

COMMITTENTE



PROGETTAZIONE:



S.O. PERMESSUALISTICA, ESPROPRI E SUBAPPALTI

PROGETTO DEFINITIVO

NUOVO COLLEGAMENTO PALERMO - CATANIA
TRATTA CALTANISSETTA XIRBI - NUOVA ENNA (LOTTO 4A)

DOSSIER FABBRICATI

SCALA:

-

COMMESSA LOTTO FASE ENTE TIPO DOC. OPERA/DISCIPLINA Progr. REV.

RS3U 40 D 43 RG AQ0000 001 C

Rev.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato Data
A	Emissione Esecutiva	ATI Sintagma Rocksoil - Edin	Gen-2020	S.Levantino	Gen-2020	A.Barreca	Gen-2020	R. Ferro Giugno 2021
B	Emissione Esecutiva	ATI Sintagma Rocksoil - Edin	Feb-2020	S.Levantino	Feb-2020	A.Barreca	Feb-2020	
C	Emissione esecutiva - agg. per VIA/CdS	L.Milazzo	Luglio 2021	A. Bertoni	Luglio 2021	A.Barreca	Luglio 2021	

RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE:

Trattasi di fabbricato rurale in muratura per deposito/laboratorio avente una superficie di sedime complessiva di mq. 240.

METODO DI CALCOLO DEL VALORE IMMOBILIARE:

Il fabbricato risulta nella categoria laboratori.

Dai valori forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare(OMI), indicati nelle schede allegate, per immobili aventi caratteristiche simili, è emerso un valore massimo di 315,00 €/mq. Nel caso specifico si è ritenuto adottare una riduzione del valore di circa il 10% per tener conto del grado di vetustà e di manutenzione generale del fabbricato.

