00
Superficie	Balcone	mq 9,50	x 0,25	= mq 2,38
Totale superficie convenzionale				= mq 144,96
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 144,96	x 900	= € 130.459,50

Trattandosi di immobile locato, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 15% il valore di stima come sopra determinato

Valore di vendita	€ 130.459,50	- 19.568,93	= € 110.890,58
--------------------------	--------------	-------------	-----------------------

4.7.49 - Descrizione e valutazione immobile 49

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	162	A/2	2	3 vani	€ 178,18
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 49a)						
13	502	53	C/6	5	17 mq	€ 24,58
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 49b)						
13	502	97	C/2	6	7 mq	€ 7,44
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 49c)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano terzo e quarto, scala F composto da cottura-pranzo-soggiorno, camera, bagno, disimpegno e balcone al piano terzo, da soffitta e terrazza al piano quarto o sottotetto, con annesso piccolo magazzino e autorimessa al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 49a) .

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 49d).

A confine - Abitazione: subalterni 161 vano scala condominiale sub. 176;
 Autorimessa: subalterni 54, 55, 52, area condominiale; Magazzino: subalterni 96, parti
 comuni sub 182 e 176, s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-49e)

- Classe Energetica E

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 53,00	x 1	= mq 53,00
Sup. Lorda	Soffitta	mq 32,00	x 0,38	= mq 12,16
Sup. Lorda	Cantina	mq 8,50	x 0,5	= mq 4,25
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 18,00	x 0,5	= mq 9,00
Superficie	Balcone	mq 8,50	x 0,25	= mq 2,13
Superficie	Terrazza sottot	mq 14,00	x 0,2	= mq 2,80
Totale superficie convenzionale = mq				83,34
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 83,34	x 950	= € 79.168,25

4.7.50 - Descrizione e valutazione immobile 50

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	163	A/2	2	3 vani	€ 178,18
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 50a)						
13	502	14	C/6	5	16 mq	€ 23,14
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 50b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano quarto e quinto, scala A composto da cottura-pranzo-soggiorno, camera, bagno, disimpegno e balcone al piano quarto, da soffitta e tarrazza al piano quinto o sottotetto, con annessa autorimessa al piano

terra (Allegato (cap 4.7) – 50a-b-c).

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 50d).

A confine - Abitazione: subalterni 164 vano scala condominiale sub. 171; Autorimessa: subalterni 13, 15, 98, area condominiale, s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-50e)

- Classe Energetica **G**

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	m ^q 52,00	x 1	= m ^q 52,00
Sup. Lorda	Soffitta	m ^q 32,00	x 0,38	= m ^q 12,16
Sup. Lorda	Autorimessa	m ^q 18,00	x 0,5	= m ^q 9,00
Superficie	Balcone	m ^q 8,50	x 0,25	= m ^q 2,13
Superficie	Terrazza sottot	m ^q 14,00	x 0,2	= m ^q 2,80
Totale superficie convenzionale = m^q				78,09
		SUP. CONVENZ	€ al m^q	VALORE DI STIMA
Valore di stima		m ^q 78,09	x 950	= € 74.180,75

4.7.51 - Descrizione e valutazione immobile 51

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	164	A/2	2	4,5 vani	€ 267,27
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 51a)						
13	502	33	C/6	5	23 m ^q	€ 33,26
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 51b)						
13	502	64	C/6	6	6 m ^q	€ 11,16
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 51c)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano quarto e quinto, scala A, composto da cucina, pranzo-soggiorno, camera, bagno, disimpegno e balcone, da soffitta e terrazza al piano quinto o sottotetto, con annessa autorimessa e piccolo magazzino al piano T (Allegato (cap 4.7) – 51a-b-c).

A confine - Abitazione: subalterni 163, 166, vano scala condominiale sub 171;

Autorimessa: subalterni 99, 32 androne condominiale sub. 173 area condominiale; Magazzino: subalterni 65, 74, 75 , corridoio comune sub. 177 s.a

Occupazione - L'immobile è occupato dal [REDACTED], in forza di contratto di locazione con decorrenza dal 17/02/2014 e scadenza 16/02/2018; alla scadenza la durata del contratto si protrae per 4 anni salvo disdetta (Allegato (cap 4.7)-51f)

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-51e) Classe Energetica **G**

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 60,00	x 1	= mq 60,00
Sup. Lorda	Soffitta	mq 42,00	x 0,38	= mq 15,96
Sup. Lorda	Cantina	mq 7,50	x 0,5	= mq 3,75
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 27,00	x 0,5	= mq 13,50
Superficie	Balcone	mq 7,50	x 0,25	= mq 1,88
Superficie	Terrazza sottot	mq 14,00	x 0,2	= mq 2,80
Totale superficie convenzionale = mq				97,89
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima	mq	97,89	x 950	= € 92.990,75

Trattandosi di immobile locato, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 15% il valore di stima come sopra determinato

Valore di vendita	€	92.990,75	-	13.948,61	= € 79.042,14
--------------------------	---	-----------	---	-----------	----------------------

4.7.52 - Descrizione e valutazione immobile 52

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	166	A/2	2	3,5 vani	€ 207,87
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 52a)						
13	502	15	C/6	5	16 mq	€ 23,14
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 52b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano quarto e quinto, scala A, composto da cottura-pranzo-soggiorno, camera, bagno, disimpegno e balcone al piano quarto, da soffitta e terrazza al piano quinto o sottotetto, con annessa autorimessa al piano terra(Allegato (cap 4.7) – 52a-b) .

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 52d).

A confine - Abitazione: subalterni 164, 147 , vano scala condominiale sub. 171; Autorimessa: subalterni 14, 16, 13, 98 s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

Stato conservazione – Buono (Vedi foto Allegato (cap 4.7) – 52d)

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-25e

- Classe Energetica E

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 58,00	x 1	= mq 58,00
Sup. Lorda	Soffitta	mq 41,00	x 0,38	= mq 15,58
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 17,00	x 0,5	= mq 8,50
Superficie	Balcone	mq 7,80	x 0,25	= mq 1,95
Superficie	Terrazza sottot	mq 14,00	x 0,2	= mq 2,80
Totale superficie convenzionale = mq				86,83
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 86,83	x 950	= € 82.488,50

4.7.53 - Descrizione e valutazione immobile 53

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	168	A/2	2	3 vani	€ 178,18
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 53a)						
13	502	36	C/6	5	16 mq	€ 23,14
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 53b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano quarto e quinto, scala D, composto da cottura-pranzo-soggiorno, camera, bagno, disimpegno e balcone al piano quarto, da soffitta e terrazza al piano quinto o sottotetto, con annessa autorimessa al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 53a-b).

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 53d).

