



# TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: **Dott. Cappellini**  
**Alberto**

---

## INTEGRAZIONE RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

---

*Procedura n. 41/2022 R.G.E.*

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Monte Castello di Vibio, li 13.11.2023



Pag. 1 di 24

**Geom. Michele Emili**  
michele.emili@geopec.it



# RELAZIONE INTEGRATIVA

Ill.mo Sig. G.E. Dr. Cappellini Alberto del Tribunale di Spoleto Sez. Esecuzioni Immobiliari, sono a integrare la relazione precedentemente depositata in data 25.05.2023, per i motivi sotto descritti.

## PREMESSA:

Il sottoscritto **Geom. Michele Emili**, nato a Foligno il 28.04.1977, in qualità di libero professionista con studio nel Comune di Foligno in Via Oslavia n. 38 (PG), Codice Fiscale **MLE MHL 77D28 D653E**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 4390,

## AVENDO RICEVUTO

- In data **20.07.2022** il G.D. Dott. Salcerini Simone nomina quale Consulente tecnico d'Ufficio, fissava la data per accettazione dell'incarico entro il **29.09.2022**, con il giuramento in telematico con firma digitale, per la formulazione del quesito e per prestare il giuramento di rito e Dopo aver **accettato** l'incarico in data **23.09.2022**, viene sostituito il Giudice dell'esecuzione Immobiliare con il **Dott. Cappellini Roberto**, la seguente relazione, è redatta secondo i quesiti in uso presso il **tribunale di Spoleto**.
  - In data **25.05.2023** il sottoscritto C.T.U. **deposito in via telematica della Perizia di Stima scritta e completa degli allegati** [REDACTED]
- Che A seguito: [REDACTED]
- Delle Richieste Avanzate dal delegato alle Vendite **Avv. Calai Roberto** in merito all'inserimento delle particelle condominiali sui lotti descritti nella precedente Relazione del C.T.U. [REDACTED]

## Tutto Ciò premesso:

Il sottoscritto **Geom. Michele Emili**, con la presente vuole specificare meglio o chiarire quanto fatto notare l'Avv. Calai delegato alle Vendite, come di seguito indicato:

- Verificato che nell'atto istanza di vendita sono state pignorati anche gli Enti Comuni in quota proporzionale censiti al Fg. 5 part. 1292, sub. da 40 a 47;
- Che nel Condominio non è stato nè nominato ed è presente un Amministratore di Condominio;
- Che non esiste un Regolamento del Condominio;

Pertanto si precisa, per i motivi sopra esposti che con la vendita di ogni singolo lotto, il proprietario acquisterà anche una quota Proporzionale ad essi spettante, anche la proprietà delle Superfici Condominiali Facenti parte dell'atto di Vendita, e precisamente:





Censiti al Monte Castello di Vibio (PG) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dei seguenti immobili Condominiale: Fg. 5 part. 1292, sub. 40 al Piano S1 - Fg. 5 part. 1292, sub. 41 al Piano S1 - rampa disabili - Fg. 5 part. 1292, sub. 42 al Piano S1 - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 43 al Piano S1-T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 44 al Piano S1 - scale al p.t. e camminamento - Fg. 5 part. 1292, sub. 45 al Piano T. - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 46 al Piano T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 47 al Piano T. - contatori utenze.

Pertanto si Riformula quanto segue, relativamente al Complesso Immobiliare divisibile in lotti, dalle caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, si ritiene congruo periziare il compendio immobiliare in **n. 17 LOTTI Distinti.**

### CONSIDERAZIONI PRELIMINARI:

Dall'esame della documentazione rilevata all'interno del fascicolo telematico (atto di Pignoramento e Certificazione Notarile) si rileva che la presente Perizia di Stima, è relativa al Valore del Complesso Immobiliare ad Uso Residenziale e Commerciale di seguito descritto:

Le unità immobiliari oggetto di Perizia, fanno parte di un Complesso Immobiliare costituito da una parte da: n. 2+2 Negozi ad uso commerciale e direzionale al Piano Sottostada-Terra, n. 10 garage al Piano Terra Seminterrato e n. 3 Appartamenti con Corte ad uso esclusivo e Cantina, di proprietà della [REDACTED] dove successivamente viene iscritta ipoteca volontaria a garanzia di un contratto di mutuo sull'immobile, individuati al C.E.U. e nel N.C.T. del Comune di Monte Castello di Vibio come segue:

- Fg. 5 part. 1292, sub. 4 - Categoria: F/3a) al Piano S1
- Fg. 5 part. 1292, sub. 5 - Categoria: F/3a) al Piano S1
- Fg. 5 part. 1292, sub. 6 - Categoria: F/3a) al Piano S1
- Fg. 5 part. 1292, sub. 7 - Categoria: F/3a) al Piano S1
- Fg. 5 part. 1292, sub. 15 - Categoria: F/3a) al Piano S1-T
- Fg. 5 part. 1292, sub. 37 - Categoria: F/3a) al Piano S1-T
- Fg. 5 part. 1292, sub. 53 - Rendita: Euro 35,22 Categoria C/6a), Classe 2  
Consistenza 22 m2 - Piano S1 - Totale: 24 mq
- Fg. 5 part. 1292, sub. 54 - Rendita: Euro 38,42 Categoria C/6a), Classe 2  
Consistenza 24 m2 - Piano S1 - Totale: 27 mq
- Fg. 5 part. 1295, sub. 55 - Rendita: Euro 36,82 Categoria C/6a), Classe 2  
Consistenza 23 m2 - Piano S1 - Totale: 25 mq
- Fg. 5 part. 1292, sub. 56 - Rendita: Euro 38,42 Categoria C/6a), Classe 2  
Consistenza 24 m2 - Piano S1 - Totale: 27 mq



- Fig. 5 part. 1292, sub. 57 - Rendita: Euro 38,42 Categoria C/6a), Classe 2  
Consistenza 24 m2 - Piano S1 - Totale: 26 mq
- Fig. 5, part. 1292, sub. 58 - Rendita: Euro 32,02 Categoria C/6a), Classe 2  
Consistenza 20 m2 - Piano S1 - Totale: 23 mq
- Fig. 5 part. 1292, sub. 48 - Rendita: Euro 49,63 Categoria C/6a), Classe 2  
Consistenza 31 m2 - Piano S1 - Totale: 33 mq
- Fig. 5 part. 1292, sub. 49 - Rendita: Euro 44,83 Categoria C/6a), Classe 2  
Consistenza 28 m2 - Piano S1 - Totale: 31 mq
- Fig. 5 part. 1292, sub. 50 - Rendita: Euro 49,63 Categoria C/6a), Classe 2  
Consistenza 31 m2 - Piano S1 - Totale: 31 mq
- Fig. 5 part. 1292, sub. 51 - Rendita: Euro 38,42 Categoria C/6a), Classe 2  
Consistenza 24 m2 - Piano S1 - Totale: 26 mq
- Fig. 5, part. 1292, sub. 61 - Categoria: F/3a) al Piano S1-T.

**Nonché sulla quota proporzionale ad essi spettante sugli Enti Comuni censiti al Monte Castello di Vibio (PG) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dei seguenti immobili Condominiale:**

- Fig. 5 part. 1292, sub. 40 al Piano S1
- Fig. 5 part. 1292, sub. 41 al Piano S1 - rampa disabili
- Fig. 5 part. 1292, sub. 42 al Piano S1 - porzione galleria al piano Seminterrato
- Fig. 5 part. 1292, sub. 43 al Piano S1-T. - contatori utenze
- Fig. 5 part. 1292, sub. 44 al Piano S1- scale al p.t. e camminamento
- Fig. 5 part. 1292, sub. 45 al Piano T. - porzione galleria al piano Seminterrato
- Fig. 5 part. 1292, sub. 46 al Piano T. - contatori utenze
- Fig. 5 part. 1292, sub. 47 al Piano T. - contatori utenze.