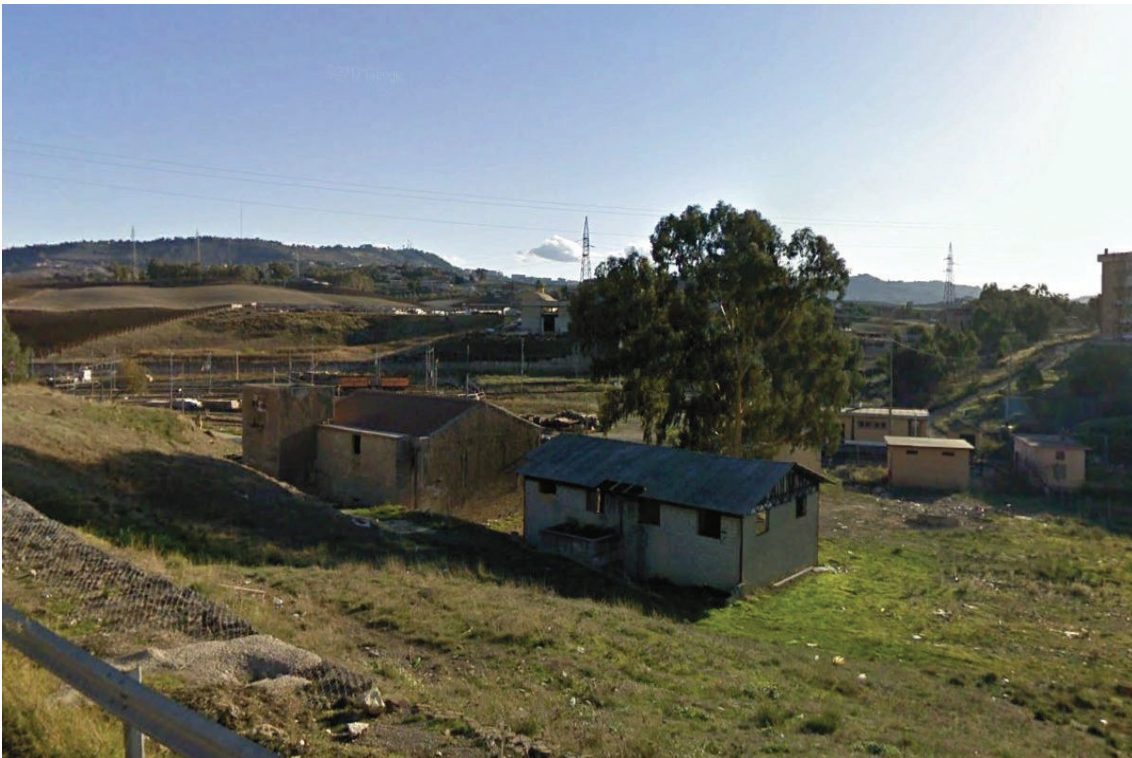
EVENTUALI ONERI AGGIUNTIVI

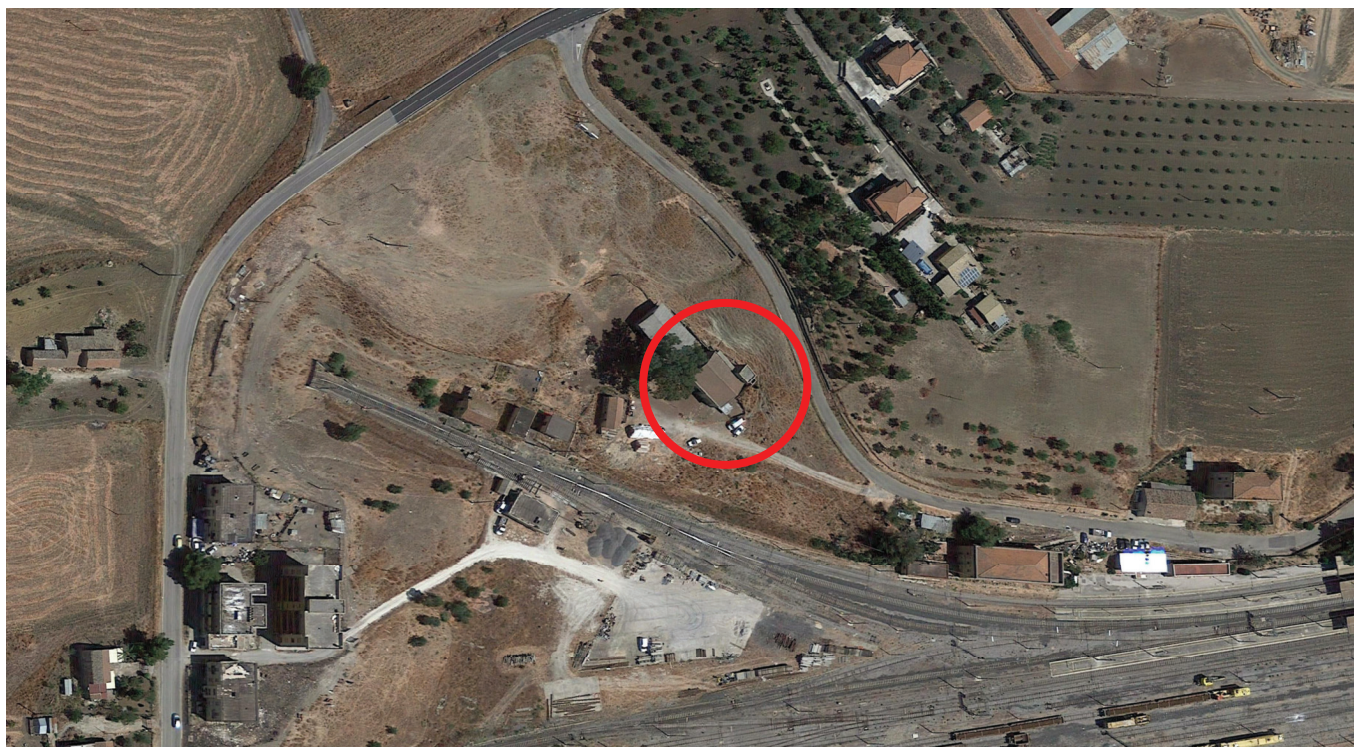
Qualora, nel corso della trattativa fossero rappresentate e/o documentati oneri da sostenere o sostenuti, in conseguenza della presente acquisizione (*a titolo esemplificativo: spese per atto notarile, imposte fisse, spese per mediazione immobiliare, spese allaccio utenze, spese trasloco, ecc.*) si ritiene congruo quantificare complessivamente tali oneri nella misura pari al 5% del valore immobiliare.