A confine - Abitazione: subalterni 152, 184 , vano scala condominiale sub. 174;
 Autorimessa: subalterni 37, 35, 99, area condominiale, s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-53e)

- Classe Energetica **G**

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 52,00	x 1	= mq 52,00
Sup. Lorda	Soffitta	mq 31,00	x 0,38	= mq 11,78
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 17,00	x 0,5	= mq 8,50
Superficie	Balcone	mq 8,70	x 0,25	= mq 2,18
Superficie	Terrazza sottot	mq 14,00	x 0,2	= mq 2,80
Totale superficie convenzionale = mq				77,26
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 77,26	x 950	= € 73.392,25

4.7.54 - Descrizione e valutazione immobile 54

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	169	A/2	2	4,5 vani	€ 267,27
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 54a)						
13	502	40	C/6	3	33 mq	€ 34,09
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 54b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano quarto e quinto, scala D, composto da cucina, pranzo-soggiorno, camera, bagno, disimpegno e balcone al piano quarto, da soffitta e terrazza al piano quinto o sottotetto, con annessa autorimessa al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 54a-b).

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 54d). **A**

confine - Abitazione: subalterni 184, 170 , vano scala condominiale sub. 174;
 Autorimessa: subalterni 100, 38, 39, androne condominiale sub. 174, area condominiale, s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-54e)

- Classe Energetica G

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	m ^q 57,00	x 1	= m ^q 57,00
Sup. Lorda	Soffitta	m ^q 42,00	x 0,38	= m ^q 15,96
Sup. Lorda	Autorimessa	m ^q 36,00	x 0,5	= m ^q 18,00
Superficie	Balcone	m ^q 7,90	x 0,25	= m ^q 1,98
Superficie	Terrazza sottot	m ^q 14,00	x 0,2	= m ^q 2,80
Totale superficie convenzionale = m^q				95,74
		SUP. CONVENZ	€ al m^q	VALORE DI STIMA
Valore di stima		m ^q 95,74	x 950	= € 90.948,25

4.7.55 - Descrizione e valutazione immobile 55

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	170	A/2	2	3 vani	€ 178,18
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 55a)						
13	502	47	C/6	5	24 m ^q	€ 34,71
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 55b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano quarto e quinto, scala D, composto da cotturapranzo-soggiorno, camera, bagno, disimpegno e balcone al piano quarto, da soffitta e terrazza al piano quinto o sottotetto, con annessa autorimessa al piano terra (Allegato (cap 4.7) – 55a-b).

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 55d).

A confine - Abitazione: subalterni 169, 158, vano scala condominiale sub. 174; Autorimessa: subalterni 46, 48, area condominiale, s.a.

Occupazione - L'immobile è libero

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7)-55e)

–Classe Energetica **G**

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 51,50	x 1	= mq 51,50
Sup. Lorda	Soffitta	mq 31,00	x 0,38	= mq 11,78
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 27,00	x 0,5	= mq 13,50
Superficie	Balcone	mq 8,50	x 0,25	= mq 2,13
Superficie	Terrazza sottot	mq 14,00	x 0,2	= mq 2,80
Totale superficie convenzionale = mq				81,71
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 81,71	x 950	= € 77.619,75

4.7.56 - Descrizione e valutazione immobile 56

Dati Catastali (Catasto Fabbricati)

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	RENDITA
13	502	183	A/2	2	4,5 vani	€ 267,27
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 56a)						
13	502	27	C/6	5	17 mq	€ 24,58
Unità identificata da planimetria prot. MN0207942 del 15/11/2007 (Allegato (cap 4.7) – 56b)						

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato condominiale, in Via Enzo Nenci n. 1/5, piano terzo e quarto, scala D, composto da cottura-pranzo-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e balcone al piano terzo, da soffitta al piano quinto o sottotetto, con annessa autorimessa al p. terra (Allegato (cap 4.7) – 56a-b).

Finiture interne vedi descrizione generale e foto (Allegato (cap 4.7) – 56d).

A confine - Abitazione: subalterni 152, 154, 155, vano scala condominiale sub 174; Autorimessa: subalterni 26, 28, area condominiale, s.a

Occupazione - L'immobile è occupato dalla ██████████, in forza di contratto di locazione con decorrenza dal 01/09/2010 e scadenza 31/08/2014; alla scadenza la durata del contratto si protrae per 4 anni salvo disdetta (Allegato (cap 4.7)-56f)

Attestato di Certificazione Energetica – (Allegato (cap 4.7) – 56e)

- Non rintracciato – Per similitudine con le altre unità presenti nel fabbricato, si presume che la classe energetica dalla E alla G.

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTIN	SUPERFICIE	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sup. Lorda	Appartamento	mq 84,00	x 1	= mq 84,00
Sup. Lorda	Soffitta	mq 42,00	x 0,38	= mq 15,96
Sup. Lorda	Autorimessa	mq 18,00	x 0,5	= mq 9,00
Superficie	Balcone	mq 9,40	x 0,25	= mq 2,35
Totale superficie convenzionale = mq				111,31
		SUP. CONVENZ	€ al mq	VALORE DI STIMA
Valore di stima		mq 111,31	x 900	= € 100.179,00

Trattandosi di immobile locato, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 15% il valore di stima come sopra determinato

Valore di vendita	€ 100.179,00	- 15.026,85	= € 85.152,15
--------------------------	--------------	-------------	----------------------

4.8 - VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI COMPARTO "C1" lotto 29

LOTTO	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNI	VALORE IMMOBILI
Immobilie 22	Appartamento e accessori	13	502	104-1-66	€ 95.950,00
Immobilie 23	Appartamento e accessori	13	502	105-54-74	€ 79.087,50
Immobilie 24	Appartamento e accessori	13	502	107-19-72	€ 86.972,50
Immobilie 25	Appartamento e accessori	13	502	108-26-77	€ 61.289,25
Immobilie 26	Appartamento e accessori	13	502	110-29-86	€ 81.557,50
Immobilie 27	Appartamento e accessori	13	502	111-21-79	€ 95.584,25
Immobilie 28	Appartamento e accessori	13	502	115-87	€ 61.225,00
			540	5	
Immobilie 29	Appartamento e accessori	13	502	116-89	€ 53.575,50
			540	6	