**CIO' PREMESSO:**

Sulla base di quanto rilevato il C.T.U. è in grado di redigere la seguente:

| N.                                      | Foglio | Part. | Sub. | Piano | Descrizione                   | Sup.   | Coeff. % | Sup.<br>Conv. |
|-----------------------------------------|--------|-------|------|-------|-------------------------------|--------|----------|---------------|
| 1                                       | 5      | 1292  | 40   | S1    | Marciapiede p.t.              | 110,17 | 10 %     | 11,02         |
| 2                                       | 5      | 1292  | 41   | S1    | Rampa garage                  | 30,83  | 10 %     | 3,08          |
| 3                                       | 5      | 1292  | 42   | S1-T  | Rampa garage                  | 400,81 | 10 %     | 40,08         |
| 4                                       | 5      | 1292  | 43   | S1    | Giardino p.t.                 | 144,50 | 10 %     | 14,45         |
| 5                                       | 5      | 1292  | 44   | S1    | Posto auto s1                 | 6,20   | 10 %     | 0,62          |
| 6                                       | 5      | 1292  | 45   | S1    | Corridoio s1                  | 19,39  | 10 %     | 1,94          |
| 7                                       | 5      | 1292  | 44   | S1    | lastrico - corridoio p. terra | 170,71 | 10 %     | 17,07         |
| 8                                       | 5      | 1292  | 45   | S1    | Corridoio s1                  | 52,00  | 10 %     | 5,20          |
| 9                                       | 5      | 1292  | 46   | T     | Contatori utenze              | 11,25  | 10 %     | 1,13          |
| 10                                      | 5      | 1292  | 47   | T     | Contatori utenze              | 11,25  | 10 %     | 1,13          |
| <b>Totale Superficie Commerciale mq</b> |        |       |      |       |                               |        |          | <b>95,72</b>  |

Vengono redatti i millesimi di proprietà per le parti condominiali, tali millesimi rappresentano una "quota" proporzionale al valore del bene di cui ciascun condomino è titolare, in rapporto all'intero stabile in cui l'appartamento o l'immobile è ubicato. Si parla di millesimi perché, per convenzione, si attribuisce all'intero Condominio il valore ideale di 1.000 e la proprietà di ciascun condomino è espressa con riferimento a tale valore complessivo. In altre parole, i millesimi sono l'unità di misura della proprietà all'interno di un Condominio, di seguito riassunti:

Pag. 4 di 24

**Geom. Michele Emili**

michele.emili@geopec.it





| N.     | Foglio | Part. | Sub.   | Piano | Descrizione         | Sup. Conv.     | Millesimi        |
|--------|--------|-------|--------|-------|---------------------|----------------|------------------|
| 1      | 5      | 1292  | 4      | S1    |                     | 75,93          | 62               |
| 2      | 5      | 1292  | 5      | S1    |                     | 75,50          | 62               |
| 3      | 5      | 1292  | 6      | S1    |                     | 75,89          | 62               |
| 4      | 5      | 1292  | 7      | S1    |                     | 75,60          | 62               |
| 5      | 5      | 1292  | 15     | S1-T  |                     | 69,58          | 57               |
| 6      | 5      | 1292  | 37     | S1-T  |                     | 87,40          | 72               |
| 7      | 5      | 1292  | 53     | S1    |                     | 12,04          | 10               |
| 8      | 5      | 1292  | 54     | S1    |                     | 13,28          | 11               |
| 9      | 5      | 1292  | 55     | S1    |                     | 13,06          | 11               |
| 10     | 5      | 1292  | 56     | S1    |                     | 13,18          | 11               |
| 11     | 5      | 1292  | 57     | S1    |                     | 13,14          | 11               |
| 12     | 5      | 1292  | 58     | S1    |                     | 11,66          | 10               |
| 13     | 5      | 1292  | 48     | S1    |                     | 16,47          | 13               |
| 14     | 5      | 1292  | 49     | S1    |                     | 15,99          | 13               |
| 15     | 5      | 1292  | 50     | S1    |                     | 13,18          | 11               |
| 16     | 5      | 1292  | 51     | S1    |                     | 13,19          | 11               |
| 17     | 5      | 1292  | 61     | S1-T  |                     | 87,27          | 72               |
| App. 3 | 5      | 1292  | 3-2    | S1-T  | Non oggetto Perizia | 144,47         | 118              |
| App. 5 | 5      | 1292  | 39-38  | S1-T  | "                   | 179,57         | 147              |
| App. 1 | 5      | 1292  | 59-60- | S1-T  | "                   | 212,25         | 174              |
|        |        |       |        |       |                     | <b>1218,60</b> | <b>1000/1000</b> |

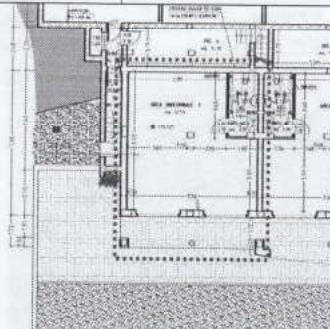
Pertanto i millesimi di cui sopra saranno utilizzati per il calcolo del valore delle unità immobiliari condominiali da attribuire ai singoli lotti.

#### 6.1) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 1)

| Provincia | Comune                  | Località/Via Piano              | Piano |
|-----------|-------------------------|---------------------------------|-------|
| PG        | Monte Castello di Vibio | Via Pertini / Madonna del Piano | S1    |



PROSPETTO



PIANTA

#### 6.1.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

| Foglio | Part. | Sub. | Cat. | Superficie Utile | Rendita | Proprietà | Quota |
|--------|-------|------|------|------------------|---------|-----------|-------|
| 5      | 1292  | 4    | F/3a | 58,85            |         | Proprietà | 1/1   |

NOTA: Alla vendita dell'immobile, il proprietario acquisterà anche una quota proporzionale ad essi spettante delle Parti Comuni censiti al Monte Castello di Vibio (PG) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dei seguenti immobili Condominiale: Fg. 5 part. 1292, sub. 40 al Piano S1- Fg. 5 part. 1292, sub. 41 al Piano S1 - rampa disabili - Fg. 5 part. 1292, sub. 42 al Piano S1 - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 43 al Piano S1-T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 44 al Piano S1- scale al p.t. e camminamento - Fg. 5 part. 1292, sub. 45 al Piano T. - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 46 al Piano T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 47 al Piano T. - contatori utenze.

#### 6.1.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 1** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sotto-strada, sulla parte

Pag. 5 di 24

**Geom. Michele Emili**

michele.emili@geopec.it





antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

**PIANO SEMINTERRATO:** Composto da un unico vano, con ingresso indipendente e dal portico esterno, manca il muro centrale che divide la proprietà.

#### 6.1.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto.

Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

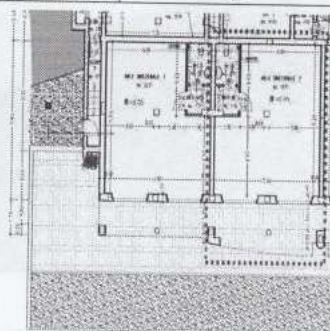
| SUPERFICIE<br>COMMERCIALE                                                                                                                             | VALORE<br>€/mq | VALORE LOTTO                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 75,93 MQ                                                                                                                                              | 1.114,00       | $(75,93 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 84.586,02$               |
| A detrarre: opere di Completamento edili, quali pavimenti, rivestimenti, impianti, infissi esterni e interni, opere da pittore, e quant'altro al fine |                | $- (68,78 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 420,00 \times 1/1) = \text{€ } 28.887,60$               |
| Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 62/1000                                                             |                | $(95,72 \text{ MQ} \times 62/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 6.611,19$ |
| <b>VALORE VENDITA FINALE:</b>                                                                                                                         |                | <b>€ 62.309,61</b>                                                                               |

#### 6.2) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 2)

| Provincia | Comune                  | Località/Via Piano              | Piano |
|-----------|-------------------------|---------------------------------|-------|
| PG        | Monte Castello di Vibio | Via Pertini / Madonna del Piano | S1    |



PROSPETTO



PIANTA

#### 6.2.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio - catasto Fabbricati

| Foglio | Part. | Sub. | Cat. | Superficie Utile | Rendita | Proprietà | Quota |
|--------|-------|------|------|------------------|---------|-----------|-------|
| 5      | 1292  | 5    | F/3a | 58,85            |         | Proprietà | 1/1   |

NOTA: Alla vendita dell'immobile, il proprietario acquisterà anche una quota proporzionale ad essi spettante delle Parti Comuni censiti al Monte Castello di Vibio (PG) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dei seguenti immobili Condominiale: Fg. 5 part. 1292, sub. 40 al Piano S1- Fg. 5 part. 1292, sub. 41 al Piano S1 - rampa disabili - Fg. 5 part. 1292, sub. 42 al Piano S1 - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 43 al Piano S1-T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 44 al Piano S1- scale al p.t. e camminamento - Fg. 5 part. 1292, sub. 45 al Piano T. - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 46 al Piano T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 47 al Piano T. - contatori utenze.