Inoltre, tenuto conto della natura urbana dell'immobile, ed in analogia a precedenti espropri, si ritiene necessario disporre di un ulteriore margine di trattativa pari al 5% del valore immobiliare

CALCOLO DEL VALORE DA CORRISPONDERE						
Voce	Sup. mq	ml	n°	€/mq		Totale
Annessi	225			284,00		63900
abitazione	0			0,00		0
TOTALE INDENNIZZO VALORE IMMOBILIARE						63 900,00
Eventuali oneri aggiuntivi						3 195,00
Margine di trattativa						3 195,00
VALORE MASSIMO INDENNIZZABILE						70 290,00

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 10

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	220	315	L	0,8	1,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

PROGETTO DEFINITIVO

LINEA PALERMO-CATANIA LOTTO 4 TAV 1

Provincia di **CALTANISSETTA**Comune di **CALTANISSETTA****SCHEDA FABBRICATI "N° 2"****DATI GENERALI DELL'IMMOBILE:**

Indirizzo	
Intestazione Catastale	AMICO ROSALIA nata a CALTANISSETTA (CL) il 26/01/1955 MCARSL55A66B429E Proprietà 1/1
Tipologia immobile	Depositi rurali
Epoca di costruzione	
Stato di Conservazione	<i>1 ottimo-2 buono-3 discreto-4 pessimo-</i> 3
Strutture verticali	
copertura	

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE:

Destinazione	Uso ¹	Superficie di Sedime (mq):	Superficie commerciale (mq):	Altezza alla gronda (ml):	Piani (n°):
Depositi ricovero attrezzi	1	98	98		p.t.

¹ 1 Totalmente utilizzato- 2 parzialmente utilizzato- 3 non utilizzato-**DATI CATASTALI:**

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale	Superficie Catastale
57	407		F/2				

RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE:

Trattasi di fabbricato collabente

METODO DI CALCOLO DEL VALORE IMMOBILIARE:

I fabbricatini in questione rientrava nella tipologia depositi.

Dai valori forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare(OMI), indicati nelle schede allegate, per immobili aventi caratteristiche simili, è emerso un valore massimo di 315 €/mq. Nel caso specifico si è ritenuto adottare una riduzione del valore di circa il 60% per tener conto del grado di vetustà e di manutenzione generale del fabbricato.