Immobile 30	Appartamento e accessori	13	502	119-51-91	€ 59.542,50
Immobile 31	Appartamento e accessori	13	502	121-96	€ 62.575,00
			540	8	
Immobile 32	Appartamento e accessori	13	502	122-4	€ 64.107,50
Immobile 33	Appartamento e accessori	13	502	123-22-69	€ 61.444,38
Immobile 34	Appartamento e accessori	13	502	125-5-65	€ 91.888,75
Immobile 35	Appartamento e accessori	13	502	126-16-63	€ 78.660,00
Immobile 36	Appartamento e accessori	13	502	128-17-73	€ 87.875,00
Immobile 37	Appartamento e accessori	13	502	131-37-85	€ 80.830,75
Immobile 38	Appartamento e accessori	13	502	132-28	€ 92.957,50
			540	4	
Immobile 39	Appartamento e accessori	13	502	136	€ 58.975,00
			540	2	
Immobile 40	Appartamento e accessori	13	502	137	€ 60.375,00
			540	3	
Immobile 41	Appartamento e accessori	13	502	138	€ 71.105,13
			541	3	
Immobile 42	Appartamento e accessori	13	502	147-20-92	€ 99.810,00
SOMMA PARZIALE					Riporto € 1.585.388,01
LOTTO	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNI	VALORE IMMOBILI
SOMMA PARZIALE					Riporto € 1.585.380,01
Immobile 43	Appartamento e accessori	13	502	152-41	€ 88.613,78
Immobile 44	Appartamento e accessori	13	502	155-94	€ 63.475,00
			541	9	
Immobile 45	Appartamento e accessori	13	502	156-93	€ 59.600,00
			541	2	
Immobile 46	Appartamento e accessori	13	502	157-88	€ 61.775,00
			540	7	
Immobile 47	Appartamento e accessori	13	502	159-49-95	€ 124.317,00
Immobile 48	Appartamento e accessori	13	502	160-502	€ 110.890,58

Immobile 49	Appartamento e accessori	13	502	162-53-97	€	79.168,25
Immobile 50	Appartamento e accessori	13	502	163-14	€	74.180,75
Immobile 51	Appartamento e accessori	13	502	164-33-64	€	79.042,14
Immobile 52	Appartamento e accessori	13	502	166-15	€	82.488,50
Immobile 53	Appartamento e accessori	13	502	168-36	€	73.392,25
Immobile 54	Appartamento e accessori	13	502	169-40	€	90.948,25
Immobile 55	Appartamento e accessori	13	502	170-47	€	77.619,75
Immobile 56	Appartamento e accessori	13	502	183-27	€	85.152,15
VALORE DI VENDITA TOTALE IMMOBILI SUBCOMPARTO "c1"					€	2.736.043,41

NB. Le valutazioni sono decurtate delle somme necessarie ad eseguire i lavori di ripristino e/o completamento dei fabbricati stimati, valutate complessivamente in € 60.000; dette spese sono a carico di eventuali acquirenti o della società concordataria se ne fa carico.

Cap. 5 - Subcomparti "C2" "C4" "C4a" "D"

5.1- Descrizione generale

Trattasi di n. 4 lotti di terreno edificabili in Comune di Borgo Virgilio, località Cerese, identificati quali subcomparti nel Piano di Lotizzazione

"C2 Maldura – Cisa" e così identificati (Allegato (cap 5.1) – 1) (Allegato (cap 5.1) – 2) :

- Subcomparto "C2" lotto 20 – comprendente i mappali 610, 615 e 620 del foglio 13.
- Subcomparto "C4" lotto 32 – formato dal mappale 617 del foglio 13.
- Subcomparto "C4a" – mappale 571 del foglio 13.
- Subcomparto "D" – mappale 625 del foglio 13.

La società concordataria, dopo gli acquisti dell'area avvenuti negli anni 1999, 2001 e 2002, era proprietaria dell'intero comparto; successivamente ha ceduto lotti di terreno o porzioni di immobili a privati, mentre al Comune di Virgilio ha ceduto lotti di terreni per la maggior parte urbanizzati.

Sul capitolo relativo alla provenienza (capitolo 2.2) sono riportati i passaggi di proprietà che hanno portato alla attuale consistenza immobiliare della

società [REDACTED] La parte di costruito è già stata stimata nei precedenti capitoli 3 e 4; rimangono da stimare i lotti di terreni liberi edificabili.

5.2 - Formazione dei lotti per eventuali vendite

In caso di vendita degli immobili periziati il C.T.U. ritiene che, per rendere più appetibili i beni sul mercato immobiliare e secondo una logica puramente commerciale, sia opportuno mettere in vendita i lotti di terreno separatamente, quindi formando quattro lotti di vendita. Considerate le caratteristiche dei beni immobili, il C.T.U. consiglia di porre in vendita gli immobili nei lotti sotto elencati:

LOTTO DI VENDITA	SUBCOMPARTI	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	VOLUME COSTRUIBILE
Lotto 57	Subcomparto "C2"	13	610	mq 9.030	mc 29.569,80
			615	mq 370	
			620	mq 668	
			Sup Totale		
Lotto 58	Subcomparto "C4"	13	617	mq 3.364	mc 8.746,40
Lotto 59	Subcomparto "C4a"	13	571	mq 4.686	mc 13.139,00
Lotto 60	Subcomparto "D"	13	625	mq 2.520	mc 8.400,00
TOTALI				mq 20.638	mc 59.855,20

5.3 – Dati catastali Subcomparti C2–C3–C4–C4a–D

L'allegato (Allegato (cap 5.3) – 1) riproduce la mappa catastale aggiornata; riguardo alla formazione degli attuali mappali si rimanda al capitolo 3.3 della perizia.

Si allegano le visure catastali aggiornate (Allegato (cap 5.3) – 2); i dati catastali saranno riportati in seguito per ciascun lotto.

5.4 – Provenienza Subcomparti C2–C3–C4–C4a–D

– I lotti terreni distinti al catasto urbano al foglio 13 mappali 610, 620, 625, 617, 571, sono pervenuti alla società Concordataria a seguito di :

- Atto [REDACTED] del 28/07/1999 repertorio 41.301, registrato a Mantova il 06/08/1999 al n. 2713, trascritto il 03/08/1999 al n. 6367 di particolare, con il quale [REDACTED] vendono alla società [REDACTED] i terreni in comune di Virgilio, di una superficie reale complessiva di mq 76.885, censiti al NCT al foglio 13, mappali 415 di mq 64.607, 416 di mq 12.030, 417 di mq 50, 418 di mq 91, 419 di mq 46, 420 di mq 61

Successivamente sono state eseguite una serie di variazioni catastali, frazionamenti o tipi mappali, che hanno modificato la mappa catastale (si rimanda al capitolo 2.3); in seguito sono avvenute una serie di vendite di immobili riportate in maniera sintetica nel capitolo precedente 2.2 precedente "Vendita terreni" così da determinare con certezza che la proprietà residua del subcomparto C2- C3 - C4 - C4a - D è quella che si stima in seguito.