#### 6.2.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 2** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sotto-strada, sulla parte

Pag. 6 di 24

**Geom. Michele Emili**

michele.emili@geopec.it





antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

**PIANO SEMINTERRATO:** Composto da un unico vano, con ingresso indipendente e dal portico esterno, manca il muro centrale che divide la proprietà.

#### 6.2.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto.

Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

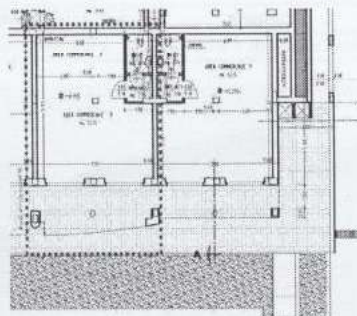
| SUPERFICIE<br>COMMERCIALE                                                                                                                                        | VALORE<br>€/mq | VALORE LOTTO                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 75,50 MQ                                                                                                                                                         | 1.114,00       | $(75,50 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 84.107,00$               |
| A detrarre: opere di Completamento edili, quali pavimenti, rivestimenti, impianti, infissi esterni e interni, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità. |                | $- (65,95 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 420,00 \times 1/1) = \text{€ } 27.699,00$               |
| Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 62/1000                                                                        |                | $(95,72 \text{ MQ} \times 62/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 6.611,19$ |
| <b>VALORE VENDITA FINALE:</b>                                                                                                                                    |                | <b>€ 63.019,19</b>                                                                               |

#### 6.3) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 3)

| Provincia | Comune                  | Località/Via Piano              | Piano |
|-----------|-------------------------|---------------------------------|-------|
| PG        | Monte Castello di Vibio | Via Pertini / Madonna del Piano | S1    |



PROSPETTO



PIANTA

#### 6.3.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

| Foglio | Part. | Sub. | Cat. | Superficie Utile | Rendita | Proprietà | Quota |
|--------|-------|------|------|------------------|---------|-----------|-------|
| 5      | 1292  | 6    | F/3a | 58,85            |         | Proprietà | 1/1   |

**NOTA:** Alla vendita dell'immobile, il proprietario acquisterà anche una quota proporzionale ad essi spettante delle Parti Comuni censiti al Monte Castello di Vibio (PG) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dei seguenti immobili Condominiale: Fg. 5 part. 1292, sub. 40 al Piano S1- Fg. 5 part. 1292, sub. 41 al Piano S1 - rampa disabili - Fg. 5 part. 1292, sub. 42 al Piano S1 - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 43 al Piano S1-T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 44 al Piano S1- scale al p.t. e camminamento - Fg. 5 part. 1292, sub. 45 al Piano T. - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 46 al Piano T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 47 al Piano T. - contatori utenze.

#### 6.3.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 3** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso

Pag. 7 di 24

**Geom. Michele Emili**

michele.emili@geopec.it





inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sotto-strada, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

**PIANO SEMINTERRATO:** Composto da un unico vano, con ingresso indipendente e dal portico esterno, manca il muro centrale che divide la proprietà.

#### 6.3.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto.

Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

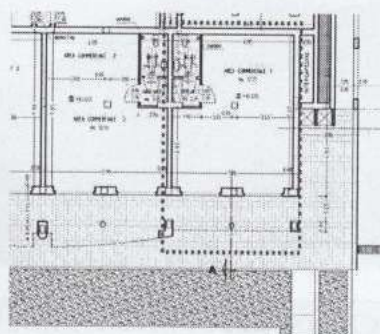
| SUPERFICIE<br>COMMERCIALE MQ                                                                                                                          | VALORE<br>€/mq | VALORE LOTTO                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 75,89 MQ                                                                                                                                              | 1.114,00       | $(75,89 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 84.541,46$               |
| A detrarre: opere di Completamento edili, quali pavimenti, rivestimenti, impianti, infissi esterni e interni, opere da pittore, e quant'altro al fine |                | $- (66,34 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 420,00 \times 1/1) = \text{€ } 27.862,80$               |
| Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 62/1000                                                             |                | $(95,72 \text{ MQ} \times 62/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 6.611,19$ |
| <b>VALORE VENDITA FINALE:</b>                                                                                                                         |                | <b>€ 63.289,85</b>                                                                               |

#### 6.4) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 4)

| Provincia | Comune                  | Località/Via Piano              | Piano |
|-----------|-------------------------|---------------------------------|-------|
| PG        | Monte Castello di Vibio | Via Pertini / Madonna del Piano | S1    |



PROSPETTO



PIANTA

#### 6.4.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

| Foglio | Part. | Sub. | Cat. | Superficie Utile | Rendita | Proprietà | Quota |
|--------|-------|------|------|------------------|---------|-----------|-------|
| 5      | 1292  | 7    | F/3a | 58,85            |         | Proprietà | 1/1   |

**NOTA:** Alla vendita dell'immobile, il proprietario acquisterà anche una quota proporzionale ad essi spettante delle Parti Comuni censiti al Monte Castello di Vibio (PG) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dei seguenti immobili Condominiale: Fg. 5 part. 1292, sub. 40 al Piano S1- Fg. 5 part. 1292, sub. 41 al Piano S1 - rampa disabili - Fg. 5 part. 1292, sub. 42 al Piano S1 - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 43 al Piano S1-T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 44 al Piano S1- scale al p.t. e camminamento - Fg. 5 part. 1292, sub. 45 al Piano T. - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 46 al Piano T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 47 al Piano T. - contatori utenze.

Pag. 8 di 24

**Geom. Michele Emili**

michele.emili@geopec.it





#### 6.4.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 4** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sotto-strada, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

**PIANO SEMINTERRATO:** Composto da un unico vano, con ingresso indipendente e dal portico esterno, manca il muro centrale che divide la proprietà.

#### 6.4.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto.

Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

| SUPERFICIE<br>COMMERCIALE MQ                                                                                                                                     | VALORE<br>€/mq | VALORE LOTTO                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 75,60 MQ                                                                                                                                                         | 1.114,00       | $(75,60 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 84.218,40$               |
| A detrarre: opere di Completamento edili, quali pavimenti, rivestimenti, impianti, infissi esterni e interni, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità. |                | $- (68,37 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 420,00 \times 1/1) = \text{€ } 28.715,40$               |
| Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 62/1000                                                                        |                | $(93,72 \text{ MQ} \times 62/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 6.611,19$ |
| VALORE VENDITA FINALE:                                                                                                                                           |                | <b>€ 62.114,19</b>                                                                               |