EVENTUALI ONERI AGGIUNTIVI

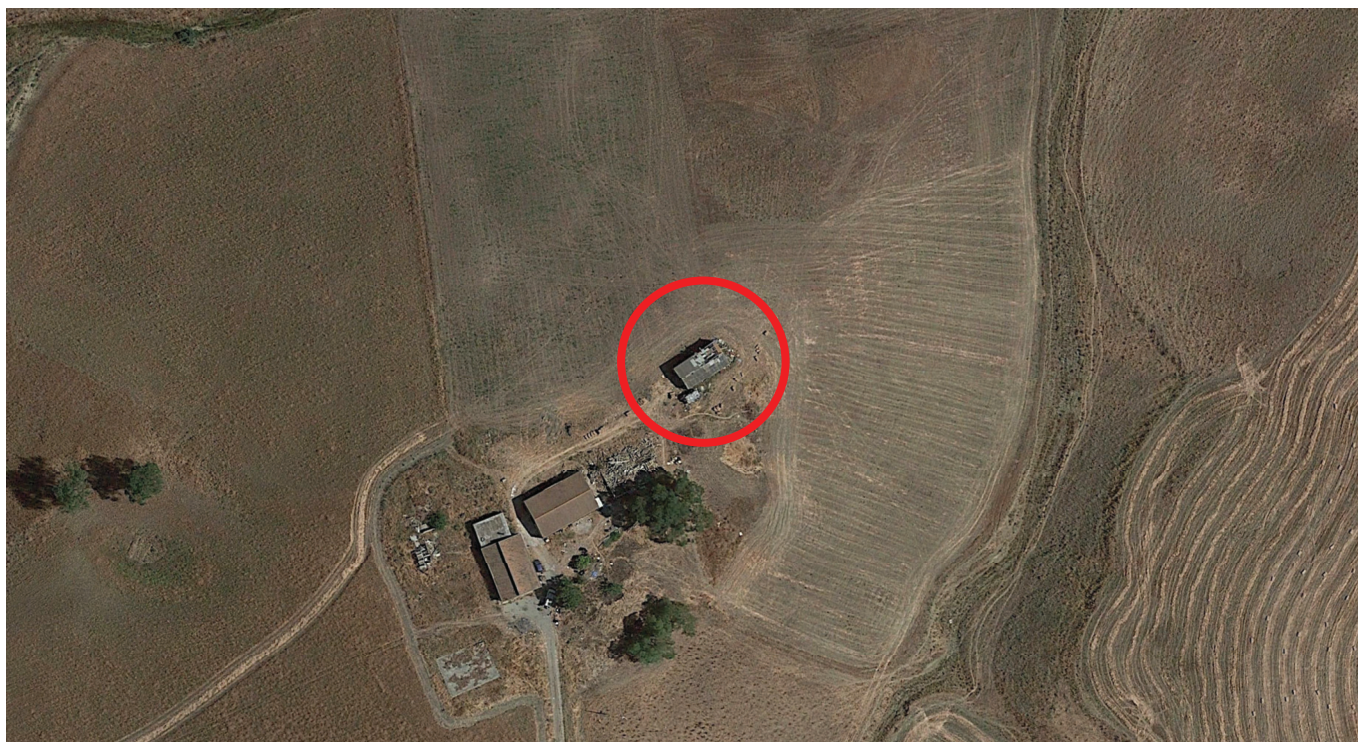
Qualora, nel corso della trattativa fossero rappresentate e/o documentati oneri da sostenere o sostenuti, in conseguenza della presente acquisizione (*a titolo esemplificativo: spese per atto notarile, imposte fisse, spese per mediazione immobiliare, spese allaccio utenze, spese trasloco, ecc.*) si ritiene congruo quantificare complessivamente tali oneri nella misura pari al 5% del valore immobiliare.

Inoltre, tenuto conto della natura urbana dell'immobile, ed in analogia a precedenti espropri, si ritiene necessario disporre di un ulteriore margine di trattativa pari al 5% del valore immobiliare

CALCOLO DEL VALORE DA CORRISPONDERE						
Voce	Sup. mq	ml	n°	€/mq		Totale
Annessi	98			126,00		12348
abitazione	0			0,00		0
TOTALE INDENNIZZO VALORE IMMOBILIARE						12 348,00
Eventuali oneri aggiuntivi						617,40
Margine di trattativa						617,40
VALORE MASSIMO INDENNIZZABILE						13 582,80

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 10

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	220	315	L	0,8	1,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

66	70	-	-	--		-	-
66	74						
66	171						
66	20						

RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE:

Trattasi fabbricato in muratura non presente a catasto fabbricati e non identificato sulla mappa di visura

METODO DI CALCOLO DEL VALORE IMMOBILIARE:

Il fabbricato in questione rientra nella tipologia depositi.