5.5.a – Dati urbanistici dei terreni

Con Delibera del Consiglio Comunale del **26/03/1999 n. 10** il Comune di Virgilio ha approvato il **Piano di Lottizzazione comparto "C2**

Maldura – Cisa" ; seguono le varianti:

- 2001- Variante 1 di ridefinizione tipologie abitative, comparti AeB
- 2002- Variante 2 di ridefinizione planivolumetrica del lotto n. 29, del centro servizi e ridisegno degli spazi verdi
- 2003- Variante 3 – di modifica planivolumetrica al lotto n. 29
- 2010- Variante 4- ultima variante vigente

Con delibera del Consiglio Comunale del 31/05/2010 n. 37 il Comune di Virgilio ha approvato il **Piano di Lottizzazione comparto "C2 Maldura – Cisa"** (variante 4)

Questo è l'ultimo strumento urbanistico approvato che determina le potenzialità edificatorie dei terreni stessi ed è quindi quello che stabilisce gli indici, destinazioni e caratteristiche dei vari Subcomparti o lotti

L'allegato (Allegato (cap 2.4) – 5) riporta gli elaborati più significativi dai quali dedurre le determinazioni del piano di Lottizzazione

- (Allegato (cap 2.4) – 5a) Relazione tecnica che riporta i contenuti della variante e le tabelle dalle quali dedurre gli indici urbanistici dei subcomparti compresi nel piano
- (Allegato (cap 2.4) – 5b) Planimetria generale

L'allegato (Allegato (cap 5.1) – 3c) riporta la scheda riepilogativa generale che è parte integrante della relazione; da questo elaborato si possono estrarre i dati significativi sui lotti di terreno riportati in seguito sulla nella descrizione dei lotti.

Si evidenzia che i terreni sono compresi tra le aree immediatamente adiacenti ad aree a rischio archeologico ed i relativi progetti edificatori sono assoggettati al parere della competente Soprintendenza.

5.5.b – Oneri concessori a credito

La società Sviluppo Immobiliare Srl risulta a credito della quota di oneri concessori che si dovrebbero andare a versare al Comune Di Borgo Virgilio nel momento in cui si intendesse costruire sui lotti liberi edificabili del comparto. Ovvero chi ritira dei permessi di costruire per la realizzazione del fabbricato sui lotti liberi edificabili, nei termini di validità della convenzione, non deve pagare oneri concessori perché di fatto sono già stati pagati attraverso la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione.

L'art. 6 della convenzione urbanistica Atto [REDACTED] del **12/05/1999** repertorio n. 40.559 riguardo alla "CONGRUITA' COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, così come ribadito dall'art. 9 della convenzione [REDACTED] 28/07/2010 repertorio 10.951 e come riportato nelle premesse della Delibera del Consiglio comunale n. 22 del 30/03/2010, prevedono:

- Di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria
- Di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria ed anticipazione di quota parte del costo di costruzione a condizione che il rapporto costi benefici, tra le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare e il contributo concessorio, garantisca sempre un indice di utilità pubblica uguale o superiore ad 1

La Delibera del Consiglio comunale n. 22 del 30/03/2010 (Allegato (cap 5.1) – 3d) riporta la situazione aggiornata al 30/09/2009 circa i dati relativi alle urbanizzazioni... si riportano alcuni dati ritenuti significativi:

1. Importo delle opere di urbanizzazione previste e garantite in convenzione (12/05/1999)
 - Primaria € 1.910.890,53
 - Secondaria € 1.521.482,03
 2. Importo oneri di urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione maturati ad oggi:
 - Subcomparto B (villa in costruzione)
-

Costi di costruzione	€ 186.511,11
Urbanizzazione secondaria	€ 77.059,55
-Subcomparto C1 (palazzina (edificio ultimato))	
Costi di costruzione	€ 103.128,22
Urbanizzazione secondaria	€ <u>71.960,71</u>
Totale	€ 438.659,59

Importo delle opere di urbanizzazione realizzate alla data 30/09/2009 come da collaudi tecnici amministrativi approvati:

- Valore urbanizzazioni primarie realizzate € 1.075.000,00
 - Valore urbanizzazioni secondarie realizzate € 1.685.391,97
- Totale valore urbanizzazioni realizzate € 2.760.391,97

A quest'ultimo importo si devono aggiungere le opere di urbanizzazione realizzate e collaudate dalla data del 22/04/2014 che ammontano ad € 140.326,25

Quindi ad oggi l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate ammonta ad un totale di € 2.900.718,22..... quindi se a questo importo si sottraggono l'importo degli oneri concessori già scontati per gli edifici già realizzati (Subcomparti C1 e Subcomparti B) che ammontano ad € 438.659,59 rimarrebbero a disposizione o da scontare oneri concessori fino alla somma di € 2.462.058,00, somma che si ritiene ampiamente sufficiente per scontare il pagamento degli oneri concessori che si dovrebbero versare per la costruzione dei previsti edifici all'interno dei subcomparti liberi edificabili.

Se il totale dell'importo degli oneri concessori a scomputo rimane al di sotto € 2.462.058,00 viene soddisfatto l'indice di utilità pubblica uguale o superiore ad 1 ed il Comune sarà soddisfatto.

Calcolo Oneri concessori sui lotti liberi edificabili – di seguito si calcola, alla data odierna, l'importo degli oneri concessori (urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione) che si dovrebbero corrispondere al Comune di Borgo Virgilio e che non verrebbero versati in quanto già anticipati dalla ██████████ attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il calcolo è determinato per difetto ed è da intendersi orientativo e in quanto, specie il calcolo del costo di costruzione varia a seconda della composizione del progetto: la superficie di riferimento è quella utile, tolte le pareti e le parti comuni (questa è una prima variabile non determinabile a priori), la determinazione del coefficiente per

determinare il costo di costruzione varia dal 6% al 18% a seconda della dimensione degli alloggi, presenza di superficie non residenziale, caratteristiche particolari, etc... (quindi anche tale percentuale non è determinabile a priori).

Ai fini del nostro calcolo del costo di costruzione, finalizzato alla determinazione del valore di mercato, si assume una percentuale prudenziale del 7%.

Calcolo della superficie utile (dato non fornito dal piano) Volume edificabile / altezza media di 3,20 per piano = superficie lorda - 15% incidenza pareti e parti comuni = Superficie utile degli appartamenti

VOLUME mc	OOUU PRIMARIA 4,80 al mc	OOUU SECOND. 4,75 al mc	SUP UTILE Mq	COSTO COSTR. AL MQ	Costo Costruz. €	Oneri sul costo di costr. 7%	TOTALE ONERI CONCESS
Subcomparto "C2" Lotto 30- fg 13 m_{ap} 610-620-615							
29.570			7.855	X € 399,40	= € 3.137.100		
	€ 141.936	€ 140.458				€ 219.597	€ 501.990
Subcomparto "C3" Lotto 31- fg 13 m_{ap} 573							
26.918			7.150	X € 399,40	= € 2.855.747		
	€ 129.206	€ 127.861				€ 199.902	€ 456.969
Subcomparto "C4" Lotto 32- fg 13 m_{ap} 617							
8.746			2.323	X € 399,40	= € 927.869		
	€ 41.981	€ 41.544				€ 64.951	€ 148.475
Subcomparto "C4a" Lotto 32a- fg 1, mapp 571							
13.139			3.490	X € 399,40	= € 1.393.925		
	€ 63.067	€ 62.410				€ 97.575	€ 223.052
Subcomparto "D" Lotto 33- fg 13 m_{ap} 625							
SUP LORDA	OOUU PRIMARIA 21,23 al Mq	OOUU SECOND. 9,81 al mq	SUP UTILE Mq	COSTO COSTR. AL MQ	Costo Costruz. €	Oneri sul costo di costr. 7%	TOTALE ONERI CONCESSORI
2.800			2.380	X € 399,40	= € 950.572		
	€ 59.444	€ 27.468				€ 66.540	€ 153.452

Totale importo oneri concessori € 1.483.939
 Già scontati con i lotti C1 e B € 438.695

Totale generale importo oneri concessori

€ 1.922.634

Quindi l'importo degli oneri concessori previsti di € 1.922.634 che è ben al di sotto della somma ad oggi disponibile di € 2.462.058,00 di oneri da scontare..