#### 6.5) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 5)

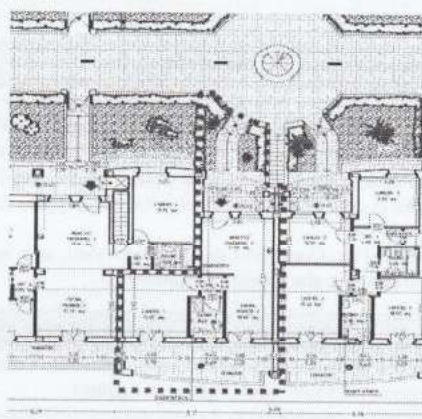
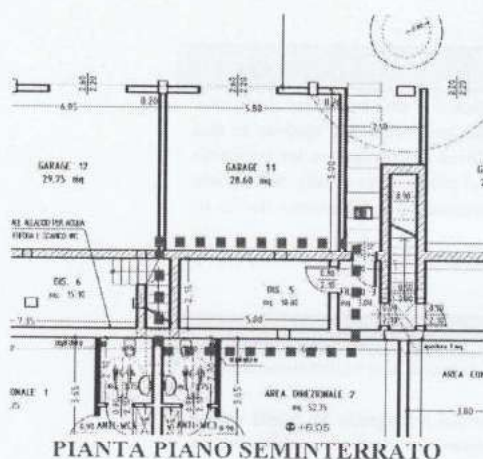
| Provincia | Comune                  | Località/Via Piano              | Piano |
|-----------|-------------------------|---------------------------------|-------|
| PG        | Monte Castello di Vibio | Via Pertini / Madonna del Piano | S1-T  |



PROSPETTO







PIANTA PIANO SEMINTERRATO

PIANTA PIANO TERRA

### 6.5.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

| Foglio | Part. | Sub. | Cat. | Superficie Utile                            | Rendita | Proprietà | Quota |
|--------|-------|------|------|---------------------------------------------|---------|-----------|-------|
| 5      | 1292  | 15   | F/3a | Cantina - mq 10,80<br>Abitazione - mq 43,65 |         | Proprietà | 1/1   |

NOTA: Alla vendita dell'immobile, il proprietario acquisterà anche una quota proporzionale ad essi spettante delle Parti Comuni censiti al Monte Castello di Vibio (PG) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dei seguenti immobili Condominiale: Fg. 5 part. 1292, sub. 40 al Piano S1- Fg. 5 part. 1292, sub. 41 al Piano S1 - rampa disabili - Fg. 5 part. 1292, sub. 42 al Piano S1 - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 43 al Piano S1-T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 44 al Piano S1- scale al p.t. e camminamento - Fg. 5 part. 1292, sub. 45 al Piano T. - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 46 al Piano T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 47 al Piano T. - contatori utenze.

### 6.5.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al lotto 5 è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sotto-strada, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione. **PIANO SEMINTERRATO:** Composto da un unico vani, con ingresso indipendente, risulta allo stato grezzo. Altezza utile interna è di 2,70 m. **PIANO TERRA:** Appartamento, composto da soggiorno-cucina, un disimpegno e una camera, con ingresso indipendente e dal portico esterno, mentre nella parte dietro un terrazzo coperto in parte.

### 6.5.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto. Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

| SUPERFICIE COMMERCIALE                                                                                                                                 | VALORE €/mq | VALORE LOTTO                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 70,93 MQ                                                                                                                                               | 1.114,00    | $(70,93 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 79.016,02$ |
| A detrarre: opere di Completamento edili, quali pavimenti, rivestimenti, impianti, infissi interni, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità. |             | $-(58,83 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 180,00 \times 1/1) = \text{€ } 10.589,40$  |





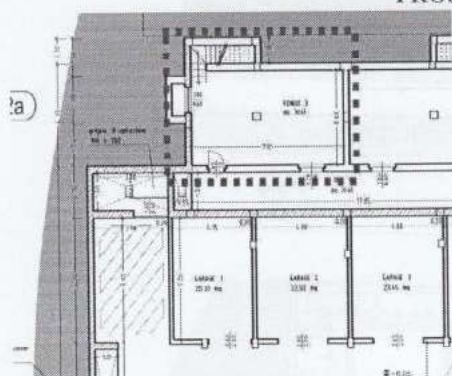
|                                                                                              |                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Ripartizione valore particelle condominiali,<br>come dalla tabella del paragrafo 4): 57/1000 | (95,72 MQ X 57/1000 X €/mq 1.114,00 x 1/1) = € 6.078,03 |
| <b>VALORE VENDITA FINALE:</b>                                                                | <b>€ 74.504,65</b>                                      |

#### 6.6) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 6)

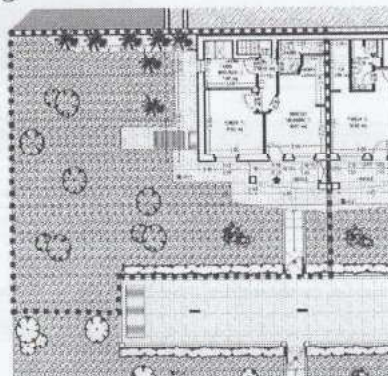
| Provincia | Comune                  | Località/Via Piano              | Piano |
|-----------|-------------------------|---------------------------------|-------|
| PG        | Monte Castello di Vibio | Via Pertini / Madonna del Piano | S1-T  |



PROSPETTO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA

#### 6.6.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

| Foglio | Part. | Sub. | Cat. | Superficie Utile      | Rendita | Proprietà | Quota |
|--------|-------|------|------|-----------------------|---------|-----------|-------|
| 5      | 1292  | 37   | F/3a | Cantina – 30,65 mq    |         | Proprietà | 1/1   |
|        |       |      |      | Abitazione – 47,45 mq |         |           |       |

NOTA: Alla vendita dell'immobile, il proprietario acquisterà anche una quota proporzionale ad essi spettante delle Parti Comuni censiti al Monte Castello di Vibio (PG) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dei seguenti immobili Condominiale: Fg. 5 part. 1292, sub. 40 al Piano S1- Fg. 5 part. 1292, sub. 41 al Piano S1 - rampa disabili - Fg. 5 part. 1292, sub. 42 al Piano S1 - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 43 al Piano S1-T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 44 al Piano S1- scale al p.t. e camminamento - Fg. 5 part. 1292, sub. 45 al Piano T. - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 46 al Piano T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 47 al Piano T. - contatori utenze.

#### 6.6.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al lotto 6 è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso

Pag. 11 di 24

**Geom. Michele Emili**

michele.emili@geopec.it





inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sotto-strada, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

**PIANO SEMINTERRATO:** Composto da un unico vano, con ingresso indipendente, risulta allo stato grezzo.

**PIANO TERRA:** Appartamento, composto da soggiorno-cucina, un disimpegno e una camera, con ingresso indipendente e dal portico esterno, mentre nella parte dietro un terrazzo coperto in parte.

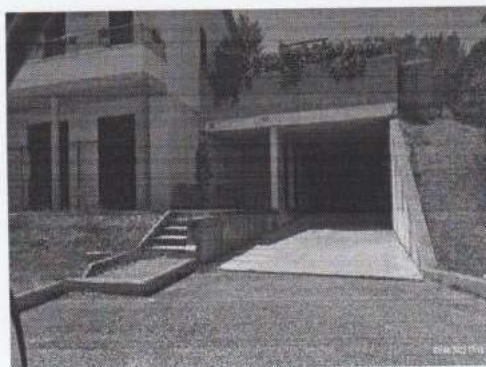
#### 6.6.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto. Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indichiamo la tabella riepilogativa:

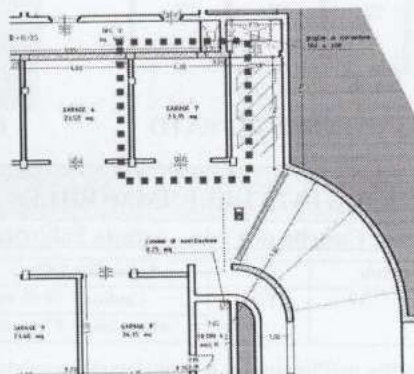
| SUPERFICIE<br>COMMERCIALE MQ                                                                                                                                               | VALORE<br>€/mq | VALORE LOTTO                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 111,25 MQ                                                                                                                                                                  | 1.114,00       | $(111,25 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 123.932,50$             |
| A detrarre: opere di Completamento edili, quali massetto, pavimenti, rivestimenti, impianti, infissi esterni e interni, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità. |                | $- (83,36 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 250,00 \times 1/1) = \text{€ } 20.840,00$               |
| Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 72/1000                                                                                  |                | $(95,72 \text{ MQ} \times 72/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 7.676,79$ |
| <b>VALORE VENDITA FINALE:</b>                                                                                                                                              |                | <b>€ 110.770,01</b>                                                                              |

#### 6.7) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 7)

| Provincia | Comune                  | Località/Via Piano              | Piano |
|-----------|-------------------------|---------------------------------|-------|
| PG        | Monte Castello di Vibio | Via Pertini / Madonna del Piano | S1    |



PROSPETTO



PIANTA

#### 6.7.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

| Foglio | Part. | Sub. | Cat. | Superficie Utile  | Rendita | Proprietà | Quota |
|--------|-------|------|------|-------------------|---------|-----------|-------|
| 5      | 1292  | 53   | C/6a | Garage – mq 21,15 | 35,22   | Proprietà | 1/1   |

NOTA: Alla vendita dell'immobile, il proprietario acquisterà anche una quota proporzionale ad essi spettante delle Parti Comuni censiti al Monte Castello di Vibio (PG) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dei seguenti immobili Condominiale: Fg. 5 part. 1292, sub. 40 al Piano S1- Fg. 5 part. 1292, sub. 41 al Piano S1 - rampa disabili - Fg. 5 part. 1292, sub. 42 al Piano S1 - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 43 al Piano S1-T. - contatori utenze - Fg. 5

Pag. 12 di 24

**Geom. Michele Emili**

michele.emili@geopec.it





part. 1292, sub. 44 al Piano S1- scale al p.t. e camminamento - Fig. 5 part. 1292, sub. 45 al Piano T. - porzione galleria al piano Seminterrato - Fig. 5 part. 1292, sub. 46 al Piano T. - contatori utenze - Fig. 5 part. 1292, sub. 47 al Piano T. - contatori utenze.

#### 6.7.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 7** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sotto-strada, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale.

Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

**PIANO SEMINTERRATO:** Composto da un unico vano, con ingresso dalla porta Basculante.

#### 6.7.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto.

Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indichiamo la tabella riepilogativa:

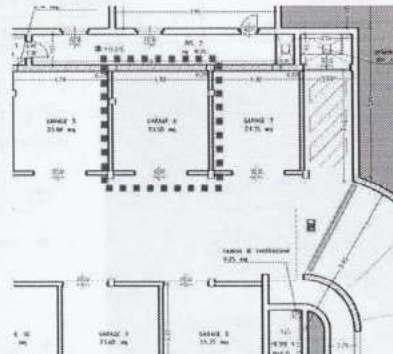
| SUPERFICIE<br>COMMERCIALE MQ                                                                           | VALORE<br>€/mq | VALORE LOTTO                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12,04 MQ                                                                                               | 1.114,00       | $(12,04 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 13.412,56$               |
| A detrarre: opere di Completamento edili, impianti, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità. |                | $-(12,04 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 120,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.444,80$                 |
| Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 10/1000              |                | $(95,72 \text{ MQ} \times 10/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.066,22$ |
| <b>VALORE VENDITA FINALE:</b>                                                                          |                | <b>€ 13.034,08</b>                                                                               |

#### 6.8) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 8)

| Provincia | Comune                  | Località/Via Piano              | Piano |
|-----------|-------------------------|---------------------------------|-------|
| PG        | Monte Castello di Vibio | Via Pertini / Madonna del Piano | S1    |



PROSPETTO



PIANTA

#### 6.8.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

| Foglio | Part. | Sub. | Cat. | Superficie Utile  | Rendita | Proprietà | Quota |
|--------|-------|------|------|-------------------|---------|-----------|-------|
| 5      | 1292  | 54   | C/6a | Garage – 23,50 mq | 38,42   | Proprietà | 1/1   |

NOTA: Alla vendita dell'immobile, il proprietario acquisterà anche una quota proporzionale ad essi spettante delle Parti Comuni censiti al Monte Castello di Vibio (PG) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dei seguenti immobili Condominiale: Fig. 5 part. 1292, sub. 40 al Piano S1- Fig. 5

Pag. 13 di 24

**Geom. Michele Emili**

michele.emili@geopec.it





part. 1292, sub. 41 al Piano S1 - rampa disabili - Fig. 5 part. 1292, sub. 42 al Piano S1 - porzione galleria al piano Seminterrato - Fig. 5 part. 1292, sub. 43 al Piano S1-T. - contatori utenze - Fig. 5 part. 1292, sub. 44 al Piano S1- scale al p.t. e camminamento - Fig. 5 part. 1292, sub. 45 al Piano T. - porzione galleria al piano Seminterrato - Fig. 5 part. 1292, sub. 46 al Piano T. - contatori utenze - Fig. 5 part. 1292, sub. 47 al Piano T. - contatori utenze.

## 6.8.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 8** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sotto-strada, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione. **PIANO SEMINTERRATO:** Composto da un unico vano, con ingresso dalla porta Basculante.

## 6.8.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto. Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

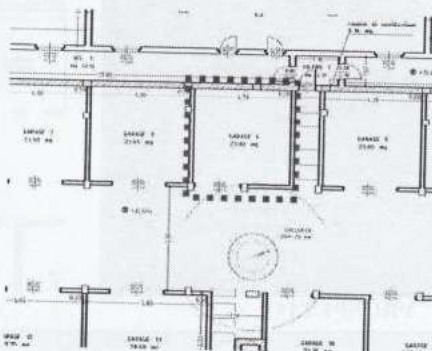
| SUPERFICIE<br>COMMERCIALE MQ                                                                           | VALORE<br>€/mq | VALORE LOTTO                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13,28 MQ                                                                                               | 1.114,00       | $(13,28 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 14.793,92$               |
| A detrarre: opere di Completamento edili, impianti, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità. |                | $- (13,28 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 120,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.593,60$                |
| Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 10/1000              |                | $(95,72 \text{ MQ} \times 10/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.172,95$ |
| <b>VALORE VENDITA FINALE:</b>                                                                          |                | <b>€ 14.373,27</b>                                                                               |

## 6.9) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 9)

| Provincia | Comune                  | Località/Via Piano              | Piano |
|-----------|-------------------------|---------------------------------|-------|
| PG        | Monte Castello di Vibio | Via Pertini / Madonna del Piano | S1    |



PROSPETTO



PIANTA

## 6.9.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio - catasto Fabbricati

| Foglio | Part. | Sub. | Cat. | Superficie Utile | Rendita | Proprietà | Quota |
|--------|-------|------|------|------------------|---------|-----------|-------|
| 5      | 1292  | 55   | C/6a | Garage - 23 mq   | 36,82   | Proprietà | 1/1   |





NOTA: Alla vendita dell'immobile, il proprietario acquisterà anche una quota proporzionale ad essi spettante delle Parti Comuni censiti al Monte Castello di Vibio (PG) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dei seguenti immobili Condominiali: Fg. 5 part. 1292, sub. 40 al Piano S1- Fg. 5 part. 1292, sub. 41 al Piano S1 - rampa disabili - Fg. 5 part. 1292, sub. 42 al Piano S1 - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 43 al Piano S1-T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 44 al Piano S1- scale al p.t. e camminamento - Fg. 5 part. 1292, sub. 45 al Piano T. - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 46 al Piano T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 47 al Piano T. - contatori utenze.

#### 6.9.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 9** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sotto-strada, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione. **PIANO SEMINTERRATO:** Composto da un unico vano, con ingresso dalla porta Basculante.

#### 6.9.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto. Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indichiamo la tabella riepilogativa:

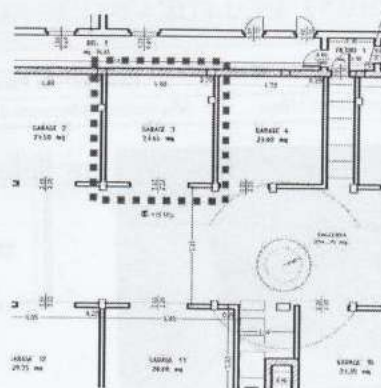
| SUPERFICIE<br>COMMERCIALE MQ                                                                           | VALORE<br>€/mq | VALORE LOTTO                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13,06 MQ                                                                                               | 1.114,00       | $(13,06 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 14.548,84$               |
| A detrarre: opere di Completamento edili, impianti, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità. |                | $- (13,06 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 120,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.567,20$                |
| Ripartizione valore particelle condominiali,<br>come dalla tabella del paragrafo 4): 11/1000           |                | $(95,72 \text{ MQ} \times 11/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.172,95$ |
| <b>VALORE VENDITA FINALE:</b>                                                                          |                | <b>€ 14.154,59</b>                                                                               |

#### 6.10) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 10)

| Provincia | Comune                  | Località/Via Piano              | Piano |
|-----------|-------------------------|---------------------------------|-------|
| PG        | Monte Castello di Vibio | Via Pertini / Madonna del Piano | S1    |



PROSPETTO



PIANTA

#### 6.10.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Pag. 15 di 24

**Geom. Michele Emili**  
michele.emili@geopec.it





# Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

| Foglio | Part. | Sub. | Cat. | Superficie Utile  | Rendita | Proprietà | Quota |
|--------|-------|------|------|-------------------|---------|-----------|-------|
| 5      | 1292  | 56   | C/6a | Garage – 23,45 mq | 38,42   | Proprietà | 1/1   |

NOTA: Alla vendita dell'immobile, il proprietario acquisterà anche una quota proporzionale ad essi spettante delle Parti Comuni censiti al Monte Castello di Vibio (PG) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dei seguenti immobili Condominiali: Fg. 5 part. 1292, sub. 40 al Piano S1- Fg. 5 part. 1292, sub. 41 al Piano S1 - rampa disabili - Fg. 5 part. 1292, sub. 42 al Piano S1 - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 43 al Piano S1-T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 44 al Piano S1- scale al p.t. e camminamento - Fg. 5 part. 1292, sub. 45 al Piano T. - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 46 al Piano T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 47 al Piano T. - contatori utenze.

## 6.10.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 10** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Montecastello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sotto-strada, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione. **PIANO SEMINTERRATO:** Composto da un unico vano, con ingresso dalla porta Basculante.

## 6.10.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto. Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

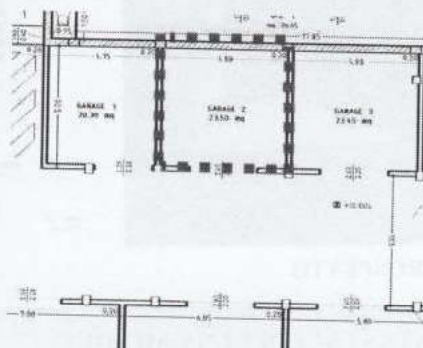
| SUPERFICIE<br>COMMERCIALE MQ                                                                           | VALORE<br>€/mq | VALORE LOTTO                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13,17 MQ                                                                                               | 1.114,00       | $(13,17 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 14.671,38$               |
| A detrarre: opere di Completamento edili, impianti, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità. |                | $- (13,17 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 120,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.580,40$                |
| Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 11/1000              |                | $(95,72 \text{ MQ} \times 11/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.172,95$ |
| <b>VALORE VENDITA FINALE:</b>                                                                          |                | <b>€ 14.263,93</b>                                                                               |

## 6.11) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 11)

| Provincia | Comune                  | Località/Via Piano              | Piano |
|-----------|-------------------------|---------------------------------|-------|
| PG        | Monte Castello di Vibio | Via Pertini / Madonna del Piano | S1    |



PROSPETTO



PIANTA

Pag. 16 di 24

**Geom. Michele Emili**  
michele.emili@geopec.it





#### 6.11.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

| Foglio | Part. | Sub. | Cat. | Superficie Utile  | Rendita | Proprietà | Quota |
|--------|-------|------|------|-------------------|---------|-----------|-------|
| 5      | 1292  | 57   | C/6a | Garage - 23,50 mq | 38,42   | Proprietà | 1/1   |

NOTA: Alla vendita dell'immobile, il proprietario acquisterà anche una quota proporzionale ad essi spettante delle Parti Comuni censiti al Monte Castello di Vibio (PG) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dei seguenti immobili Condominiale: Fg. 5 part. 1292, sub. 40 al Piano S1- Fg. 5 part. 1292, sub. 41 al Piano S1 - rampa disabili - Fg. 5 part. 1292, sub. 42 al Piano S1 - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 43 al Piano S1-T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 44 al Piano S1- scale al p.t. e camminamento - Fg. 5 part. 1292, sub. 45 al Piano T. - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 46 al Piano T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 47 al Piano T. - contatori utenze.

#### 6.11.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 11** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sotto-strada, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione. **PIANO SEMINTERRATO:** Composto da un unico vano, con ingresso dalla porta Basculante.

#### 6.11.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto. Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

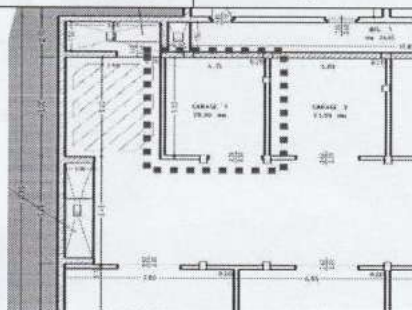
| SUPERFICIE<br>COMMERCIALE MQ                                                                           | VALORE<br>€/mq | VALORE LOTTO                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13,14 MQ                                                                                               | 1.114,00       | $(13,14 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 14.637,96$               |
| A detrarre: opere di Completamento edili, impianti, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità. |                | $- (13,14 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 120,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.576,80$                |
| Ripartizione valore particelle condominiali,<br>come dalla tabella del paragrafo 4): 11/1000           |                | $(95,72 \text{ MQ} \times 11/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.172,95$ |
| <b>VALORE VENDITA FINALE:</b>                                                                          |                | <b>€ 14.234,11</b>                                                                               |

#### 6.12) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 12)

| Provincia | Comune                  | Località/Via Piano              | Piano |
|-----------|-------------------------|---------------------------------|-------|
| PG        | Monte Castello di Vibio | Via Pertini / Madonna del Piano | S1    |



PROSPETTO



PIANTA

Pag. 17 di 24

**Geom. Michele Emili**

michele.emili@geopec.it





### 6.12.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Montecastello di Vibio – catasto Fabbricati

| Foglio | Part. | Sub. | Cat. | Superficie Utile  | Rendita | Proprietà | Quota |
|--------|-------|------|------|-------------------|---------|-----------|-------|
| 5      | 1292  | 58   | C/6a | Garage – mq 20,30 | 32,02   | Proprietà | 1/1   |

NOTA: Alla vendita dell'immobile, il proprietario acquisterà anche una quota proporzionale ad essi spettante delle Parti Comuni censiti al Monte Castello di Vibio (PG) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dei seguenti immobili Condominiali: Fg. 5 part. 1292, sub. 40 al Piano S1- Fg. 5 part. 1292, sub. 41 al Piano S1 - rampa disabili - Fg. 5 part. 1292, sub. 42 al Piano S1 - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 43 al Piano S1-T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 44 al Piano S1- scale al p.t. e camminamento - Fg. 5 part. 1292, sub. 45 al Piano T. - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 46 al Piano T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 47 al Piano T. - contatori utenze

### 6.12.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al lotto 12 è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sotto-strada, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale.

Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione. **PIANO SEMINTERRATO:** Composto da un unico vano, con ingresso dalla porta Basculante.

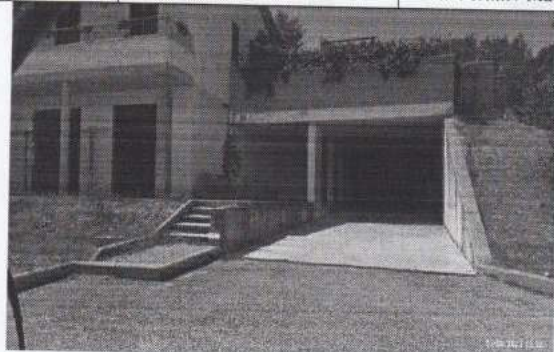
### 6.12.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto. Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

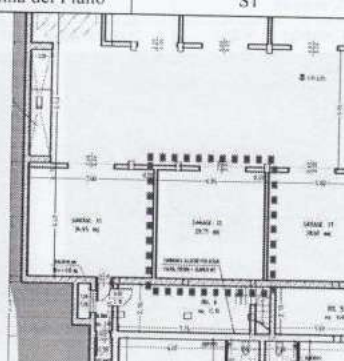
| SUPERFICIE<br>COMMERCIALE MQ                                                                           | VALORE<br>€/mq | VALORE LOTTO                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11,66 MQ                                                                                               | 1.114,00       | $(11,66 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 12.989,24$               |
| A detrarre: opere di Completamento edili, impianti, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità. |                | $- (11,66 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 120,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.399,20$                |
| Ripartizione valore particelle condominiali,<br>come dalla tabella del paragrafo 4): 10/1000           |                | $(95,72 \text{ MQ} \times 10/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.066,32$ |
| <b>VALORE VENDITA FINALE:</b>                                                                          |                | <b>€ 12.656,36</b>                                                                               |

### 6.13) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 13)

| Provincia | Comune                  | Località/Via Piano              | Piano |
|-----------|-------------------------|---------------------------------|-------|
| PG        | Monte Castello di Vibio | Via Pertini / Madonna del Piano | S1    |



PROSPETTO



PIANTA

Pag. 18 di 24

**Geom. Michele Emili**

michele.emili@geopec.it





### 6.13.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

| Foglio | Part. | Sub. | Cat. | Superficie Utile  | Rendita | Proprietà | Quota |
|--------|-------|------|------|-------------------|---------|-----------|-------|
| 5      | 1292  | 48   | C/6a | Garage – 29,75 mq | 49,63   | Proprietà | 1/1   |

NOTA: Alla vendita dell'immobile, il proprietario acquisterà anche una quota proporzionale ad essi spettante delle Parti Comuni censiti al Monte Castello di Vibio (PG) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dei seguenti immobili Condominiale: Fg. 5 part. 1292, sub. 40 al Piano S1- Fg. 5 part. 1292, sub. 41 al Piano S1 - rampa disabili - Fg. 5 part. 1292, sub. 42 al Piano S1 - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 43 al Piano S1-T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 44 al Piano S1- scale al p.t. e camminamento - Fg. 5 part. 1292, sub. 45 al Piano T. - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 46 al Piano T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 47 al Piano T. - contatori utenze.

### 6.13.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 13** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sotto-strada, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione. **PIANO SEMINTERRATO:** Composto da un unico vano, con ingresso dalla porta Basculante.

### 6.13.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto.

Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

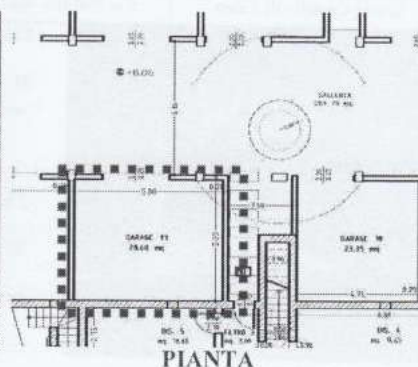
| SUPERFICIE<br>COMMERCIALE MQ                                                                           | VALORE<br>€/mq | VALORE LOTTO                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16,47 MQ                                                                                               | 1.114,00       | $(16,47 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 18.347,58$               |
| A detrarre: opere di Completamento edili, impianti, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità. |                | $- (16,47 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 120,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.976,40$                |
| Ripartizione valore particelle condominiali,<br>come dalla tabella del paragrafo 4): 13/1000           |                | $(95,72 \text{ MQ} \times 13/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.386,22$ |
| <b>VALORE VENDITA FINALE:</b>                                                                          |                | <b>€ 17.757,40</b>                                                                               |

### 6.14) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 14)

| Provincia | Comune                  | Località/Via Piano              | Piano |
|-----------|-------------------------|---------------------------------|-------|
| PG        | Monte Castello di Vibio | Via Pertini / Madonna del Piano | S1    |



PROSPETTO



PIANTA

Pag. 19 di 24

**Geom. Michele Emili**

michele.emili@geopec.it





#### 6.14.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

| Foglio | Part. | Sub. | Cat. | Superficie Utile  | Rendita | Proprietà | Quota |
|--------|-------|------|------|-------------------|---------|-----------|-------|
| 5      | 1292  | 49   | C/6a | Garage – 28,60 mq | 44,83   | Proprietà | 1/1   |

NOTA: Alla vendita dell'immobile, il proprietario acquisterà anche una quota proporzionale ad essi spettante delle Parti Comuni censiti al Monte Castello di Vibio (PG) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dei seguenti immobili Condominiale: Fg. 5 part. 1292, sub. 40 al Piano S1- Fg. 5 part. 1292, sub. 41 al Piano S1 - rampa disabili - Fg. 5 part. 1292, sub. 42 al Piano S1 - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 43 al Piano S1-T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 44 al Piano S1- scale al p.t. e camminamento - Fg. 5 part. 1292, sub. 45 al Piano T. - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 46 al Piano T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 47 al Piano T. - contatori utenze.

#### 6.14.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 14** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sotto-strada, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione. **PIANO SEMINTERRATO:** Composto da un unico vano, con ingresso dalla porta Basculante.

#### 6.14.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto.

Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

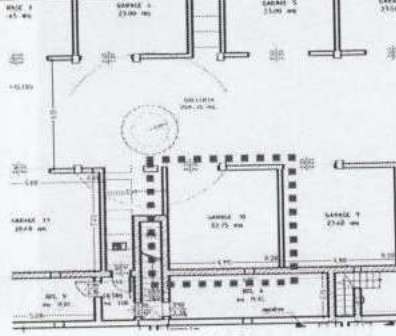
| SUPERFICIE COMMERCIALE MQ                                                                              | VALORE €/mq | VALORE LOTTO                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15,99 MQ                                                                                               | 1.114,00    | $(15,99 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 17.812,86$               |
| A detrarre: opere di Completamento edili, impianti, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità, |             | $- (15,99 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 120,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.918,80$                |
| Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 13/1000              |             | $(95,72 \text{ MQ} \times 57/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.386,22$ |
| <b>VALORE VENDITA FINALE:</b>                                                                          |             | <b>€ 17.280,28</b>                                                                               |

#### 6.15) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 15)

| Provincia | Comune                  | Località/Via Piano              | Piano |
|-----------|-------------------------|---------------------------------|-------|
| PG        | Monte Castello di Vibio | Via Pertini / Madonna del Piano | S1    |



PROSPETTO



PIANTA

Pag. 20 di 24

**Geom. Michele Emili**  
michele.emili@geopec.it



#### 6.15.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

| Foglio | Part. | Sub. | Cat. | Superficie Utile  | Rendita | Proprietà | Quota |
|--------|-------|------|------|-------------------|---------|-----------|-------|
| 5      | 1292  | 50   | C/6a | Garage – 23,35 mq | 49,63   | Proprietà | 1/1   |

NOTA: Alla vendita dell'immobile, il proprietario acquisterà anche una quota proporzionale ad essi spettante delle Parti Comuni censiti al Monte Castello di Vibio (PG) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dei seguenti immobili Condominiale: Fg. 5 part. 1292, sub. 40 al Piano S1- Fg. 5 part. 1292, sub. 41 al Piano S1 - rampa disabili - Fg. 5 part. 1292, sub. 42 al Piano S1 - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 43 al Piano S1-T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 44 al Piano S1- scale al p.t. e camminamento - Fg. 5 part. 1292, sub. 45 al Piano T. - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 46 al Piano T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 47 al Piano T. - contatori utenze.

#### 6.15.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 15** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sotto-strada, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

**PIANO SEMINTERRATO:** Composto da un unico vano, con ingresso dalla porta Basculante.

#### 6.15.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto. Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

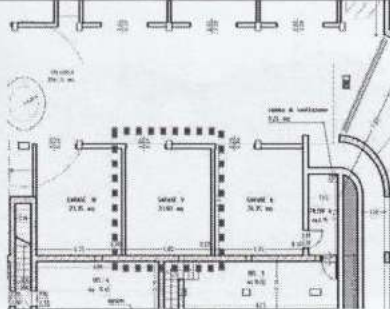
| SUPERFICIE<br>COMMERCIALE MQ                                                                           | VALORE<br>€/mq | VALORE LOTTO                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13,18 MQ                                                                                               | 1.114,00       | $(13,18 \text{ MQ} \times \text{€}/\text{mq} 1.114,00 \times 1/1) = \text{€} 14.682,52$               |
| A detrarre: opere di Completamento edili, impianti, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità. |                | $-(13,18 \text{ MQ} \times \text{€}/\text{mq} 120,00 \times 1/1) = \text{€} 1.581,60$                 |
| Ripartizione valore particelle condominiali,<br>come dalla tabella del paragrafo 4): 11/1000           |                | $(95,72 \text{ MQ} \times 11/1000 \times \text{€}/\text{mq} 1.114,00 \times 1/1) = \text{€} 1.172,95$ |
| <b>VALORE VENDITA FINALE:</b>                                                                          |                | <b>€ 14.273,87</b>                                                                                    |

#### 6.16) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 16)

| Provincia | Comune                  | Località/Via Piano              | Piano |
|-----------|-------------------------|---------------------------------|-------|
| PG        | Monte Castello di Vibio | Via Pertini / Madonna del Piano | S1    |



PROSPETTO



PIANTA

Pag. 21 di 24

**Geom. Michele Emili**

michele.emili@geopec.it





### 6.16.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

| Foglio | Part. | Sub. | Cat. | Superficie Utile  | Rendita | Proprietà | Quota |
|--------|-------|------|------|-------------------|---------|-----------|-------|
| 5      | 1292  | 51   | C/6a | Garage – 23,60 mq | 38,42   | Proprietà | 1/1   |

NOTA: Alla vendita dell'immobile, il proprietario acquisterà anche una quota proporzionale ad essi spettante delle Parti Comuni censiti al Monte Castello di Vibio (PG) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dei seguenti immobili Condominiali: Fg. 5 part. 1292, sub. 40 al Piano S1- Fg. 5 part. 1292, sub. 41 al Piano S1 - rampa disabili - Fg. 5 part. 1292, sub. 42 al Piano S1 - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 43 al Piano S1-T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 44 al Piano S1- scale al p.t. e camminamento - Fg. 5 part. 1292, sub. 45 al Piano T. - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 46 al Piano T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 47 al Piano T. - contatori utenze.

### 6.16.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 16** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sotto-strada, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

**PIANO SEMINTERRATO:** Composto da un unico vano, con ingresso dalla porta Basculante.

### 6.16.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto. Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

| SUPERFICIE<br>COMMERCIALE MQ                                                                           | VALORE<br>€/mq | VALORE LOTTO                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13,19 MQ                                                                                               | 1.114,00       | $(13,19 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 14.693,66$               |
| A detrarre: opere di Completamento edili, impianti, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità. |                | $- (13,19 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 120,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.582,80$                |
| Ripartizione valore particelle condominiali,<br>come dalla tabella del paragrafo 4): 11/1000           |                | $(95,72 \text{ MQ} \times 11/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.172,95$ |
| <b>VALORE VENDITA FINALE:</b>                                                                          |                | <b>€ 14.283,81</b>                                                                               |

### 6.17) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 17)

| Provincia | Comune                  | Località/Via Piano              | Piano |
|-----------|-------------------------|---------------------------------|-------|
| PG        | Monte Castello di Vibio | Via Pertini / Madonna del Piano | S1-T  |



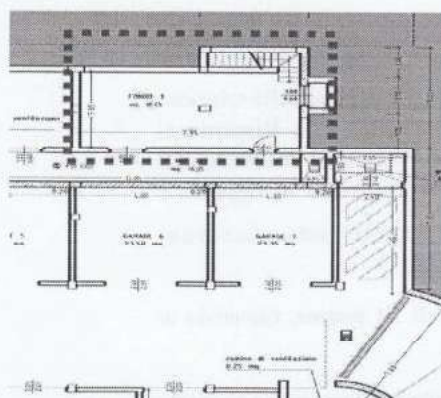
PROSPETTO

Pag. 22 di 24

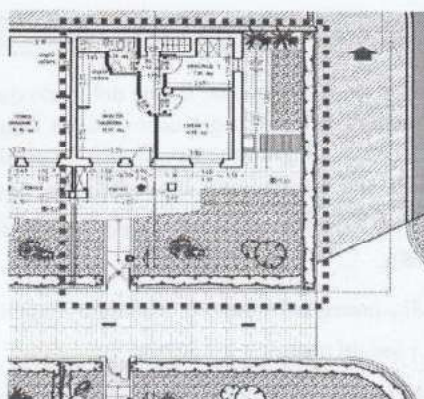
**Geom. Michele Emili**  
michele.emili@geopec.it







PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA

#### 6.17.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

| Foglio | Part. | Sub. | Cat. | Superficie Utile                          | Rendita | Proprietà | Quota |
|--------|-------|------|------|-------------------------------------------|---------|-----------|-------|
| 5      | 1292  | 61   | F/3a | Fondo – 30,65 mq<br>Abitazione – 47,45 mq |         | Proprietà | 1/1   |

NOTA: Alla vendita dell'immobile, il proprietario acquisterà anche una quota proporzionale ad essi spettante delle Parti Comuni censiti al Monte Castello di Vibio (PG) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dei seguenti immobili Condominiale: Fg. 5 part. 1292, sub. 40 al Piano S1- Fg. 5 part. 1292, sub. 41 al Piano S1 - rampa disabili - Fg. 5 part. 1292, sub. 42 al Piano S1 - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 43 al Piano S1-T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 44 al Piano S1- scale al p.t. e camminamento - Fg. 5 part. 1292, sub. 45 al Piano T. - porzione galleria al piano Seminterrato - Fg. 5 part. 1292, sub. 46 al Piano T. - contatori utenze - Fg. 5 part. 1292, sub. 47 al Piano T. - contatori utenze.

#### 6.17.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 17** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sotto-strada, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione. **PIANO SEMINTERRATO:** Composto da un unico vani, con ingresso indipendente, risulta allo stato grezzo. **PIANO TERRA:** Appartamento, composto da soggiorno-cucina, un disimpegno e una camera, con ingresso indipendente e dal portico esterno, mentre nella parte dietro un terrazzo coperto in parte.

#### 6.17.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto. Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

| SUPERFICIE<br>COMMERCIALE MQ                                                                                                                                     | VALORE<br>€/mq | VALORE LOTTO                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 97,59 MQ                                                                                                                                                         | 1.114,00       | $(97,59 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 108.715,26$              |
| A detrarre: opere di Completamento edili, quali pavimenti, rivestimenti, impianti, infissi esterni e interni, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità. |                | $- (83,37 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 420,00 \times 1/1) = \text{€ } 35.015,40$               |
| Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 72/1000                                                                        |                | $(95,72 \text{ MQ} \times 72/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 7.677,51$ |
| VALORE VENDITA FINALE:                                                                                                                                           |                | <b>€ 81.377,37</b>                                                                               |

Pag. 23 di 24

Geom. Michele Emili

michele.emili@geopec.it





## 9) CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico ricevuto, Fermo del Resto quanto già oggetto della relazione alla Consulenza tecnica d'Ufficio già depositata in data 25.05.2023 e in Risposta ai quesiti formulati in sede di giuramento, **Il più Probabile Valore di Mercato dei Lotti Facenti Parte del Complesso Immobiliare, oggetto di Stima in oggetto è pari ad € 663.696,58** diconsi Euro (seicentosessantatreseicentonovantaseiemilaeuro//58).

Il sottoscritto C.T.U., rassegna il presente elaborato composto di **24 pagine**, ritenendo di aver risposto a tutti i quesiti posti.

La presente relazione integrativa insieme agli allegati, verrà spedita mediante processo civile telematico alla Cancelleria del Tribunale, Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

Rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

*Il C.T.U.*

Geom. Michele Emili