Dai valori forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare(OMI), indicati nelle schede allegate, per immobili aventi caratteristiche simili, è emerso un valore massimo di 315,00 €/mq. Nel caso specifico si è ritenuto adottare una riduzione del valore di circa il 10 % per tener conto del grado di vetustà e di manutenzione generale del fabbricato.

EVENTUALI ONERI AGGIUNTIVI

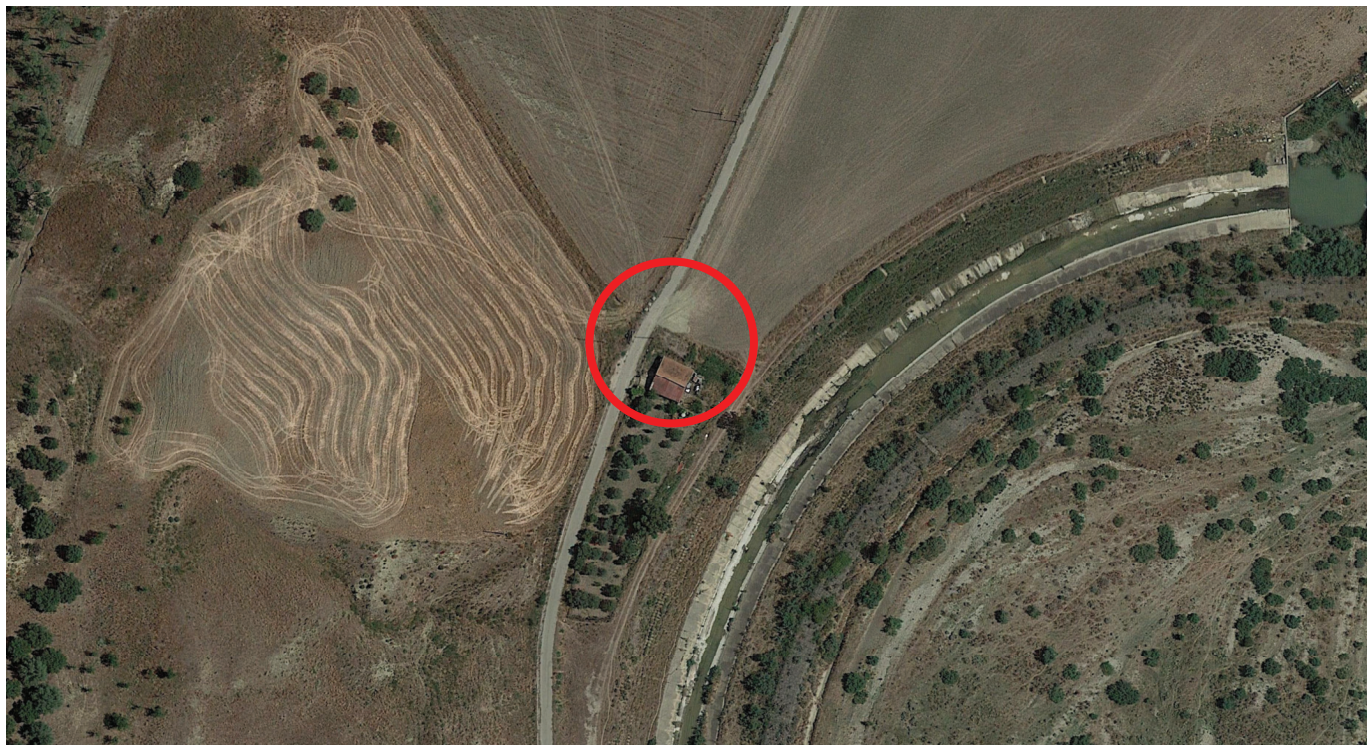
Qualora, nel corso della trattativa fossero rappresentate e/o documentati oneri da sostenere o sostenuti, in conseguenza della presente acquisizione (*a titolo esemplificativo: spese per atto notarile, imposte fisse, spese per mediazione immobiliare, spese allaccio utenze, spese trasloco, ecc.*) si ritiene congruo quantificare complessivamente tali oneri nella misura pari al 5% del valore immobiliare.