NB. Si evidenzia che alla scadenza il non rinnovo della convenzione e la mancata proroga della stessa, non si avrebbe diritto al rimborso dell'importo degli oneri a credito, bensì la possibile perdita degli stessi

5.6 – Caratteristiche dei terreni

Si tratta di terreni con analoghe caratteristiche; terreni edificabili urbanizzati, di origine agricola, di forma regolare, sistemati a prato, pressoché pianeggianti (Vedi foto Allegato (cap 5.1) – 4).

5.7 - DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI

Subcomparti C2–C4–C4a–D

Di seguito si procede con la descrizione e valutazione dei singoli immobili o lotti di vendita precedentemente formati.

Riguardo alla quota degli oneri concessori a credito che la società Sviluppo Immobiliare Srl ha di fatto anticipato al Comune Di Borgo Virgilio sotto forma di realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oneri concessori che quindi non si dovrà versare al Comune nel momento in cui si ritira i Permessi di costruire, si ritiene che, per ciascun lotto edificabile, l'importo di detti oneri calcolati all'attualità debbano essere sommati al valore di stima dei terreni stessi:

valore di stima dei terreni € 170 al mq x superficie dei terreni mq =
valore di stima dei terreni + oneri concessori (oneri urbanizzazione primari a + secondaria + costo di costruzione) = = Valore di vendita dei lotti di terreno edificabile

5.7.57 - Descrizione e valutazione immobile 57

SUBCOMPARTO "C2" Lotto 30

Dati Catastali (Catasto Terreni) (Allegato (cap 5.3) – 3)

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	QUALITA'	CLASSE	REDD DOM	REDD AGRARIO
13	610	Mq 9.030	Seminativo	2	€ 85,95	€ 72,29
13	615	Mq 370	Seminativo	2	€ 3,52	€ 2,96
13	620	Mq 668	Seminativo	2	€ 6,36	€ 5,35

Descrizione dell'immobile

Appezamento di terreno edificabile, in Comune di Borgo Virgilio, località Cerese, di una superficie complessiva di mq 10.068.

Trattasi di terreno di forma pressoché quadrata, pianeggiante, delimitato da strade pubbliche a formare un isolato.

Il terreno è sistemato a prato; il perimetro del terreno è coronato da marciapiede. Un arretramento dell'allineamento stradale lascia posto ad una serie di parcheggi pubblici.

Il terreno è collocato in zona già urbanizzata.

A confine: Via Divisione Acqui, Via M. Gandhi, Via Enzo Nenci su due lati.

Dati urbanistici – Con riferimento alla scheda allegata alla relazione generale del Piano di Lotizzazione 2010 variante 4 (Allegato (cap 5.1) – 3c)

Superficie fondiaria	Mq 10.068
Tipologia insediativa	Plurifamiliare
Destinazione	Residenziale e attività compatibili Tab 1
Numero appartamenti	n. 64
Numero piani	n. 3/4
Altezza	Mt 15 (+1)
Superficie coperta indicativa	Mq 2.700
Rapporto copertura	40%
Indice fabbricabilità mc/mq	2,94

Volume massimo consentito	29.570
---------------------------	--------

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE DEL TERRENO
Superficie	Terreno edificabile	mq 10.068,00	x 170	= € 1.711.560,00
Al valore come sopra determinato devono sommarsi l'importo degli oneri concessori che sono già stati versati in anticipo al Comune di Virgilio attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione				
L'importo di detti oneri ammonta ad				Sommano € 501.990,00
Valore di stima del terreno				= € 2.213.550,00

5.7.58 - Descrizione e valutazione immobile 58

Subcomparto "C4" Lotto 32

Dati Catastali (Catasto Terreni) (Allegato (cap 5.3) – 3)

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	QUALITA'	CLASSE	REDD DOM	REDD AGRARIO
13	617	Mq 3.364	Seminativo	2	€ 32,02	€ 26,93

Descrizione dell'immobile

Appezamento di terreno edificabile, in Comune di Borgo Virgilio, località Cerese, di una superficie di mq 3.364.

Trattasi di terreno di forma pressoché rettangolare, pianeggiante, delimitato su due lati da strade pubbliche.

I lati lungo le strade pubbliche sono delimitati da marciapiedi ed un arretramento dell'allineamento stradale lascia posto ad una serie di parcheggi pubblici.

Il terreno è collocato in zona già urbanizzata.

A confine: Via M. Gandhi, su due lati, mappale 571, verso nord-est camminamento pubblico

Dati urbanistici – Con riferimento alla scheda allegata alla relazione generale del Piano di Lotizzazione 2010 variante 4 (Allegato (cap 5.1) – 3c)

Superficie fondiaria	Mq 3.364
Tipologia insediativa	Plurifamiliare

Destinazione	Residenziale e attività compatibili Tab 1
Numero appartamenti	n. 16
Numero piani	n. 4
Altezza	Mt 15 (+1)
Superficie coperta indicativa	Mq 720
Rapporto copertura	40%
Indice fabbricabilità mc/mq	2,60
Volume massimo consentito	Mc 8.746

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE DEL TERRENO
Superficie	Terreno edificabile	mq 3.364,00	x 170	= € 571.880,00
Al valore come sopra determinato devono sommarsi l'importo degli oneri concessori che sono già stati versati in anticipo al Comune di Virgilio attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione				
L'importo di detti oneri ammonta ad			Sommano	€ 148.475,00
Valore di stima del terreno				= € 720.355,00

5.7.59 - Descrizione e valutazione immobile 59

Subcomparto "C4a" Lotto 32a

Dati Catastali (Catasto Terreni)

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	QUALITA'	CLASSE	REDD DOM	REDD AGRARIO
13	571	Mq 4.686	Seminativo	2	€ 44,60	€ 37,51

Descrizione dell'immobile

Appezamento di terreno edificabile, in Comune di Borgo Virgilio, località Cerese, di una superficie di mq 4.686.

Trattasi di terreno di forma pressoché rettangolare, pianeggiante, delimitato su due lati da strade pubbliche.

I lati lungo le strade pubbliche sono delimitati da marciapiedi.

Il terreno è collocato in zona già urbanizzata.

A confine: Via M. Gandhi, su due lati, mappale 617, verso nord-est camminamento pubblico

Dati urbanistici – Con riferimento alla scheda allegata alla relazione generale del Piano di Lotizzazione 2010 variante 4 (Allegato (cap 5.1) – 3c)

Superficie fondiaria	Mq 4.684
Tipologia insediativa	Plurifamiliare
Destinazione	Residenziale e attività compatibili Tab 1
Numero appartamenti	n. 32
Numero piani	n. 4
Altezza	Mt 15 (+1)
Superficie coperta indicativa	Mq 1.120
Rapporto copertura	40%
Indice fabbricabilità mc/mq	2,80
Volume massimo consentito	Mc 13139

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE DEL TERRENO
Superficie	Terreno edificabile	mq 4.686,00	x 170	= € 796.620,00
Al valore come sopra determinato devono sommarsi l'importo degli oneri concessori che sono già stati versati in anticipo al Comune di Virgilio attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione				
L'importo di detti oneri ammonta ad			Sommano	€ 223.052,00
Valore di stima del terreno				= € 1.019.672,00

5.7.60 - Descrizione e valutazione immobile 60

Subcomparto "D" Lotto 33

Dati Catastali (Catasto Terreni)

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	QUALITA'	CLASSE	REDD DOM	REDD AGRARIO
13	625	Mq 2.520	Seminativo	2	€ 23,99	€ 20,17

Descrizione dell'immobile

Appezamento di terreno edificabile, in Comune di Borgo Virgilio, località Cerese, di una superficie di mq 2.520.

Trattasi di terreno di forma pressoché rettangolare, pianeggiante, delimitato verso la strada pubblica da marciapiede.

Il terreno è collocato in zona già urbanizzata.

A confine: Via M. Gandhi, parcheggio pubblico mappale 624, parco pubblico mappale 623, verso nord-est camminamento pubblico

Dati urbanistici – Con riferimento alla scheda allegata alla relazione generale del Piano di Lotizzazione 2010 variante 4 (Allegato (cap 5.1) – 3c)

Superficie fondiaria	Mq 2.472
Tipologia insediativa	Blocco isolato
Destinazione 1	Attività di servizio e per il tempo libero Min 0% (Min mq 0) - Max 52% (Max mq 1456)
Destinazione 2	Commerciale Min 29% (Min mq 812) - Max 100% (Max mq 2800)
Destinazione 3	Direzionale Min 0% (Min mq 0) - Max 71% (max mq 1.988)

Destinazione 4	Residenziale Min 0% (Min mq 0) - Max 61 % (Max mq 1.358)
Numero piani	n. 4
Altezza	Mt 14
Superficie coperta indicativa	Mq 1.647
Rapporto copertura	70%
Massima sup. Copribile 30% sup. fondiaria	Mq 1.730
Indice fabbricabilità mc/mq	3,4
Volume massimo consentito	Mc 8.400
Superficie lorda massima	Mq 2.800

Valore dell'immobile e dati tecnici

PARAMETRO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE DEL TERRENO
Superficie	Terreno edificabile	mq 2.520,00	x 170	= € 428.400,00
Al valore come sopra determinato devono sommarsi l'importo degli oneri concessori che sono già stati versati in anticipo al Comune di Virgilio attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione				
L'importo di detti oneri ammonta ad			Sommano	€ 153.452,00
Valore di stima del terreno				= € 581.852,00

5.8 - VALORE COMPLESSIVO DEI TERRENI EDIFICABILI

SUBCOMPARTO	LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	VALORE
Subcomparto "C2"	30	13	610-615-620	€ 2.213.550,00
Subcomparto "C4"	32	13	617	€ 720.355,00
Subcomparto "C4a"	32a	13	571	€ 1.019.672,00

Via Marina Vecchia n. 4 int.12 54100 Massa
Telefono 0585 488208 Fax 0585 042382 e-mail
marcobondielli@fastwebnet.it

c.f. BNDMRC62P10F023B - P.IVA 00468530456

Arch. Marco Bondielli

Subcomparto "D"	33	13	625	€	581.852,00
VALORE DI VENDITA TOTALE TERRENI EDIFICABILI					€ 4.535.429,00

Cap. 6 - Conclusioni

6.1a- Valore complessivo di vendita degli immobili stimati

Si riporta di seguito la sintesi delle valutazioni, rimandando ai capitoli precedenti per la descrizione e valutazione dei singoli immobili.

GRUPPI DI IMMOBILI	VALORE
Subcomparto "B2" Valutazione complessiva appartamenti con accessori , immobili dal lotto n. 1 al lotto n. 21	€ 3.428.812,88
Subcomparto "C1" Valutazione complessiva appartamenti con accessori , immobili dal lotto n. 22 al lotto n. 56	€ 2.736.043,41
Subcomparti "C1" "C4" "C4a" "D" Valutazione complessiva dei terreni edificabili, immobili dal lotto n. 57 al lotto n. 60	€ 4.535.429,00
VALORE COMPLESSIVO DEI BENI IMMOBILI STIMATI	€ 10.700.285,29

Il valore complessivo di vendita degli immobili stimati ammonta ad € 10.700.285,29

6.1b- Valore complessivo di vendita degli immobili stimati dopo gli interventi di completamento e ripristino dei fabbricati

Nel programma proposto al Concordato dalla Società Concordataria si realizzino i lavori di completamento e ripristino dei fabbricati così da renderli più commerciabili.

Detti lavori sono stati stimati in € 251.000 per le ville bifamiliari e quadrifamiliari (subcomparto B2) ed in € 60.000 per quanto concerne il fabbricato condominiale (subcomparto C1), pertanto il valore degli immobili dopo gli interventi di completamento e ripristino sono i seguenti:

Subcomparto "B2" Valutazione complessiva appartamenti con accessori , immobili dal lotto n. 1 al lotto n. 21	€ 3.428.812,88
---	-----------------------

Importo lavori di completamento e ripristino	€ 251.000,00
Subcomparto "C1" Valutazione complessiva appartamenti con accessori , immobili dal lotto n. 22 al lotto n. 56	€ 2.736.043,41
Importo lavori di completamento e ripristino	€ 60.000,00
Subcomparti "C1" "C4" "C4a" "D" Valutazione complessiva dei terreni edificabili, immobili dal lotto n. 57 al lotto n. 60	€ 4.535.429,00
VALORE COMPLESSIVO DEI BENI IMMOBILI STIMATI DOPO I LAVORI DI COMPLETAMENTO E RIPRISTINO	€ 11.011.285,29

Il valore complessivo di vendita degli immobili stimati dopo aver eseguito i lavori di riparazione e ripristino ammontano ad € 11.011.285,29

6.1C- Incidenza delle locazioni sui valori degli immobili

Di seguito si riporta, per gli immobili locati, qual è la quota che è stata sottratta di volta in volta per il fatto che questi fossero affittati, fattore che riduce il valore di vendita sul mercato immobiliare.

IMMOBILE	QUOTA DEDOTTA
Immobilabile n. 3	€ 21.555,45
Immobilabile n. 7	€ 21.555,45
Immobilabile n. 8	€ 21.580,00
Immobilabile n. 10	€ 23.317,65
Immobilabile n. 13	€ 20.850,15
Immobilabile n. 16	€ 45.076,05
Immobilabile n. 19	€ 24.124,05
Immobilabile n. 20	€ 24.124,05
Immobilabile n. 21	€ 32.090,20
Immobilabile n. 25	€ 10.815,75
Immobilabile n. 26	€ 14.392,50
Immobilabile n. 29	€ 9.454,50

Immobile n. 30	€	10.507,50
Immobile n. 33	€	10.843,13
Immobile n. 37	€	14.246,25
Immobile n. 43	€	15.637,73
Immobile n. 48	€	19.568,93
Immobile n. 51	€	13.948,61
Immobile n. 56	€	15.026,85
IMPORTO TOTALE DELLA QUOTA DECURTATA DAI VALORI DEGLI IMMOBILI IN QUANTO LOCATI A TERZI	€	368.714,80

6.2- SI EVIDENZIA:

Riguardo ai lotti di terreno edificabili (Subcomparti "C1" "C4" "C4a" "D") con la stipula della convenzione [REDACTED] del 28/07/2010 repertorio 10.951 si è prorogata la validità e la efficacia del Piano di Lottizzazione comparto "C2 Maldura – Cisa" sono prorogate di 5 anni a decorrere dall'approvazione della variante al piano di lottizzazione e pertanto sino al 31/05/2015; **si rimarca l'importanza procedere all'eventuale al rinnovo o richiesta di proroga dei termini già prorogati dall'ultima convenzione entro e non oltre la data del 31/05/2015**, come del resto la [REDACTED] con istanza 22/10/2014 ha richiesto al Comune, il Comune di Borgo Virgilio con Deliberazione della Giunta Comunale n. 74 del 31/10/2014 si è mostrato disponibile a discutere le proposte avanzate della società [REDACTED], mentre i Commissari Giudiziari con istanza per autorizzazione ex art 167 r.d. 16/3/1942 n. 267 del 11/11/2014, hanno chiesto al Giudice Delegato di poter procedere alla discussione delle proposte avanzate della società [REDACTED] IMMOBILIARE SRL

In caso di mancata proroga dei termini di validità del Piano Di lotizzazione "teoricamente" si potrebbe verificare:

- **decadenza del piano di lotizzazione con conseguente perdita della capacità edificatoria dei terreni non ancora edificati** (anche se è un'ipotesi estrema potrebbe anche succedere - il Comune di Borgo Virgilio ha nei suoi programmi l'elaborazione di

una variante al PGT (Piano Gestione del Territorio) ed in quella sede potrebbe pure decidere l'inedificabilità dei terreni, anche se di fatto è abbastanza improbabile in quanto si tratta di zona già urbanizzata) **Se i terreni diventassero inedificabili varrebbero forse 1/10 di quello che valgono oggi.**

- Come scritto nel capitolo precedente, la società Sviluppo Immobiliare Srl risulta a **credito della quota di oneri concessori** che si dovrebbero andare a versare al Comune Di Borgo Virgilio nel momento che si intendesse costruire sui lotti liberi edificabili del comparto. L'importo di detti oneri è stato stimato nell'ordine dei € 1.350.000 (meno € 428,000 attribuiti al Subcomparto C3 lotto 31 di altra proprietà) quindi sarebbero oneri a credito.

Nel caso di mancata proroga dei termini di validità del Piano Di lotizzazione, alla scadenza non si avrebbe il rimborso dell'importo degli oneri a credito, bensì la perdita degli stessi.

6.3 – Formalità iscritte

Dalle visure effettuate all'Ufficio del Territorio di Mantova, relativamente ai beni in perizia, risultano iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1- Ipoteca Volontaria di € 36.476.000,00, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
iscrizione del 08/08/2005 n. 3239 del registro particolare, sui beni in Comune di Borgo Virgilio, al foglio 13 mappali:

- mappali 502 e 500 (quest'ultimo successivamente frazionato; tra le particelle derivate vi figurano i mappali ancora di proprietà della Società Concordataria nn. 610, 615, 617, 620, 625, 571, 540, 541, 543)

- mappali 506, 507, 508, 510, 512, 514, 515, 516, 518, (oltre ai mappali 509, 511, 513, 517, 482, 483, 474, 527 non più di proprietà della società Concordataria)

NB. Nella sostanza ricade su tutti i beni immobili della società [REDACTED]

Annotazioni all'iscrizione n. 3239 del 08/08/2005

Erogazione parziale: nn. 196, 672, 3200, 3201 dell'anno 2006; nn. 1061, 1957, 1960, 2154, 3562, 3563, 3564, 3749, 4195, 4196 dell'anno 2007; nn. 763, 2344, 3041 dell'anno 2008; nn. 125, 1054, 2069, 2890 dell'anno 2009, nn. 443, 1940 dell'anno 2010

Restrizione di beni: particolare nn. 1832 dell'anno 2006; nn. 1012, 2328, 2341, 2456 dell'anno 2008; nn. 781 dell'anno 2009; nn. 76, 635, 1756 dell'anno 2011;

Frazionamento in quota: particolare nn. 2342 dell'anno 2008; nn. 782 dell'anno 2009; n. 1757 dell'anno 2011.

Quietanza e conferma: particolare n. 1754 dell'anno 2011

Riduzione di somma: particolare n. 1755 dell'anno 2011

2- Ipoteca Volontaria di € 150.000,00, a favore di [REDACTED] iscrizione del 31/12/2012 n. 1828 del registro particolare, sui beni in Comune di Borgo Virgilio, al foglio 13 mappale 625

[REDACTED] Ipoteca Volontaria di € 732.000,00, a favore di [REDACTED] [REDACTED] iscrizione del 04/06/2014 n. 646 del registro particolare, sui beni in Comune di Borgo Virgilio, su tutti i beni di proprietà della società Concordataria

4- Trascrizione Decreto di Ammissione alla procedura di Concordato Preventivo a favore della Massa dei Creditori del Concordato [REDACTED], trascritto a Mantova il 20/01/2015 al n. 425 di particolare

6.4 - TRASCRIZIONI DEL DECRETO DI AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI CONCORDATO

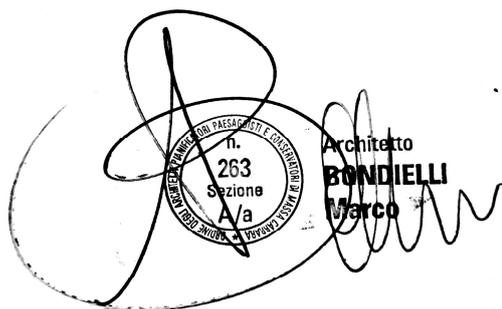
Riguardo agli immobili si è proceduto alla trascrizione del Decreto di Ammissione alla procedura di Concordato Preventivo alla Conservatoria di Mantova: nota di trascrizione del 20/01/2015 n. 425 di particolare.

* * *

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa _____

Il C.T.U.
Arch. Marco Bondielli



Indice

Cap. 1 - PREMESSA

- 1.1-Beni immobili da stimare
- 1.2-Criterio di valutazione degli immobili
- 1.3-Criteri di calcolo della superficie commerciale o convenzionale degli immobili residenziali.

Cap. 2 – DATI DI CARATTERE GENERALE

- 2.1- Descrizione del compendio immobiliare
- 2.2 - Provenienze
- 2.3 – Mappa catastale - Formazione della vigente mappa catastale
- 2.4 - Inquadramento urbanistico del compendio immobiliare

Cap. 3 - Subcomparto “B2”

- 3.1- Descrizione generale del Subcomparto “B2”
- 3.2 - Formazione dei lotti per eventuali vendite
- 3.3 – Dati catastali Subcomparto “B2”
- 3.4 - Provenienza Subcomparto “B2”
- 3.5 - Conformità urbanistica dei fabbricati
- 3.6 – Caratteristiche costruttive, finiture interne ed esterne degli edifici
- 3.7 - DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI SUBCOMPARTO “B2”
 - 3.7.1 - Descrizione e valutazione immobile 1
 - 3.7.2 - Descrizione e valutazione immobile 2
 - 3.7.3 - Descrizione e valutazione immobile 3
 - 3.7.4 - Descrizione e valutazione immobile 4
 - 3.7.5 - Descrizione e valutazione immobile 5
 - 3.7.6 - Descrizione e valutazione immobile 6
 - 3.7.7 - Descrizione e valutazione immobile 7
 - 3.7.8 - Descrizione e valutazione immobile 8
 - 3.7.9 - Descrizione e valutazione immobile 9
 - 3.7.10 - Descrizione e valutazione immobile 10
 - 3.7.11 - Descrizione e valutazione immobile 11
 - 3.7.12 - Descrizione e valutazione immobile 12

- 3.7.13 - Descrizione e valutazione immobile 13
- 3.7.14 - Descrizione e valutazione immobile 14
- 3.7.15 - Descrizione e valutazione immobile 15
- 3.7.16 - Descrizione e valutazione immobile 16
- 3.7.17 - Descrizione e valutazione immobile 17
- 3.7.18 - Descrizione e valutazione immobile 18
- 3.7.19 - Descrizione e valutazione immobile 19
- 3.7.20 - Descrizione e valutazione immobile 20
- 3.7.21 - Descrizione e valutazione immobile 21

3.8 - VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI COMPARTO "B2"

Cap. 4 - Subcomparto "C1"

- 4.1- Descrizione generale del Subcomparto "C1"
- 4.1.2 - Formazione dei lotti per eventuali vendite
- 4.3 – Dati catastali Subcomparto "B2"
- 4.4 - Provenienza Subcomparto "B2"
- 4.5 - Conformità urbanistica dei fabbricati
Comparto "C1"
- 4.6 – Caratteristiche costruttive, finiture interne ed esterne degli
edifici
- 4.7 - DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI SINGOLI
IMMOBILI SUBCOMPARTO "C1"
- 4.7.22 - Descrizione e valutazione immobile 22
- 4.7.23 - Descrizione e valutazione immobile 23
- 4.7.24 - Descrizione e valutazione immobile 24
- 4.7.25 - Descrizione e valutazione immobile 25
- 4.7.26 - Descrizione e valutazione immobile 26
- 4.7.27 - Descrizione e valutazione immobile 27
- 4.7.28 - Descrizione e valutazione immobile 28
- 4.7.29 - Descrizione e valutazione immobile 29
- 4.7.30 - Descrizione e valutazione immobile 30
- 4.7.31 - Descrizione e valutazione immobile 31
- 4.7.32 - Descrizione e valutazione immobile 32
- 4.7.33 - Descrizione e valutazione immobile 33
- 4.7.34 - Descrizione e valutazione immobile 34
- 4.7.35 - Descrizione e valutazione immobile 35
- 4.7.36 - Descrizione e valutazione immobile 36
- 4.7.37 - Descrizione e valutazione immobile 37
- 4.7.38 - Descrizione e valutazione immobile 38
- 4.7.39 - Descrizione e valutazione immobile 39
- 4.7.40 - Descrizione e valutazione immobile 40
- 4.7.41 - Descrizione e valutazione immobile 41
- 4.7.42 - Descrizione e valutazione immobile 42
- 4.7.43 - Descrizione e valutazione immobile 43
- 4.7.44 - Descrizione e valutazione immobile 44
- 4.7.45 - Descrizione e valutazione immobile 45
- 4.7.46 - Descrizione e valutazione immobile 46

- 4.7.47 - Descrizione e valutazione immobile 47
- 4.7.48 - Descrizione e valutazione immobile 48
- 4.7.49 - Descrizione e valutazione immobile 49
- 4.7.50 - Descrizione e valutazione immobile 50
- 4.7.51 - Descrizione e valutazione immobile 51
- 4.7.52 - Descrizione e valutazione immobile 52
- 4.7.53 - Descrizione e valutazione immobile 53
- 4.7.54 - Descrizione e valutazione immobile 54
- 4.7.55 - Descrizione e valutazione immobile 55
- 4.7.56 - Descrizione e valutazione immobile 56

4.8 - VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI
COMPARTO "B2"

Cap. 5 - Subcomparti "C2" "C4" "C4a" "D"

- 5.1- Descrizione generale
- 5.2 - Formazione dei lotti per eventuali vendite
- 5.3 – Dati catastali Subcomparti C2–C3–C4–C4a–D
- 5.4 – Provenienza Subcomparti C2–C3–C4–C4a–D
- 5.5.a – Dati urbanistici dei terreni
- 5.5.b – Oneri concessori a credito
- 5.6 – Caratteristiche dei terreni
- 5.7 - DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI SINGOLI
IMMOBILI Subcomparti C2–C3–C4–C4a–D
 - 5.7.57 - Descrizione e valutazione immobile 57
 - 5.7.58 - Descrizione e valutazione immobile 58
 - 5.7.59 - Descrizione e valutazione immobile 59
 - 5.7.60 - Descrizione e valutazione immobile 60

Cap. 6 - Conclusioni

- 6.1a- Valore complessivo di vendita degli immobili stimati
- 6.1b - Valore complessivo di vendita degli immobili stimati dopo
gli interventi di completamento e ripristino dei fabbricati
- 6.1c- Incidenza delle locazioni sui valori degli immobili
- 6.2 – Si evidenzia
- 6.3 - Formalità iscritte
- 6.4 - TRASCRIZIONI DEL DECRETO DI AMMISSIONE ALLA
PROCEDURA DI CONCORDATO