Inoltre, tenuto conto della natura urbana dell'immobile, ed in analogia a precedenti espropri, si ritiene necessario disporre di un ulteriore margine di trattativa pari al 5% del valore immobiliare

CALCOLO DEL VALORE DA CORRISPONDERE						
Voce	Sup. mq	ml	n°	€/mq		Totale
Annessi	50			284,00		14200
abitazione	0			0,00		0
TOTALE INDENNIZZO VALORE IMMOBILIARE						14 200,00
Eventuali oneri aggiuntivi						710,00
Margine di trattativa						710,00
VALORE MASSIMO INDENNIZZABILE						15 620,00

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 10

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	220	315	L	0,8	1,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

PROGETTO DEFINITIVO

LINEA PALERMO-CATANIA LOTTO 4 TAV 2

Provincia di ENNA

Comune di ENNA

SCHEDA FABBRICATI "N° 4"

DATI GENERALI DELL'IMMOBILE:

Indirizzo	
Intestazione Catastale	CALABRESE ROSALIA Proprietà 1000/1000
Tipologia immobile	Depositi rurali
Epoca di costruzione	
Stato di Conservazione	<i>1 ottimo-2 buono-3 discreto-4 pessimo-</i> 4
Strutture verticali	
copertura	

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE:

Destinazione	Uso ¹	Superficie di Sedime (mq):	Superficie commerciale (mq):	Altezza alla gronda (ml):	Piani (n°):
ABITAZIONE	3	323	323		2

¹ 1 Totalmente utilizzato- 2 parzialmente utilizzato- 3 non utilizzato-

DATI CATASTALI:

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale	Superficie Catastale
130	63		A/4	2	2,5	99.42	

RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE:

Trattasi di fabbricato uso abitativo in muratura catastalmente censito a catasto fabbricati e riportato nella mappa di visura.

METODO DI CALCOLO DEL VALORE IMMOBILIARE:

I fabbricati in questione rientrano nella tipologia abitativa. Dai valori forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), indicati nelle schede allegati si desumono dei valori min e max per fabbricati ordinati. Nel caso specifico si è ritenuto adottare una riduzione del valore max di Euro 150,00 per tener conto della sola cubatura dell'immobile.

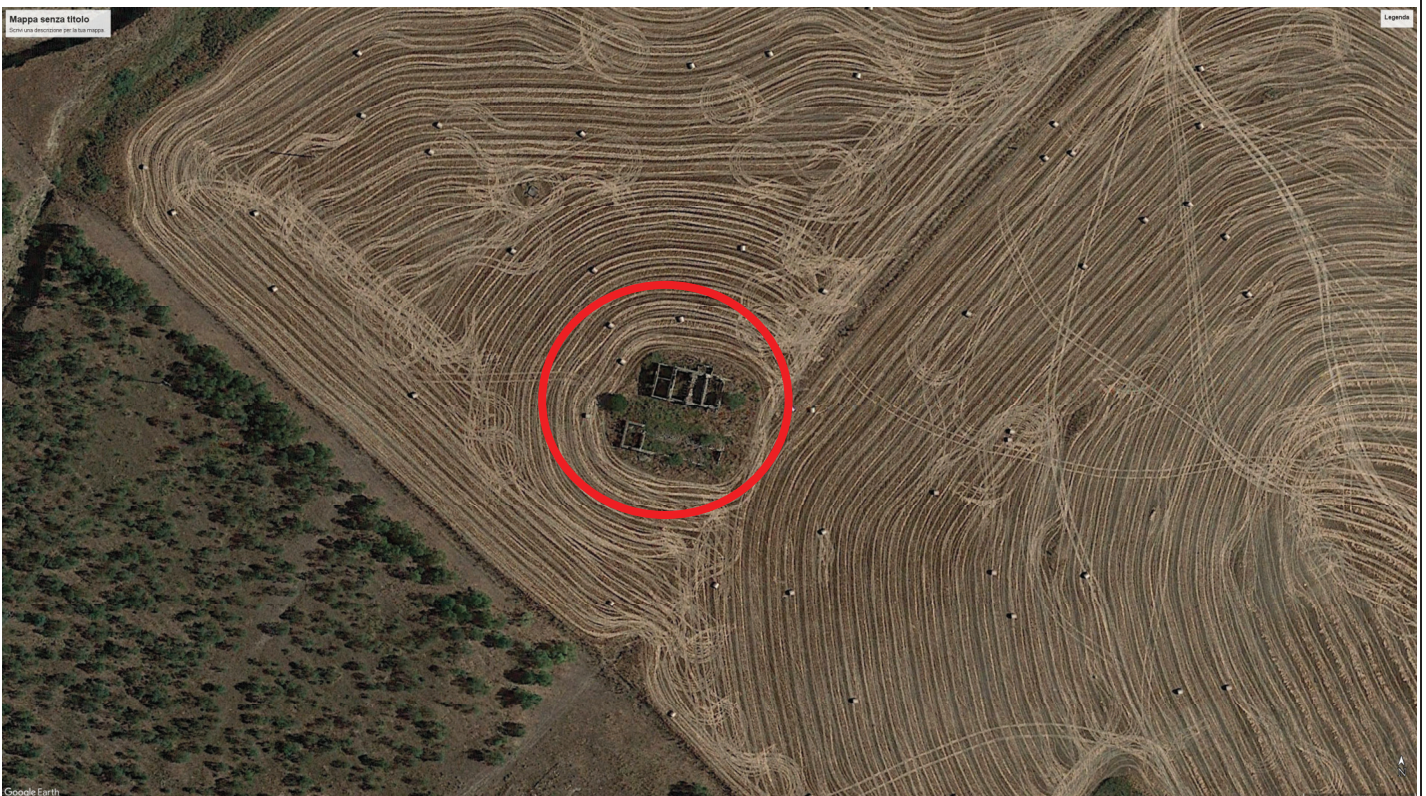
EVENTUALI ONERI AGGIUNTIVI

Qualora, nel corso della trattativa fossero rappresentate e/o documentati oneri da sostenere o sostenuti, in conseguenza della presente acquisizione (*a titolo esemplificativo: spese per atto notarile, imposte fisse, spese per mediazione immobiliare, spese allaccio utenze, spese trasloco, ecc.*) si ritiene congruo quantificare complessivamente tali oneri nella misura pari al 5% del valore immobiliare.

Inoltre, tenuto conto della natura urbana dell'immobile, ed in analogia a precedenti espropri, si ritiene necessario disporre di un ulteriore margine di trattativa pari al 5% del valore immobiliare

CALCOLO DEL VALORE DA CORRISPONDERE						
Voce	Sup. mq	ml	n°	€/mq		Totale
Annessi	0			0,00		0
abitazione	323			150,00		48450
TOTALE INDENNIZZO VALORE IMMOBILIARE						48 450,00
Eventuali oneri aggiuntivi						2 422,50
Margine di trattativa						2 422,50
VALORE MASSIMO INDENNIZZABILE						53 295,00

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: ENNA

Comune: ENNA

Fascia/zona: Periferica/S.S. 121BIS - S.S. 561 - S.P. 1 - S.P. 29 - VIA V. VENETO - VIA TOSCANA - VIA MARCHE - VIALE DELLE MAGNOLIE - PIAZZA P. MATTARELLA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1450	L	6,1	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	860	1050	L	5,4	6,3	L
Autorimesse	NORMALE	500	700	L	2,3	3,2	L
Box	NORMALE	600	800	L	2,8	3,6	L
Ville e Villini	OTTIMO	1500	2100	L	8,3	11	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare