



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 145/2024**

PROMOSSA DA: **XXXXX**

CONTRO: **XXXXX**

GIUDICE: **DOTT. STEFANO PALMACCIO**

C.T.U.: **ARCH. ALDO JUNIOR FERRARI**

CUSTODE: **AVV. EUGENIA POSTORINO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

(Redatta sul modello pubblicato sul sito del Tribunale di Civitavecchia)

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

A) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'**elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

Effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

F) acquisisca, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

G) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),



B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

A) accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3 - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

B) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) acquisisca, ove non depositati **i certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

E) In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico - edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. Vincoli e oneri condominiali

A) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

B) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

C) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) **accerti** se l'immobile è libero o occupato;

B) **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

C) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

D) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;



E) valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

C) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. Stima

A) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti-esecuzioni immobiliari
- **Depositi** entro **sessanta giorni** dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art. 569bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamente, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del tribunale.
- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quaranta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **dieci** giorni dall'invio della bozza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **venti** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:

a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni



immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;

d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;

e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).

- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: Premesso che all'udienza del 30.09.2024, io sottoscritto arch. Aldo junior Ferrari iscritto all'albo professionale degli architetti della provincia di Roma al n. 15917, con studio professionale in Civitavecchia, via Apollodoro 57/A, sono stato nominato C.T.U. nella esecuzione citata in epigrafe;

- che il giorno 10.10.2024 ho accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in qualità di C.T.U.;

- che in data 30.09.2024 il G.E., ai sensi dell'art. 569 c.p.c, fissava l'emissione dell'ordinanza di vendita per il giorno 18.02.2025.

Avendo acquisito il fascicolo, ho proceduto all'esame della documentazione prodotta dalla parte ed ho eseguito le dovute indagini presso i competenti uffici del Comune di Tarquinia e del Catasto di Civitavecchia.

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da tre palazzine e da un'area urbana:

- Palazzina A: risulta terminata e frazionata in catasto, l'unica abitata al cui interno sono stati pignorati n. 4 appartamenti, n. 4 posti auto al piano terra (piano pilotis), n. 5 cantine al piano interrato e n. 9 posti auto al piano interrato (autorimessa);

- Palazzina B: risulta terminata ad eccezione del piano pilotis/terra esterno in cui è presente solo la guaina, risulta accatastata come unità in corso di definizione (cat. F4).

- Palazzina C: attualmente allo stato rustico, accatastata come unità in corso di definizione (cat. F4);

- Area Urbana (cat. F/1).

Tenuto conto della complessità del compendio immobiliare sono stati eseguiti più sopralluoghi alla presenza del custode avv. Eugenia Postorino, nello specifico:

- in data 14.10.2024;

- in data 23.10.2024;

- in data 29.10.2024;

- in data 31.10.2024

di cui ai verbali depositati in atti.

Sono stati inoltre eseguiti ulteriori sopralluoghi

- in data 13.11.2024;

- in data 26.11.2024;

- in data 21.12.2024;

- in data 17.02.2025;

per completare i rilievi delle Palazzine A e B.

In data 08.12.2024 il sottoscritto richiedeva al G.E. una proroga per la consegna alle parti della prima stesura della consulenza tecnica che veniva autorizzata differendo l'udienza al 08.07.2025 ore 11.00 "disponendo che i termini per il deposito della perizia siano computati a ritroso dalla nuova data di udienza".



CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	10/10/2024	Accettazione nomina	In atti
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia	18/06/2025	Invio alle parti il 05/06/2025	
SISTER (Telematico)	Catasto	11/07/2024	Accesso agli atti	
	Conservatoria	14/10/2024	Accesso agli atti del custode	
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)	-----	(Tipo dati in relazione)	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)	-----	(Tipo dati in relazione)	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
TARQUINIA	Urbanistica	Vedi Quesito 4.C – Titoli edilizi		all.9,10, 11,12,13, 14,15
UNIV. AGRARIA	Urbanistica	Attestazione usi civici		all. 18
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Immobile 1-Palazzina A- Estratto di mappa, visura catastale, planimetrie		all.2,3,4,5
		Immobile 2-Palazzina B- visura catastale		all. 6
		Immobile 3-Palazzina C- visura catastale		all. 7
		Immobile 4-Area Urbana- visura catastale		all. 8
	Pubblicità Immobiliare	Nota Atto di compravendita		all. 1
	Locazioni	-----		
ANAGRAFE	Ministero dell'Interno			
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita			
	Atto Ultraventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
Tarquinia	Sopralluoghi		Vedi in premessa	In atti
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	08/07/2025		In atti
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	-----		-----	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		NO	
	Assegnazione della casa coniugale		NO	



CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)**Quesito 1.A)****Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X Ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	Relazione ventennale notarile sostitutiva in data 18/09/2024		d1: No d2: SI
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile 1 - Tipo: Palazzina A:** n. 4 appartamenti, n. 13 posti auto, n. 5 cantine, n. 9 BCNC - vedi quesito 2.A)
 - **Immobile 2 – Tipo: Palazzina B:** intero edificio (dal piano interrato al piano tetto) – vedi quesito 2.A)
 - **Immobile 3 – Tipo: Palazzina C:** intero edificio (dal piano interrato al piano tetto) – vedi quesito 2.A)
 - **Immobile 4 – Tipo: Area urbana – vedi quesito 2A)**

IPOTECHE:

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di XXXXX. con sede in Viterbo iscritta il 30/03/2012 ai NN. 2659/392, Rep. 4294/3059 del 28/03/2012.

Soggetto Contro: XXXXX

Dalla relazione notarile "N.B.: attualmente l'ipoteca grava sugli immobili censiti al NCEU fgl. 74 p.lla 1527 sub 1, fgl.74 p.lla 1528 sub 1, fgl.74 p.lla 1529 sub 1 e fgl.74 p.lla 1526 sub 4-7-10-22-29-30-33-75"

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario n. 3629 del 20/03/2024 del Tribunale di Roma a favore di XXXXX con sede in Torino iscritta il 10/05/2024 ai NN. 5026/676, Rep. 3629 del 20/03/2024.

Soggetto Contro: XXXXX

L'ipoteca grava sugli immobili di cui al NCEU F.74 p.lla 1526 sub 25, 26, 27, 28, 31, 32, 39, 41, 45, 48, 50, 60, 61, 67.

PIGNORAMENTO:

Trascritto il 13/09/2024 ai NN. 9418/7282, Rep. 31773 del 05/08/2024 a favore di XXXXX con sede in Torino (TO)

Soggetto contro: XXXXX

SEQUESTRI: -----**DOMANDE GIUDIZIALI: -----****SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----****ALTRO (es. contratto preliminare ecc.):**

A favore delle particelle 1474 e 1475 del foglio 74 del catasto terreni sono state istituite le seguenti servitù di passaggio (atto di compravendita):



- Servitù di passaggio pedonale e carrabile "...su striscia di terreno delle particelle 1027 e 1473 larga 2,50 ml a partire da via delle Pietraie per tutta la lunghezza adiacente il muro di confine del giardino di pertinenza del fabbricato contraddistinto in catasto al foglio 74 particella 1050 fino a raggiungere la particella 1086 stesso foglio e continuare adiacente la stessa particella 1086 stesso foglio fino a raggiungere oltre ml 2,50 la particella 1474 del foglio 74, Catasto terreni";
- Servitù di passaggio pedonale e carrabile "... su striscia di terreno della particella 1473 foglio 74 larga 2,00 ml a partire dalla p.lla 1473 fino a raggiungere la p.lla 1474 stesso foglio";
- "Servitù di passaggio pedonale e carrabile e per il passaggio di cavidotti elettrici, telefonici, fognari, idrici e per mezzi di carico illimitato a favore dell'oggetto di questa vendita" (Foglio 74 p.lle 1027 sub 3, 1027, 1085, 1473) "su striscia di terreno della particella 1474 del foglio 74 rifinita in conformità al progetto larga mt 2,5 a partire dalla Cabina Elettrica per tutta la lunghezza adiacente al confine con la particella 1473 foglio 74 fino al confine con la particella 1086 stesso foglio".

• **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Immobili 1-2-3-4 – Terreno di costruzione e fabbricati esistenti. F. 74, Part. 1027 sub 3 (fabbricato commerciale), F. 74 p.la. 1027 (ente urbano), F. 74 p.la. 1085 (ente urbano), F.74 p.la. 1473 (ente urbano) Proprietario: XXXXX	NO
PROVENIENZA 1.F): Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti alla XXXXX a seguito dell'atto di compravendita a rogito notaio Massimo Martella di Civitavecchia, in data 01/04/2011, rep. n. 4064/2881 (all.1) trascritto il 13/04/2011 ai NN. 3861/2219. Soggetto contro: XXXXX Sulla relazione notarile si legge "N.B.: dalla lettura del titolo emerge che la parte venditrice dichiara che l'oggetto della vendita è ad essa pervenuta in forza di atto di compravendita ai rogiti del Dr Giovanni Parasassi di Tarquinia del 27-03-1997 rep. 52974/10085 registrato a Viterbo il 08-04-1997, atto di compravendita ai rogiti del Dr Luciano D'Alessandro di Viterbo del 19-05-1997 rep. 275188/17261 registrato a Viterbo il 02-06-1997, atto di compravendita ai rogiti del Dr Luciano D'Alessandro di Viterbo del 05/07/1997 rep. 278347/17441 registrato a Viterbo il 24/07/1997 e atto di compravendita ai rogiti del Dr Paolo Becchetti di Civitavecchia del 01/04/1999 rep. 39089/20050 registrato a Civitavecchia il 20-04-1999". I numeri in neretto sono stati corretti in quanto risultati errati alla lettura del titolo	
DANTI CAUSA SUCCEDESSE AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C): - <u>Trascrizione</u> del 19/04/1999 ai NN. 3234/1923 Atto di compravendita a rogito notaio Paolo Becchetti di Civitavecchia in data 01/04/1999 rep. 39089 del terreno al F. 74 p.la. 1087, del terreno al F. 74 p.la. 1089, del terreno al F. 74 p.la. 1043, del terreno al F. 74 p.la. 1085 Soggetto a favore: XXXXX Soggetto contro: XXXXX - <u>Trascrizione</u> del 05/06/1997 ai NN. 3822/2588 Atto di compravendita a rogito notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo in data 19/05/1997 rep. 275188/17261 per gli immobili di cui al F. 74 p.la. 43 sub. 1 (ente comune), F. 74 p.la. 43 sub. 2 (magazzino e locali di deposito), F. 74 p.la. 43 sub 3 (magazzino e locali di deposito), F. 74 p.la. 43 sub. 4 magazzino e locali di deposito, F.74 p.la. 43 sub. 5 (magazzino e locali di deposito), F. 74 p.la. 43 sub. 6 (appartamento), F.74 p.la. 1030 e 1027 (area pertinenziale all'appartamento), F. 74 p.la. 828 (terreno pertinenziale all'appartamento). Soggetto a favore: XXXXX Soggetto contro: XXXXX	

**Quesito 1.E)**

-e1 – **Certificato di Stato Civile:** Non si è proceduto in tal senso in quanto trattasi di S.r.l.

-e2 – **Certificato di matrimonio:** -----

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)**

Immobile 1 - Palazzina A – p.lla 1526 – sub 4, 7, 10, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 39, 41, 45, 48, 50, 60, 61, 67, 75. BCNC sub 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 73, 77.

Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile 1-Palazzina A		Tipo: Appartamento int 4						
COMUNE		Tarquinia - VT						
VIA / CIVICO		Vicolo delle Pietrare, 4/A						
PIANO/INTERNO		Piano primo/ int. 4						
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE					
		Piano primo H=2,70ml						
		Soggiorno/Pranzo con angolo cottura ed ingresso	Mq 21,92					
		WC	Mq 4,08					
TOTALE SUPERFICIE		Mq 26,00						
ACCESSORI DELL'IMMOBILE		SUPERF. CALPESTABILE						
Piano primo								
		Balcone	Mq 13,35					
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tav. 1.1 – foto 1-5						
CONFINI								
Confinante con appartamento int. 2, int. 5 e vano scala.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
74	1526	4		A2	2	2 vani	Totale: mq 36 Escl. aree scoperte: mq 32	Euro 242,73
Indirizzo: Vicolo delle Pietrare n.4/A-Scala A-Interno 4-Piano 1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Propedeuticamente alla descrizione dell'immobile, si precisa che lo stesso si sviluppa al piano primo di un fabbricato di più ampia consistenza, palazzina A, facente parte di un complesso edilizio composto di tre fabbricati (edifici A-B-C) dei quali risulta ultimato unicamente l'edificio A. L'appartamento non è stato mai abitato e pertanto tutte le utenze sono risultate non allacciate. E' presente un ventilconvettore a parete nel soggiorno e un termoarredo nel locale WC. L'appartamento è dotato di video citofono e di termostato ambiente; è predisposto per l'allaccio al gas metano (ang. cottura). Il fabbricato è dotato di pannelli fotovoltaici e solare condominiale. Per la gestione degli impianti comuni fare riferimento al regolamento di condominio.								



Internamente, lo stato di conservazione e manutenzione nel suo complesso è definibile "normale"; il pavimento del soggiorno/pranzo e angolo cottura risulta essere realizzato con piastrelle di gres porcellanato così come il rivestimento del bagno e dell'angolo cottura; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi sono in legno con vetro camera muniti di serrande.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Alla palazzina A si accede percorrendo Vicolo delle Pietrare fino a raggiungere una sbarra carrabile che indica la fine della via e l'inizio della proprietà. La pavimentazione oltre la sbarra risulta essere realizzata parte in mattoni di cemento, parte in cemento industriale.

L'immobile è caratterizzato da una tipologia edilizia a palazzina, costituito da un piano interrato (autorimessa attualmente chiusa), da un piano pilotis dove sono collocati i posti auto e da 4 piani residenziali; esternamente ha una finitura ad intonaco tradizionale ed una copertura a tetto con pianellato e orditura in legno e sovrastanti tegole. Relativamente al sito in cui risulta essere ubicato l'immobile, si precisa che il complesso immobiliare di cui fa parte è situato in zona periferica del Comune di Tarquinia nelle immediate vicinanze dello stadio cittadino.

Immobile 1-Palazzina A			Tipo: Appartamento int 7					
COMUNE			Tarquinia - VT					
VIA / CIVICO			Vicolo delle Pietrare, 4/A					
PIANO/INTERNO			Piano secondo/ int. 7					
			UNITÀ AMBIENTALE			SUPERF. CALPESTABILE		
			Piano secondo H=2,70ml					
			Soggiorno/Pranzo con angolo cottura			Mq	13,70	
			Camera			Mq	14,20	
			Disimpegno			Mq	1,26	
			WC			Mq	3,82	
TOTALE SUPERFICIE						Mq 32,98		
ACCESSORI DELL'IMMOBILE						SUPERF. CALPESTABILE		
Piano secondo								
			Balcone			Mq	6,28	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA			Tav. 1.2 – foto 1-8					
CONFINI								
Confinante con appartamento int. 8, int. 12 e vano scala								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
74	1526	7		A2	2	2,5 vani	Totale: mq 43 Escl. aree scoperte: mq 41	Euro 303,42
Indirizzo: Vicolo delle Pietrare n.4/A-Scala A-Interno 7-Piano 2								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Propedeuticamente alla descrizione dell'immobile, si precisa che lo stesso si sviluppa al piano secondo di un fabbricato di più ampia consistenza, palazzina A, facente parte di un complesso edilizio composto di tre fabbricati (edifici A-B-C) dei quali risulta ultimato unicamente l'edificio A. L'appartamento non è stato mai abitato e pertanto tutte le utenze sono risultate non allacciate. Sono presenti n. 2 ventilconvettore a parete nel soggiorno e nella camera e un termoarredo nel locale WC.								



L'appartamento è dotato di video citofono; il termostato ambiente risulta rimosso; è predisposto per l'allaccio al gas metano (ang. cottura). Il fabbricato è dotato di pannelli fotovoltaici e solare condominiale. Per la gestione degli impianti comuni fare riferimento al regolamento di condominio.

Internamente, lo stato di conservazione e manutenzione nel suo complesso è definibile "normale"; si rappresenta tuttavia che l'appartamento è stato oggetto di una copiosa infiltrazione dal piano superiore (attualmente risolta) che ha provocato un deterioramento delle finiture interne (pareti e soffitto); le porte interne risultano rovinate ed imbarcate. Il pavimento del soggiorno/pranzo e angolo cottura risulta essere realizzato con piastrelle di gres porcellanato così come il rivestimento del bagno e dell'angolo cottura; le pareti così come il soffitto sono intonacate e tinteggiate ma necessitano di verifica sul possibile distacco di intonaco a seguito dell'infiltrazione da eseguire su tutto l'appartamento con successivo intervento di tinteggiatura; gli infissi sono in legno con vetro camera muniti di serrande.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Alla palazzina A si accede percorrendo Vicolo delle Pietrare fino a raggiungere una sbarra carrabile che indica la fine della via e l'inizio della proprietà. La pavimentazione oltre la sbarra risulta essere realizzata parte in mattoni di cemento, parte in cemento industriale.

L'immobile è caratterizzato da una tipologia edilizia a palazzina, costituito da un piano interrato (autorimessa attualmente chiusa), da un piano pilotis dove sono collocati i posti auto e da 4 piani residenziali; esternamente ha una finitura ad intonaco tradizionale ed una copertura a tetto con pianellato e orditura in legno e sovrastanti tegole.

Relativamente al sito in cui risulta essere ubicato l'immobile, si precisa che il complesso immobiliare di cui fa parte è situato in zona periferica del Comune di Tarquinia nelle immediate vicinanze dello stadio cittadino.

Immibile 1-Palazzina A		Tipo: Appartamento int 10						
COMUNE		Tarquinia - VT						
VIA / CIVICO		Vicolo delle Pietrare, 4/A						
PIANO/INTERNO		Piano primo/ int. 10						
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE					
		Piano primo H=2,70ml						
		Soggiorno/Pranzo con angolo cottura ed ingresso	Mq 21,92					
		WC	Mq 4,08					
TOTALE SUPERFICIE		Mq 26,00						
ACCESSORI DELL'IMMOBILE		SUPERF. CALPESTABILE						
Piano primo								
		Balcone	Mq 13,35					
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tav. 1.3 – foto 1-5						
CONFINI								
Confinante con appartamento int. 9, int. 11 e vano scala.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
74	1526	10		A2	2	2 vani	Totale: mq 36 Escl. aree scoperte: mq 32	Euro 242,73
Indirizzo: Vicolo delle Pietrare n.4/A-Scala A-Interno 4-Piano 1								

**CARATTERISTICHE INTERNE**

Propedeuticamente alla descrizione dell'immobile, si precisa che lo stesso si sviluppa al piano secondo di un fabbricato di più ampia consistenza, palazzina A, facente parte di un complesso edilizio composto di tre fabbricati (edifici A-B-C) dei quali risulta ultimato unicamente l'edificio A. L'appartamento non è stato mai abitato e pertanto tutte le utenze sono risultate non allacciate. E' presente un ventilconvettore a parete nel soggiorno e un termoarredo nel locale WC. L'appartamento è dotato di video citofono e di termostato ambiente; è predisposto per l'allaccio al gas metano (ang. cottura). Il fabbricato è dotato di pannelli fotovoltaici e solare condominiale. Per la gestione degli impianti comuni fare riferimento al regolamento di condominio.

Internamente, lo stato di conservazione e manutenzione nel suo complesso è definibile "normale"; il pavimento del soggiorno/pranzo e angolo cottura risulta essere realizzato con piastrelle di gres porcellanato così come il rivestimento del bagno e dell'angolo cottura; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi sono in legno con vetro camera muniti di serrande. Si segnala la mancanza dei sanitari Water e Bidet.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Alla palazzina A si accede percorrendo Vicolo delle Pietrare fino a raggiungere una sbarra carrabile che indica la fine della via e l'inizio della proprietà. La pavimentazione oltre la sbarra risulta essere realizzata parte in mattoni di cemento, parte in cemento industriale.

L'immobile è caratterizzato da una tipologia edilizia a palazzina, costituito da un piano interrato (autorimessa attualmente chiusa), da un piano pilotis dove sono collocati i posti auto e da 4 piani residenziali; esternamente ha una finitura ad intonaco tradizionale ed una copertura a tetto con pianellato e orditura in legno e sovrastanti tegole.

Relativamente al sito in cui risulta essere ubicato l'immobile, si precisa che il complesso immobiliare di cui fa parte è situato in zona periferica del Comune di Tarquinia nelle immediate vicinanze dello stadio cittadino.

Immobile 1-Palazzina A		Tipo: Appartamento int 22						
COMUNE		Tarquinia - VT						
VIA / CIVICO		Vicolo delle Pietrare, 4/A						
PIANO/INTERNO		Piano quarto/ int. 22						
		UNITÀ AMBIENTALE			SUPERF. CALPESTABILE			
		Piano quarto Hm=3,30ml						
		Soggiorno/Pranzo con angolo cottura ed ingresso			Mq	22,24		
		WC			Mq	4,08		
TOTALE SUPERFICIE					Mq 26,32			
ACCESSORI DELL'IMMOBILE					SUPERF. CALPESTABILE			
Piano quarto								
		Balcone			Mq	13,46		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					Tav. 1.4 – foto 1-6			
CONFINI		Confinante con appartamento int. 21, int. 23 e vano scala						
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita



Architetto ALDO JUNIOR FERRARI

74	1526	22	A2	2	2 vani	Totale: mq 36 Escl. aree scoperte: mq 32	Euro 242,73
----	------	----	----	---	--------	---	-------------

Indirizzo: Vicolo delle Pietrare n.4/A-Scala A-Interno 22-Piano 4

CARATTERISTICHE INTERNE

Propedeuticamente alla descrizione dell'immobile, si precisa che lo stesso si sviluppa al piano quarto di un fabbricato di più ampia consistenza, palazzina A, facente parte di un complesso edilizio composto di tre fabbricati (edifici A-B-C) dei quali risulta ultimato unicamente l'edificio A. L'appartamento non è stato mai abitato e pertanto tutte le utenze sono risultate non allacciate. E' presente n. 1 ventilconvettore a parete nel soggiorno e un termoarredo nel locale WC. L'appartamento è dotato di video citofono e di termostato ambiente; è predisposto per l'allaccio al gas metano (ang. cottura). Il fabbricato è dotato di pannelli fotovoltaici e solare condominiale. Per la gestione degli impianti comuni fare riferimento al regolamento di condominio.

Internamente, lo stato di conservazione e manutenzione nel suo complesso è definibile "normale"; si rappresenta tuttavia che l'appartamento al momento del sopralluogo risultava sporco a seguito del guano degli uccelli che erano entrati dal foro di aerazione ma in un secondo momento è stato fatto ripulire dal custode. Il pavimento risulta essere realizzato con piastrelle di gres porcellanato così come il rivestimento del bagno e dell'angolo cottura; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi sono in legno con vetro camera muniti di scuri; la copertura è realizzata con tetto in legno con orditura a vista.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Alla palazzina A si accede percorrendo Vicolo delle Pietrare fino a raggiungere una sbarra carrabile che indica la fine della via e l'inizio della proprietà. La pavimentazione oltre la sbarra risulta essere realizzata parte in mattoni di cemento, parte in cemento industriale.

L'immobile è caratterizzato da una tipologia edilizia a palazzina, costituito da un piano interrato (autorimessa attualmente chiusa), da un piano pilotis dove sono collocati i posti auto e da 4 piani residenziali; esternamente ha una finitura ad intonaco tradizionale ed una copertura a tetto con pianellato e orditura in legno e sovrastanti tegole.

Relativamente al sito in cui risulta essere ubicato l'immobile, si precisa che il complesso immobiliare di cui fa parte è situato in zona periferica del Comune di Tarquinia nelle immediate vicinanze dello stadio cittadino.

Immobile 1-Palazzina A	Tipo: Posto auto in autorimessa int. 1	
COMUNE	Tarquinia - VT	
VIA / CIVICO	Vicolo delle Pietrare, 4/A	
PIANO/INTERNO	Piano interrato/ int. 1	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Piano interrato H=2,55ml (catastale 2,50ml)	
	Posto auto interrato	Mq 24,00
TOTALE SUPERFICIE		Mq 24,00
ACCESSORI DELL'IMMOBILE		SUPERF. CALPESTABILE
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tav. 1.5 – foto 1
CONFINI		
Confinante con posto auto sub 26, cantina sub 54 e area di manovra		
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.		



Architetto ALDO JUNIOR FERRARI

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
74	1526	25		C6	5	24 mq	Totale: 25 mq	Euro 44,62

Indirizzo: Vicolo delle Pietrare n.4/A-Scala A-Interno 1-Piano S1

CARATTERISTICHE INTERNE

Il posto auto è collocato al piano interrato con accesso da piazzale condominiale situato al piano terreno prospiciente la palazzina A per il tramite di una rampa scoperta carrabile al momento chiusa al transito veicolare e pedonale. L'autorimessa è dislocata al piano interrato senza interruzione di continuità sotto le tre palazzine (A-B-C) e per essa è stato richiesto il parere di conformità antincendio prot. 0014589 del 20.12.2011. Per quanto riguarda la sola palazzina A è stata presentata la SCIA antincendio prot. 0006884 del 28.07.2014 che attualmente risulta scaduta e non rinnovata.

La pavimentazione è realizzata in cemento industriale mentre le strutture verticali e orizzontali del piano interrato sono in cemento armato; le tamponature in blocchi di cemento.

Non è indicato né lo stallo, né il numero del posto auto.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Immobile 1-Palazzina A			Tipo: Posto auto in autorimessa int. 2					
COMUNE			Tarquinia - VT					
VIA / CIVICO			Vicolo delle Pietrare, 4/A					
PIANO/INTERNO			Piano interrato/ int. 2					
			UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE	
			Piano interrato H=2,55ml (catastale 2,50ml)				Mq 18,00	
			Posto auto interrato					
TOTALE SUPERFICIE							Mq 18,00	
ACCESSORI DELL'IMMOBILE							SUPERF. CALPESTABILE	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA			Tav. 1.6 – foto 1					
CONFINI								
Confinante con posto auto sub 25 e sub 27 e area di manovra								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
74	1526	26		C6	5	18 mq	Totale: 19 mq	Euro 37,47
Indirizzo: Vicolo delle Pietrare n.4/A-Scala A-Interno 2-Piano S1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il posto auto è collocato al piano interrato con accesso da piazzale condominiale situato al piano terreno prospiciente la palazzina A per il tramite di una rampa scoperta carrabile al momento chiusa al transito veicolare e pedonale. L'autorimessa è dislocata al piano interrato senza interruzione di continuità sotto le tre palazzine (A-B-C) e per essa è stato richiesto il parere di conformità antincendio prot. 0014589 del 20.12.2011. Per quanto riguarda la sola palazzina A è stata presentata la SCIA								



antincendio prot. 0006884 del 28.07.2014 che attualmente risulta scaduta e non rinnovata.
La pavimentazione è realizzata in cemento industriale mentre le strutture verticali ed orizzontali del piano interrato sono in cemento armato; le tamponature in blocchi di cemento.
Non è indicato né lo stallo, né il numero del posto auto.

CARATTERISTICHE ESTERNE**Immobile 1-Palazzina A****Tipo: Posto auto in autorimessa int. 3**

COMUNE	Tarquinia - VT	
VIA / CIVICO	Vicolo delle Pietrare, 4/A	
PIANO/INTERNO	Piano interrato/ int. 3	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Piano interrato H=2,55ml (catastale 2,50ml)	
	Posto auto interrato	Mq 16,00
TOTALE SUPERFICIE		Mq 16,00
ACCESSORI DELL'IMMOBILE		SUPERF. CALPESTABILE

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**Tav. 1.7 – foto 1****CONFINI**

Confinante con posto auto sub 26 e sub 28 e area di manovra

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
74	1526	27		C6	5	15 mq	Totale: 16 mq	Euro 27,89

Indirizzo: Vicolo delle Pietrare n.4/A-Scala A-Interno 3-Piano S1

CARATTERISTICHE INTERNE

Il posto auto è collocato al piano interrato con accesso da piazzale condominiale situato al piano terreno prospiciente la palazzina A per il tramite di una rampa scoperta carrabile al momento chiusa al transito veicolare e pedonale. L'autorimessa è dislocata al piano interrato senza interruzione di continuità sotto le tre palazzine (A-B-C) e per essa è stato richiesto il parere di conformità antincendio prot. 0014589 del 20.12.2011. Per quanto riguarda la sola palazzina A è stata presentata la SCIA antincendio prot. 0006884 del 28.07.2014 che attualmente risulta scaduta e non rinnovata.

La pavimentazione è realizzata in cemento industriale mentre le strutture verticali ed orizzontali del piano interrato sono in cemento armato; le tamponature in blocchi di cemento.

Non è indicato né lo stallo, né il numero del posto auto.

CARATTERISTICHE ESTERNE**Immobile 1-Palazzina A****Tipo: Posto auto in autorimessa int. 4**

COMUNE	Tarquinia - VT
VIA / CIVICO	Vicolo delle Pietrare, 4/A



PIANO/INTERNO		Piano interrato/ int. 4						
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE					
		Piano interrato H=2,55ml (catastale 2,50ml)						
		Posto auto interrato	Mq 21,00					
TOTALE SUPERFICIE			Mq 21,00					
ACCESSORI DELL'IMMOBILE		SUPERF. CALPESTABILE						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tav. 1.8 – foto 1						
CONFINI								
Confinante con posto auto sub 27 e sub 29 e area di manovra								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
74	1526	28		C6	5	21 mq	Totale: 22 mq	Euro 39,04
Indirizzo: Vicolo delle Pietrare n.4/A-Scala A-Interno 4-Piano S1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il posto auto è collocato al piano interrato con accesso da piazzale condominiale situato al piano terreno prospiciente la palazzina A per il tramite di una rampa scoperta carrabile al momento chiusa al transito veicolare e pedonale. L'autorimessa è dislocata al piano interrato senza interruzione di continuità sotto le tre palazzine (A-B-C) e per essa è stato richiesto il parere di conformità antincendio prot. 0014589 del 20.12.2011. Per quanto riguarda la sola palazzina A è stata presentata la SCIA antincendio prot. 0006884 del 28.07.2014 che attualmente risulta scaduta e non rinnovata. La pavimentazione è realizzata in cemento industriale mentre le strutture verticali ed orizzontali del piano interrato sono in cemento armato; le tamponature in blocchi di cemento. Non è indicato né lo stallo, né il numero del posto auto.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

Immobile 1-Palazzina A		Tipo: Posto auto in autorimessa int. 5	
COMUNE		Tarquinia - VT	
VIA / CIVICO		Vicolo delle Pietrare, 4/A	
PIANO/INTERNO		Piano interrato/ int. 5	
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
		Piano interrato H=2,55ml (catastale 2,50ml)	
		Posto auto interrato	Mq 16,00
TOTALE SUPERFICIE			Mq 16,00
ACCESSORI DELL'IMMOBILE			SUPERF. CALPESTABILE
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tav. 1.9 – foto 1	

**CONFINI**

Confinante con posto auto sub 28 e sub 30 e area di manovra

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
74	1526	29		C6	5	16 mq	Totale: 17 mq	Euro 29,75

Indirizzo: Vicolo delle Pietrare n.4/A-Scala A-Interno 5-Piano S1

CARATTERISTICHE INTERNE

Il posto auto è collocato al piano interrato con accesso da piazzale condominiale situato al piano terreno prospiciente la palazzina A per il tramite di una rampa scoperta carrabile al momento chiusa al transito veicolare e pedonale. L'autorimessa è dislocata al piano interrato senza interruzione di continuità sotto le tre palazzine (A-B-C) e per essa è stato richiesto il parere di conformità antincendio prot. 0014589 del 20.12.2011. Per quanto riguarda la sola palazzina A è stata presentata la SCIA antincendio prot. 0006884 del 28.07.2014 che attualmente risulta scaduta e non rinnovata.

La pavimentazione è realizzata in cemento industriale mentre le strutture verticali ed orizzontali del piano interrato sono in cemento armato; le tamponature in blocchi di cemento.

Non è indicato né lo stallo, né il numero del posto auto.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Immobile 1-Palazzina A		Tipo: Posto auto in autorimessa int. 6						
COMUNE		Tarquinia - VT						
VIA / CIVICO		Vicolo delle Pietrare, 4/A						
PIANO/INTERNO		Piano interrato/ int. 6						
		UNITÀ AMBIENTALE					SUPERF. CALPESTABILE	
		Piano interrato H=2,55ml (catastale 2,50ml)						
		Posto auto interrato					Mq 15,00	
TOTALE SUPERFICIE							Mq 15,00	
ACCESSORI DELL'IMMOBILE							SUPERF. CALPESTABILE	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							Tav. 1.10 – foto 1	
CONFINI								
		Confinante con posto auto sub 29 e BCNC sub 69 e area di manovra						
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
74	1526	30		C6	5	15 mq	Totale: 16 mq	Euro 27,89
Indirizzo: Vicolo delle Pietrare n.4/A-Scala A-Interno 6-Piano S1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il posto auto è collocato al piano interrato con accesso da piazzale condominiale situato al piano								



terreno prospiciente la palazzina A per il tramite di una rampa scoperta carrabile al momento chiusa al transito veicolare e pedonale. L'autorimessa è dislocata al piano interrato senza interruzione di continuità sotto le tre palazzine (A-B-C) e per essa è stato richiesto il parere di conformità antincendio prot. 0014589 del 20.12.2011. Per quanto riguarda la sola palazzina A è stata presentata la SCIA antincendio prot. 0006884 del 28.07.2014 che attualmente risulta scaduta e non rinnovata.

La pavimentazione è realizzata in cemento industriale mentre le strutture verticali ed orizzontali del piano interrato sono in cemento armato; le tamponature in blocchi di cemento.

Non è indicato né lo stallo, né il numero del posto auto.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Immobile 1-Palazzina A		Tipo: Posto auto in autorimessa int. 7						
COMUNE		Tarquinia - VT						
VIA / CIVICO		Vicolo delle Pietrare, 4/A						
PIANO/INTERNO		Piano interrato/ int. 7						
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE					
		Piano interrato H=2,55ml (catastale 2,50ml)						
		Posto auto interrato	Mq 34,00					
TOTALE SUPERFICIE		Mq 34,00						
ACCESSORI DELL'IMMOBILE		SUPERF. CALPESTABILE						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tav. 1.11 – foto 1						
CONFINI								
Confinante con posto auto sub 32, cantina sub 62 e area di manovra								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
74	1526	31		C6	5	35 mq	Totale: 36 mq	Euro 65,07
Indirizzo: Vicolo delle Pietrare n.4/A-Scala A-Interno 7-Piano S1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il posto auto è collocato al piano interrato con accesso da piazzale condominiale situato al piano terreno prospiciente la palazzina A per il tramite di una rampa scoperta carrabile al momento chiusa al transito veicolare e pedonale. L'autorimessa è dislocata al piano interrato senza interruzione di continuità sotto le tre palazzine (A-B-C) e per essa è stato richiesto il parere di conformità antincendio prot. 0014589 del 20.12.2011. Per quanto riguarda la sola palazzina A è stata presentata la SCIA antincendio prot. 0006884 del 28.07.2014 che attualmente risulta scaduta e non rinnovata.								
La pavimentazione è realizzata in cemento industriale mentre le strutture verticali ed orizzontali del piano interrato sono in cemento armato; le tamponature in blocchi di cemento.								
Non è indicato né lo stallo, né il numero del posto auto.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								



Immobile 1-Palazzina A			Tipo: Posto auto in autorimessa int. 8					
COMUNE			Tarquinia - VT					
VIA / CIVICO			Vicolo delle Pietrare, 4/A					
PIANO/INTERNO			Piano interrato/ int. 8					
			UNITÀ AMBIENTALE			SUPERF. CALPESTABILE		
			Piano interrato H=2,55ml (catastale 2,50ml)					
			Posto auto interrato			Mq 28,00		
TOTALE SUPERFICIE						Mq 28,00		
ACCESSORI DELL'IMMOBILE						SUPERF. CALPESTABILE		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA			Tav. 1.12 – foto 1					
CONFINI								
Confinante con posti auto sub 31 e sub 33 e area di manovra								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
74	1526	32		C6	5	28 mq	Totale: 29 mq	Euro 52,06
Indirizzo: Vicolo delle Pietrare n.4/A-Scala A-Interno 8-Piano S1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il posto auto è collocato al piano interrato con accesso da piazzale condominiale situato al piano terreno prospiciente la palazzina A per il tramite di una rampa scoperta carrabile al momento chiusa al transito veicolare e pedonale. L'autorimessa è dislocata al piano interrato senza interruzione di continuità sotto le tre palazzine (A-B-C) e per essa è stato richiesto il parere di conformità antincendio prot. 0014589 del 20.12.2011. Per quanto riguarda la sola palazzina A è stata presentata la SCIA antincendio prot. 0006884 del 28.07.2014 che attualmente risulta scaduta e non rinnovata. La pavimentazione è realizzata in cemento industriale mentre le strutture verticali ed orizzontali del piano interrato sono in cemento armato; le tamponature in blocchi di cemento. Non è indicato né lo stallo, né il numero del posto auto.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

Immobile 1-Palazzina A		Tipo: Posto auto in autorimessa int. 9	
COMUNE		Tarquinia - VT	
VIA / CIVICO		Vicolo delle Pietrare, 4/A	
PIANO/INTERNO		Piano interrato/ int. 9	
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
		Piano interrato H=2,55ml (catastale 2,50ml)	
		Posto auto interrato	Mq 26,00
TOTALE SUPERFICIE		Mq 26,00	
ACCESSORI DELL'IMMOBILE		SUPERF. CALPESTABILE	



RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA									Tav. 1.13 – foto 1
CONFINI									
Confinante con posto auto sub 32, part. 1527 (Palazzina B) e area di manovra									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
74	1526	33		C6	5	26 mq	Totale: 27 mq	Euro 48,34	
Indirizzo: Vicolo delle Pietrare n.4/A-Scala A-Interno 9-Piano S1									
CARATTERISTICHE INTERNE									
Il posto auto è collocato al piano interrato con accesso da piazzale condominiale situato al piano terreno prospiciente la palazzina A per il tramite di una rampa scoperta carrabile al momento chiusa al transito veicolare e pedonale. L'autorimessa è dislocata al piano interrato senza interruzione di continuità sotto le tre palazzine (A-B-C) e per essa è stato richiesto il parere di conformità antincendio prot. 0014589 del 20.12.2011. Per quanto riguarda la sola palazzina A è stata presentata la SCIA antincendio prot. 0006884 del 28.07.2014 che attualmente risulta scaduta e non rinnovata. La pavimentazione è realizzata in cemento industriale mentre le strutture verticali ed orizzontali del piano interrato sono in cemento armato; le tamponature in blocchi di cemento. Non è indicato né lo stallo, né il numero del posto auto.									
CARATTERISTICHE ESTERNE									

Immobile 1-Palazzina A			Tipo: Posto auto al piano pilotis int. 15					
COMUNE			Tarquinia - VT					
VIA / CIVICO			Vicolo delle Pietrare, 4/A					
PIANO/INTERNO			Piano terra/ int. 15					
			UNITÀ AMBIENTALE			SUPERF. CALPESTABILE		
			Piano terra/pilotis H=2,32ml (catastale 2,30ml)					
			Posto auto piano pilotis			Mq 18,00		
TOTALE SUPERFICIE						Mq 18,00		
ACCESSORI DELL'IMMOBILE						SUPERF. CALPESTABILE		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					Tav. 1.14 – foto 1			
CONFINI								
Confinante con posto auto sub 40, BCNC sub 68 e area di manovra								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
74	1526	39		C6	5	19 mq	Totale: 20 mq	Euro 35,33



Indirizzo: Vicolo delle Pietrare n.4/A-Scala A-Interno 15-Piano T					
CARATTERISTICHE INTERNE					
Il posto auto è collocato al piano terra (piano pilotis) con accesso sul retro del fabbricato per il tramite di un percorso carrabile su battuto di ghiaia. La pavimentazione è realizzata in cemento industriale mentre le strutture verticali ed orizzontali del piano terra sono in cemento armato; sono presenti tamponature in blocchi di cemento. Non è indicato né lo stallo, né il numero del posto auto.					
CARATTERISTICHE ESTERNE					

Immobile 1-Palazzina A			Tipo: Posto auto al piano pilotis int. 17					
COMUNE			Tarquinia - VT					
VIA / CIVICO			Vicolo delle Pietrare, 4/A					
PIANO/INTERNO			Piano terra/ int. 17					
			UNITÀ AMBIENTALE			SUPERF. CALPESTABILE		
			Piano terra/pilotis H=2,32ml (catastale 2,30ml)					
			Posto auto piano pilotis			Mq 23,00		
TOTALE SUPERFICIE						Mq 23,00		
ACCESSORI DELL'IMMOBILE						SUPERF. CALPESTABILE		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					Tav. 1.15 – foto 1			
CONFINI								
Confinante con posto auto sub 40, BCNC sub 68 e area di manovra								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
74	1526	41		C6	5	22 mq	Totale: 23 mq	Euro 40,90
Indirizzo: Vicolo delle Pietrare n.4/A-Scala A-Interno 17-Piano T								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il posto auto è collocato al piano terra (piano pilotis) con accesso sul retro del fabbricato per il tramite di un percorso carrabile su battuto di ghiaia.								
La pavimentazione è realizzata in cemento industriale mentre le strutture verticali ed orizzontali del piano terra sono in cemento armato; sono presenti tamponature in blocchi di cemento.								
Non è indicato né lo stallo, né il numero del posto auto.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

Immobile 1-Palazzina A	Tipo: Posto auto al piano pilotis int. 21
COMUNE	Tarquinia - VT



Architetto ALDO JUNIOR FERRARI

VIA / CIVICO	Vicolo delle Pietrare, 4/A							
PIANO/INTERNO	Piano terra/ int. 21							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Piano terra/pilotis H=2,32ml (catastale 2,30ml)							
	Posto auto piano pilotis						Mq	18,00
TOTALE SUPERFICIE						Mq 18,00		
ACCESSORI DELL'IMMOBILE						SUPERF. CALPESTABILE		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						Tav. 1.16 – foto 1		
CONFINI								
Confinante con posti auto sub 44 e sub 72 e area di manovra								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
74	1526	45		C6	5	18 mq	Totale: 19 mq	Euro 33,47
Indirizzo: Vicolo delle Pietrare n.4/A-Scala A-Interno 21-Piano T								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il posto auto è collocato al piano terra (piano pilotis) con accesso dal piazzale condominiale sul fronte del fabbricato. La pavimentazione è realizzata in cemento industriale mentre le strutture verticali ed orizzontali del piano terra sono in cemento armato; sono presenti tamponature in blocchi di cemento. Non è indicato né lo stallo, né il numero del posto auto.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

Immobile 1-Palazzina A	Tipo: Posto auto al piano terra int. 24	
COMUNE	Tarquinia - VT	
VIA / CIVICO	Vicolo delle Pietrare, 4/A	
PIANO/INTERNO	Piano terra/ int. 24	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Piano terra	
	Posto auto piano terra	Mq 12,00
TOTALE SUPERFICIE		Mq 12,00
ACCESSORI DELL'IMMOBILE		SUPERF. CALPESTABILE
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tav. 1.17 – foto 1
CONFINI		
Confinante con posti auto sub 35 e sub 74 e area di manovra		
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.		



Architetto ALDO JUNIOR FERRARI

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist .	Superficie catastale	Rendita
74	1526	75		C6	1	12 mq	Totale: 13 mq	Euro 11,16

Indirizzo: Vicolo delle Pietrare n.4/A-Scala A-Interno 24-Piano T

CARATTERISTICHE INTERNE

Il posto auto è collocato al piano terra esternamente al piano pilotis posizionato lateralmente al fabbricato; l'accesso avviene dal piazzale condominiale.

La pavimentazione è realizzata parte in cemento industriale parte in mattoni di cemento. Il posto auto è sprovvisto di copertura.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Immobile 1-Palazzina A		Tipo: Cantina al piano interrato int. 3	
COMUNE		Tarquinia - VT	
VIA / CIVICO		Vicolo delle Pietrare, 4/A	
PIANO/INTERNO		Piano interrato/ int. 3	
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
		Piano interrato H=2,55ml (catastale 2,50ml)	
		Cantina	Mq 7,30
TOTALE SUPERFICIE		Mq 7,30	
ACCESSORI DELL'IMMOBILE		SUPERF. CALPESTABILE	

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Tav. 1.18 – foto 1
---	---------------------------

CONFINI

Confinante con cantine sub 49 e sub 47 e corridoio di accesso

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.
--

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist .	Superficie catastale	Rendita
74	1526	48		C2	5	7 mq	Totale: 8 mq	Euro 13,01

Indirizzo: Vicolo delle Pietrare n.4/A-Scala A-Interno 3-Piano S1

CARATTERISTICHE INTERNE

La cantina è collocata al piano interrato; l'accesso avviene sia dal corpo scala che dall'autorimessa.

La pavimentazione è realizzata in cemento industriale mentre le strutture verticali ed orizzontali del piano interrato sono in cemento armato; le pareti sono in blocchi di cemento allo stato rustico; la porta di ingresso è in lamiera zincata. Il numero dell'interno della cantina è indicato sul telaio della porta.

CARATTERISTICHE ESTERNE



Immobile 1-Palazzina A		Tipo: Cantina al piano interrato int. 5						
COMUNE		Tarquinia - VT						
VIA / CIVICO		Vicolo delle Pietrare, 4/A						
PIANO/INTERNO		Piano interrato/ int. 5						
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE					
		Piano interrato H=2,55ml (catastale 2,50ml)						
		Cantina	Mq 4,55					
TOTALE SUPERFICIE		Mq 4,55						
ACCESSORI DELL'IMMOBILE		SUPERF. CALPESTABILE						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tav. 1.19 – foto 1						
CONFINI								
Confinante con cantina sub 51, corridoio di accesso e terrapieno								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
74	1526	50		C2	5	4 mq	Totale: 5 mq	Euro 7,44
Indirizzo: Vicolo delle Pietrare n.4/A-Scala A-Interno 5-Piano S1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
La cantina è collocata al piano interrato; l'accesso avviene sia dal corpo scala che dall'autorimessa. La pavimentazione è realizzata in cemento industriale mentre le strutture verticali ed orizzontali del piano interrato sono in cemento armato; le pareti sono in blocchi di cemento allo stato rustico; la porta di ingresso è in lamiera zincata. Il numero dell'interno della cantina è indicato sul telaio della porta.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

Immobile 1-Palazzina A		Tipo: Cantina al piano interrato int. 15	
COMUNE		Tarquinia - VT	
VIA / CIVICO		Vicolo delle Pietrare, 4/A	
PIANO/INTERNO		Piano interrato/ int. 15	
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
		Piano interrato H=2,58ml (catastale 2,50ml)	
		Cantina	Mq 5,00
TOTALE SUPERFICIE		Mq 5,00	
ACCESSORI DELL'IMMOBILE		SUPERF. CALPESTABILE	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tav. 1.20 – foto 1	
CONFINI			



Confinante con cantina sub 61, posto auto sub 32 e corridoio di accesso

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist .	Superficie catastale	Rendita
74	1526	60		C2	5	5 mq	Totale: 6 mq	Euro 9,30

Indirizzo: Vicolo delle Pietrare n.4/A-Scala A-Interno 15-Piano S1

CARATTERISTICHE INTERNE

La cantina è collocata al piano interrato; l'accesso avviene sia dal corpo scala che dall'autorimessa.

La pavimentazione è realizzata in cemento industriale mentre le strutture verticali ed orizzontali del piano interrato sono in cemento armato; le pareti sono in blocchi di cemento allo stato rustico; la porta di ingresso è in lamiera zincata. Il numero dell'interno della cantina è indicato sul telaio della porta.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Immobile 1-Palazzina A			Tipo: Cantina al piano interrato int. 16					
COMUNE			Tarquinia - VT					
VIA / CIVICO			Vicolo delle Pietrare, 4/A					
PIANO/INTERNO			Piano interrato/ int. 16					
			UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE	
			Piano interrato H=2,57ml (catastale 2,50ml)				Mq 5,00	
			Cantina					
TOTALE SUPERFICIE							Mq 5,00	
ACCESSORI DELL'IMMOBILE							SUPERF. CALPESTABILE	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							Tav. 1.21 – foto 1	
CONFINI								
Confinante con cantina sub 61, posto auto sub 32 e corridoio di accesso								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
74	1526	61		C2	5	4 mq	Totale: 5 mq	Euro 7,44
Indirizzo: Vicolo delle Pietrare n.4/A-Scala A-Interno 15-Piano S1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
La cantina è collocata al piano interrato; l'accesso avviene sia dal corpo scala che dall'autorimessa. La pavimentazione è realizzata in cemento industriale mentre le strutture verticali ed orizzontali del piano interrato sono in cemento armato; le pareti sono in blocchi di cemento allo stato rustico; la porta di ingresso è in lamiera zincata. Il numero dell'interno della cantina è indicato sul telaio della porta.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								



Immobile 1-Palazzina A			Tipo: Cantina al piano interrato int. 19					
COMUNE			Tarquinia - VT					
VIA / CIVICO			Vicolo delle Pietrare, 4/A					
PIANO/INTERNO			Piano interrato/ int. 19					
			UNITÀ AMBIENTALE			SUPERF. CALPESTABILE		
			Piano interrato Hm=2,05ml					
			Cantina			Mq	28,45	
TOTALE SUPERFICIE						Mq 28,45		
ACCESSORI DELL'IMMOBILE						SUPERF. CALPESTABILE		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					Tav. 1.22 – foto 1-3			
CONFINI								
Confinante con locale condominiale sub 66, rampa sub 65 ed area di manovra								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
74	1526	67		C2	5	33 mq	Totale: 34 mq	Euro 61,35
Indirizzo: Vicolo delle Pietrare n.4/A-Scala A-Interno 19-Piano S1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
La cantina è collocata al piano interrato al di sotto della rampa di accesso all'autorimessa; l'ingresso avviene dall'area di manovra dell'autorimessa.								
La pavimentazione è realizzata in cemento industriale mentre le strutture verticali ed orizzontali del piano interrato sono in cemento armato; le pareti di tamponatura sono in blocchi di cemento allo stato rustico; la porta di ingresso è del tipo REI 120. Il numero dell'interno della cantina non è indicato.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

Immobile 2 - Palazzina B – p.lla 1527 – sub 1.

Si procederà alla descrizione dell'immobile per piano tenendo in considerazione il rilievo eseguito e per le aree non rilevate (i posti auto al piano interrato nell'autorimessa e i posti auto scoperti al piano terra) l'ultimo titolo edilizio (SCIA prot. 11335 del 27/04/2017 – pratica Ed. 194/17).

Immobile 2-Palazzina B		Tipo: piano interrato, piano terra/pilotis, piano primo, secondo, terzo e quarto	
COMUNE		Tarquinia - VT	
VIA / CIVICO		Vicolo delle Pietrare, snc	
PIANO/INTERNO		PIANO INTERRATO/ AUTORIMESSA	
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
		Piano interrato/autorimessa H=2,50ml	Misure desumibili dal titolo edilizio
		Area dei parcheggi esclusa l'area di manovra	Mq 118,85
TOTALE SUPERFICIE			Mq 118,85



ACCESSORI DELL'IMMOBILE		SUPERF. CALPESTABILE
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tav. 2.1
PIANO/INTERNO	PIANO INTERRATO/ CANTINE	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Piano interrato/cantine H=2,62ml (altezza titolo 2,50ml)	
	Cantina int. 1	Mq 7,24
	Cantina int. 2	Mq 7,25
	Cantina int. 3	Mq 7,31
	Cantina int. 4	Mq 7,36
	Cantina int. 5	Mq 8,53
	Cantina int. 6	Mq 9,35
	Cantina int. 7	Mq 10,66
	Cantina int. 8	Mq 9,85
	Cantina int. 9	Mq 10,07
	Cantina int. 10	Mq 8,42
	Cantina int. 11	Mq 8,42
	Cantina int. 12	Mq 10,66
	Cantina int. 13	Mq 6,89
	Cantina int. 14	Mq 7,25
	Cantina int. 15	Mq 7,77
	Cantina int. 16	Mq 10,58
TOTALE SUPERFICIE		Mq 137,61
ACCESSORI DELL'IMMOBILE		SUPERF. CALPESTABILE
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tav. 2.1 – foto n. 16 cantine, n. 1 locale condominiale, n. 1 locale tecnico
PIANO/INTERNO	PIANO TERRA/ PILOTIS	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Piano terra/pilotis H=2,45ml senza massetto	
	Area dei parcheggi al piano pilotis	Mq 287,57
	Area parcheggi piazzale (da permesso)	Mq 62,50
TOTALE SUPERFICIE		Mq 350,07
ACCESSORI DELL'IMMOBILE		SUPERF. CALPESTABILE
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tav. 2.2 – Varie foto



PIANO/INTERNO		PIANO PRIMO	
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
		Piano primo H=2,70ml	
		Appartamento int. 1	Mq 82,68
Accessori int. 1		Terrazzo 1	Mq 7,33
		Terrazzo 2	Mq 6,37
		Appartamento int. 2	Mq 62,21
Accessori int. 2		Terrazzo	Mq 16,50
		Appartamento int. 3	Mq 56,10
Accessori int. 3		Terrazzo	Mq 10,49
		Appartamento int. 4	Mq 61,78
Accessori int. 4		Terrazzo 1	Mq 10,63
		Terrazzo 2	Mq 12,35
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tav. 2.3 – foto per appartamento	
PIANO/INTERNO		PIANO SECONDO	
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
		Piano secondo H=2,70ml	
		Appartamento int. 5	Mq 82,68
Accessori int. 5		Terrazzo 1	Mq 7,33
		Terrazzo 2	Mq 6,37
		Appartamento int. 6	Mq 62,21
Accessori int. 6		Terrazzo	Mq 16,50
		Appartamento int. 7	Mq 56,34
Accessori int. 7		Terrazzo	Mq 22,22
		Appartamento int. 8	Mq 61,78
Accessori int. 8		Terrazzo 1	Mq 10,63
		Terrazzo 2	Mq 12,35
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tav. 2.4 – foto per appartamento	



PIANO/INTERNO		PIANO TERZO						
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE					
		Piano terzo H=2,70ml						
		Appartamento int. 9	Mq 82,68					
Accessori int. 9		Terrazzo 1	Mq 7,33					
		Terrazzo 2	Mq 6,37					
		Appartamento int. 10	Mq 62,21					
Accessori int. 10		Terrazzo	Mq 24,11					
		Appartamento int. 11	Mq 56,65					
Accessori int. 11		Terrazzo	Mq 32,19					
		Appartamento int. 12	Mq 61,78					
Accessori int. 12		Terrazzo 1	Mq 10,63					
		Terrazzo 2	Mq 12,35					
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tav. 2.5 – foto per appartamento						
PIANO/INTERNO		PIANO QUARTO						
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE					
		Piano quarto H=variabile						
		Appartamento int. 13	Mq 85,25					
Accessori int. 13		Terrazzo 1	Mq 7,56					
		Terrazzo 2	Mq 6,44					
		Appartamento int. 14	Mq 64,06					
Accessori int. 14		Terrazzo 1	Mq 12,03					
		Terrazzo 2	Mq 11,40					
		Appartamento int. 15	Mq 58,08					
Accessori int. 15		Terrazzo	Mq 28,83					
		Appartamento int. 16	Mq 63,74					
Accessori int. 16		Terrazzo 1	Mq 10,64					
		Terrazzo 2	Mq 12,60					
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tav. 2.6 – foto per appartamento						
CONFINI								
Confinante con Palazzina A p.lla 1526, Palazzina C p.lla 1528, p.lle 47, 1475, 1084, 1088, 1050 e 1086								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
74	1527	1		F4				
Indirizzo: Vicolo delle Pietrare snc -Piano S1-T-1-2-3-4								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Propedeuticamente alla descrizione dell'immobile, definito palazzina B, si precisa che lo stesso si sviluppa su cinque piani fuori terra e un piano interrato e fa parte di un complesso edilizio composto di tre fabbricati (edifici A-B-C) dei quali risulta ultimato unicamente l'edificio A. Al piano interrato si trova								



L'autorimessa che si sviluppa al di sotto dei tre fabbricati ed è collegata da una rampa carrabile posizionata in prossimità dell'area di pertinenza della palazzina A. Sul solaio del piano terra delle tre palazzine sono dislocate le griglie di aerazione dell'autorimessa.

In riferimento alla palazzina B, oggetto della presente disamina si rappresenta che l'area di pertinenza della stessa risulta recintata in quanto ancora spazio cantieristico. Infatti il piano terra deve essere ancora completato con la messa in opere del massetto armato cementizio per il passaggio delle auto; attualmente è presente la guaina bituminosa realizzata su tutto il solaio di copertura dell'autorimessa per la porzione di pertinenza della palazzina B.

In posizione perimetrale sulla porzione N-E e S-O sono presenti aree verdi che necessitano di manutenzione.

Il fabbricato risulta completato nelle strutture, nelle tamponature e nelle finiture superficiali.

Per quanto riguarda la descrizione dei piani si rappresenta che:

Piano interrato:

- l'autorimessa è dislocata al piano interrato senza interruzione di continuità sotto le tre palazzine (A-B-C) e per essa è stato richiesto il parere di conformità antincendio prot. 0014589 del 20.12.2011.

La pavimentazione è realizzata in cemento industriale mentre le strutture verticali ed orizzontali del piano interrato sono in cemento armato; le tamponature in blocchi di cemento. L'accesso avviene per il tramite di porte antincendio sia dal corpo scala principale, sia da una scala esterna che esce al piano terra/pilotis. Non sono stati rilevati allagamenti e non sono indicati gli stalli delle auto.

- le cantine sono collocate al piano interrato; l'accesso avviene sia dal corpo scala che dall'autorimessa e risulta in un normale stato di conservazione.

La pavimentazione è realizzata in cemento liscio mentre le strutture verticali ed orizzontali del piano interrato sono in cemento armato; le pareti sono in blocchi di cemento allo stato rustico; la porta di ingresso è in lamiera zincata munita di chiave; a tal proposito si è provveduto insieme al custode ad indicare il numero dell'interno apponendolo sulla porta. Tutte le cantine risultano sgombre e libere da materiale mentre il locale tecnico è occupato dagli impianti tecnologici a servizio del condominio.

Al piano interrato si accede dai piani superiori anche tramite ascensore.

Piano terra/Pilotis:

- Il piano terra come già indicato risulta inagibile e da completare con la messa in opere del massetto; è destinato ad essere utilizzato come parcheggio delle auto, sia al piano pilotis che esternamente in area perimetrale appositamente destinata (SCIA Prot. 11335 del 27/04/2017). Il titolo edilizio di cui al Permesso n. 4/12 del 31/01/2012 risulta decaduto e non prorogabile.

Al piano terra è presente l'ingresso per l'accesso ai piani residenziali.

Piano primo, secondo, terzo e quarto (residenziali):

Tutti gli appartamenti sono terminati sia dal punto di vista impiantistico che delle finiture, compresi gli infissi che sono a taglio termico basso emissivo (con gas Argon) in legno con serrande e celino (cassettone dell'avvolgibile). All'ultimo piano non ci sono le serrande con il celino ma infissi con scuri interni (non su tutte le finestre). Il tetto è in legno con manto di copertura a tegole (terminato). La parte impiantistica si ritiene completata, sul tetto sono presenti pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e pannelli solari per la produzione dell'acqua calda. Nel locale tecnologico al piano interrato, sono presenti gli impianti al servizio degli appartamenti. Tutti gli appartamenti presentano video citofono, termostato a parete con radiatori elettrici alle pareti e quadro elettrico. Le cucine sono predisposte per essere alimentate con gas metano (infatti esternamente sono visibili le adduzioni in rame del gas e al piano terra in prossimità dell'accesso all'area sono presenti i contatori).

Tutti gli appartamenti sono dotati di portoncino blindato e di porte interne in legno.

Tutti i bagni sono dotati di sanitari (Doccia e/o vasca, Bidet, Wc, lavandino con le relative rubinetterie). I pavimenti sono in gres porcellanato così come i rivestimenti dei bagni e degli angoli cottura.

Descrizione degli appartamenti:



Piano primo int. 1 - Stato Normale (nessun danno)
Piano primo int. 2 - Stato Normale (nessun danno)
Piano primo int. 3 - Stato Normale, ma manca il radiatore elettrico dell'ingresso e la porta di accesso al balcone risulta smontata e poggiata all'interno.
Piano primo int. 4 - Stato Normale (nessun danno). La porta di ingresso non chiude con le mandate.
Piano secondo int. 5 - Stato normale (nessun danno)
Piano secondo int. 6 - Stato normale (nessun danno)
Piano secondo int. 7 - Stato normale (nessun danno)
Piano secondo int. 8 - Stato normale (nessun danno)
Piano terzo int. 9 - Stato normale (nessun danno)
Piano terzo int. 10 - Stato normale (nessun danno)
Piano terzo int. 11 - Stato normale (nessun danno)
Piano terzo int. 12 - Stato normale (nessun danno)
Piano quarto sottotetto int. 13 - Stato normale - E' stata rilevata umidità sulla parte bassa della parete della camera ad angolo - il tetto in legno non presenta perdite - il muretto divisorio del balcone presenta un rivestimento in fase di distacco.
Piano quarto sottotetto int. 14 - Stato normale - Il tetto in legno non presenta perdite
Piano quarto sottotetto int. 15 - Stato normale -E' stata rilevata umidità sulla parete dell'angolo cottura - il tetto in legno non presenta perdite
Piano quarto sottotetto int. 16 - Stato normale - E' stata rilevata umidità sulla parete della camera ad angolo - il tetto in legno non presenta perdite
Piano di copertura
L'accesso al piano avviene dal corpo scala per il tramite di una porta in alluminio e vetri che accede ad una porzione di lastrico ricavato tra le falde del tetto. Nella porzione inferiore della porta manca il vetro; tale situazione ha generato ammaloramenti sulle pareti e sulla pavimentazione nel corpo scala a seguito di tracimazione delle acque piovane.
Sul tetto con esposizione S-O sono stati installati n. 28 pannelli fotovoltaici e n. 10 pannelli solari di cui uno rotto (dati ricavati a vista). All' interno del torrino prima della porta di accesso al terrazzo è stata collocata una caldaia. La copertura del torrino risulta piana.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Alla palazzina B si accede percorrendo Vicolo delle Pietrre fino a raggiungere una sbarra carrabile che indica la fine della via e l'inizio della proprietà. La pavimentazione oltre la sbarra risulta essere realizzata parte in mattoni di cemento, parte in cemento industriale. La palazzina si trova sulla destra dell'accesso principale e risulta recintata.

L'immobile è caratterizzato da una tipologia edilizia a palazzina, costituito da un piano interrato (autorimessa attualmente chiusa) e locali cantina accessibili dal corpo scala, da un piano pilotis dove sono collocati i posti auto e da 4 piani residenziali; esternamente ha una finitura ad intonaco tradizionale ed una copertura a tetto con pianellato e orditura in legno e sovrastanti tegole. Sul fronte NE è presente una rupe tufacea. Relativamente al sito in cui risulta essere ubicato l'immobile, si precisa che il complesso immobiliare di cui fa parte è situato in zona periferica del Comune di Tarquinia nelle immediate vicinanze dello stadio cittadino.

Immobile 3 - Palazzina C – p.lla 1528 – sub 1.

Si procederà alla descrizione dell'immobile per piano tenendo in considerazione i dati metrici rilevati dall'ultimo titolo edilizio (SCIA prot. 11349 del 27/04/2017 – pratica Ed. 195/17) in quanto non è stato possibile effettuare il rilievo considerato che il fabbricato non è accessibile per la mancanza dei requisiti di sicurezza.

Immobile 3-Palazzina C

Tipo: piano interrato, piano terra/pilotis, piano primo, secondo, terzo, quarto e quinto



COMUNE	Tarquinia - VT	
VIA / CIVICO	Vicolo delle Pietrare, snc	
PIANO/INTERNO	PIANO INTERRATO/ AUTORIMESSA	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Piano interrato/autorimessa H=2,50ml	Misure desumibili dal titolo edilizio
	Area dei parcheggi esclusa l'area di manovra	Mq 200,78
TOTALE SUPERFICIE		Mq 200,78
ACCESSORI DELL'IMMOBILE	SUPERF. CALPESTABILE	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	-----	
PIANO/INTERNO	PIANO INTERRATO/ CANTINE	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Piano interrato/cantine H=2,50ml	Misure desumibili dal titolo edilizio
Si è assegnato un interno indicativo alle cantine in quanto non presente sull'elaborato del titolo edilizio		
	Cantina int. 1	Mq 13,02
	Cantina int. 2	Mq 6,68
	Cantina int. 3	Mq 6,48
	Cantina int. 4	Mq 6,37
	Cantina int. 5	Mq 6,78
	Cantina int. 6	Mq 7,15
	Cantina int. 7	Mq 5,52
	Cantina int. 8	Mq 5,55
	Cantina int. 9	Mq 5,63
	Cantina int. 10	Mq 11,31
	Cantina int. 11	Mq 11,44
	Cantina int. 12	Mq 8,86
	Cantina int. 13	Mq 9,36
	Totale	Mq 104,15
	PIANO PRIMO/ CANTINE	
	Piano PRIMO/Cantine H=2,40ml	Misure desumibili dal titolo edilizio
	Cantina int. 14	Mq 4,79
	Cantina int. 15	Mq 6,53
	Cantina int. 16	Mq 5,32
	Cantina int. 17	Mq 5,57
	Cantina int. 18	Mq 7,38
	Cantina int. 19	Mq 7,29
	Cantina int. 20	Mq 8,22
	Cantina int. 21	Mq 8,00
	Cantina int. 22	Mq 8,04
	Totale	Mq 61,14
TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA		Mq 165,29
ACCESSORI DELL'IMMOBILE	SUPERF. CALPESTABILE	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	-----	



PIANO/INTERNO		PIANO TERRA/ PILOTIS
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Piano terra/pilotis H=2,30ml	Misure desumibili dal titolo edilizio
	Area dei parcheggi al piano pilotis	Mq 237,20
TOTALE SUPERFICIE		Mq 237,20
ACCESSORI DELL'IMMOBILE		SUPERF. CALPESTABILE
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		-----
PIANO/INTERNO		PIANO PRIMO
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Piano primo H=2,70ml	
Accessori int. 1	Appartamento int. 1	Mq 43,96
	Terrazzo	Mq 6,20
Accessori int. 2	Appartamento int. 2	Mq 37,66
	Terrazzo	Mq 19,00
Accessori int. 3	Appartamento int. 3	Mq 53,02
	Terrazzo	Mq 16,20
Accessori int. 4	Appartamento int. 4	Mq 53,02
	Terrazzo	Mq 17,65
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		-----
PIANO/INTERNO		PIANO SECONDO
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Piano secondo H=2,70ml	
Accessori int. 5	Appartamento int. 5	Mq 43,96
	Terrazzo	Mq 6,20
Accessori int. 6	Appartamento int. 6	Mq 37,66
	Terrazzo	Mq 19,00
Accessori int. 7	Appartamento int. 7	Mq 53,02
	Terrazzo	Mq 13,51
	Terrazzo	Mq 16,20
Accessori int. 8	Appartamento int. 8	Mq 53,02
	Terrazzo	Mq 17,65
Accessori int. 9	Appartamento int. 9	Mq 64,71
	Possibile marciapiede di pertinenza dell'appartamento	Mq 40,21
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		-----



PIANO/INTERNO		PIANO TERZO						
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE					
		Piano terzo H=2,70ml						
		Appartamento int. 10	Mq 43,96					
Accessori int. 10		Terrazzo	Mq 6,20					
		Appartamento int. 11	Mq 37,66					
Accessori int. 11		Terrazzo	Mq 19,00					
		Appartamento int. 12	Mq 53,02					
Accessori int. 12		Terrazzo	Mq 16,20					
		Appartamento int. 13	Mq 53,02					
Accessori int. 13		Terrazzo	Mq 24,72					
		Appartamento int. 14	Mq 64,71					
Accessori int. 14		Terrazzo	Mq 9,88					
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		-----						
PIANO/INTERNO		PIANO QUARTO						
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE					
		Piano quarto H=2,70						
		Appartamento int. 15	Mq 46,11					
Accessori int. 15		Terrazzo	Mq 6,20					
		Appartamento int. 16	Mq 39,81					
Accessori int. 16		Terrazzo	Mq 19,00					
		Appartamento int. 17	Mq 57,23					
Accessori int. 17		Terrazzo	Mq 35,12					
		Appartamento int. 18	Mq 55,11					
Accessori int. 18		Terrazzo	Mq 24,72					
		Appartamento int. 19	Mq 64,71					
Accessori int. 19		Terrazzo	Mq 9,88					
PIANO/INTERNO		PIANO QUINTO						
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE					
		Piano quarto H=variabile						
		Appartamento int. 20	Mq 69,76					
Accessori int. 20		Terrazzo	Mq 9,88					
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		-----						
CONFINI								
Confinante con Palazzina B p.lla 1527 e p.lle 47, 1090 e 1084								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita



74

1528

1

F4

Indirizzo: Vicolo delle Pietrare snc -Piano S1-T-1-2-3-4

CARATTERISTICHE INTERNE

Propedeuticamente alla descrizione dell'immobile, definito palazzina C, si precisa che lo stesso si sviluppa su sei piani fuori terra e un piano interrato e fa parte di un complesso edilizio composto di tre fabbricati (edifici A-B-C) dei quali risulta ultimato unicamente l'edificio A. Al piano interrato si trova l'autorimessa che si sviluppa al di sotto dei tre fabbricati ed è collegata da una rampa carrabile posizionata in prossimità dell'area di pertinenza della palazzina A. Sul solaio del piano terra delle tre palazzine sono dislocate le griglie di aerazione dell'autorimessa.

In riferimento alla palazzina C, oggetto della presente disamina si rappresenta che l'area di pertinenza della stessa risulta recintata in quanto ancora spazio cantieristico, infatti il fabbricato si presenta allo stato di rustico. Non è stato possibile eseguire il rilievo per la mancanza delle garanzie di sicurezza; attualmente il fabbricato si ritiene non accessibile in quanto mancano completamente i parapetti di sicurezza contro la caduta nel vuoto sulla scala, sui pianerottoli interpiano e sui balconi.

Il fabbricato è costituito da un piano interrato (garage e in parte cantine), un piano terra/pilotis (ingresso e posti auto), quattro piani residenziali (al piano primo oltre alle residenze è stato realizzato un altro blocco di cantine), più un quinto piano residenziale composto da un appartamento (attico).

Il fabbricato risulta completato nelle strutture; esternamente sono state realizzate le tamponature complete delle aperture delle finestre; le travi e i pilastri sono stati rivestiti da pannelli isolanti a protezione dei ponti termici; il piano quarto e quinto è parzialmente intonacato. Il tetto è stato realizzato con struttura in legno completo di grondaie; risulta protetto da guaina bituminosa ardesiata ma manca completamente il manto di finitura (tegole).

In posizione perimetrale sulla porzione NE, SE e SO sono presenti aree verdi che necessitano di manutenzione.

Le cantine sono terminate allo stato rustico, mancano le porte e la pavimentazione è realizzata in cemento liscio.

L'autorimessa si presenta nello stato di fatto di quella delle palazzine A e B.

In riferimento alla descrizione dei piani, tenendo in considerazione anche l'ultimo titolo edilizio presentato si rappresenta che:

Piano interrato:

- l'autorimessa è dislocata al piano interrato senza interruzione di continuità sotto le tre palazzine (A-B-C) e per essa è stato richiesto il parere di conformità antincendio prot. 0014589 del 20.12.2011.

La pavimentazione è realizzata in cemento industriale mentre le strutture verticali ed orizzontali del piano interrato sono in cemento armato; le tamponature in blocchi di cemento. L'accesso avviene per il tramite di porte antincendio sia dal corpo scala principale, sia da una scala esterna che esce al piano terra/pilotis. Non sono stati rilevati allagamenti e non sono indicati gli stalli delle auto.

- le cantine sono collocate al piano interrato e al piano primo; l'accesso avviene sia dal corpo scala che dall'autorimessa.

La pavimentazione delle cantine al piano interrato è realizzata in cemento liscio mentre al piano primo non risulta eseguito il massetto; le strutture verticali ed orizzontali sono in cemento armato; le pareti sono in blocchi di cemento allo stato rustico; non sono presenti le porte di ingresso. Non sono presenti impianti tecnologici.

Al piano interrato si accede dai piani superiori anche tramite ascensore (al momento è stato realizzato solo il vano che risulta essere in cemento armato).

Piano terra/Pilotis:

- Il piano terra risulta inagibile e da completare; il piano pilotis è destinato ad essere utilizzato come parcheggio delle auto (SCIA Prot. 11349 del 27/04/2017). Il titolo edilizio di cui al Permesso n. 4/12 del 31/01/2012 risulta decaduto e non prorogabile.



Al piano terra è presente l'ingresso per l'accesso ai piani residenziali.

Piano primo, secondo, terzo, quarto e quinto (residenziali):

Tutti gli appartamenti sono allo stato di rustico. Internamente sono stati realizzati i tramezzi ma mancano completamente tutte le finiture (intonaci, massetti, pavimenti e rivestimenti, porte ed infissi). La parte impiantistica è completamente assente; sono presenti le dorsali delle acque meteoriche. Non sono presenti i parapetti delle scale e dei pianerottoli; quelli dei balconi risultano incompleti. Sui balconi è presente la guaina bituminosa. Il piano quinto (attico) è anche l'ultimo piano per accedere al tetto di copertura.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Alla palazzina C si accede percorrendo Vicolo delle Pietrare fino a raggiungere una sbarra carrabile che indica la fine della via e l'inizio della proprietà. La pavimentazione oltre la sbarra risulta essere realizzata parte in mattoni di cemento, parte in cemento industriale. La palazzina si trova sulla destra dell'accesso principale dopo la palazzina B; tutta l'area risulta recintata. Si può accedere alla palazzina anche da una traversa di via della Madonna del Pianto ma l'accesso è disagiata in quanto l'area è recintata e invasa dalla vegetazione (**Tav. 3**).

L'immobile è caratterizzato da una tipologia edilizia a palazzina, costituito da un piano interrato (autorimessa attualmente chiusa) e locali cantina accessibili dal corpo scala, da un piano pilotis dove sono collocati i posti auto e da 5 piani residenziali. Sul fronte NE è presente una rupe tufacea. Relativamente al sito in cui risulta essere ubicato l'immobile, si precisa che il complesso immobiliare di cui fa parte è situato in zona periferica del Comune di Tarquinia nelle immediate vicinanze dello stadio cittadino.

Immobile 4 – Area Urbana – p.lla 1529 – sub 1

Immobile 4		Tipo: Area Urbana						
COMUNE		Tarquinia - VT						
VIA / CIVICO		Vicolo delle Pietrare, snc						
PIANO/INTERNO		PIANO TERRA						
	UNITÀ AMBIENTALE		SUPERF. CALPESTABILE					
			Misure desumibili dalla visura catastale					
	Area urbana		Mq 20,00					
TOTALE SUPERFICIE			Mq 20,00					
ACCESSORI DELL'IMMOBILE			SUPERF. CALPESTABILE					
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tav. 4 – foto 1						
CONFINI								
Confinante con Palazzina A p.lla 1526 e p.lle 1475								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
74	1529	1		F1		20mq		
Indirizzo: Vicolo delle Pietrare snc -Piano T								
CARATTERISTICHE INTERNE								

CARATTERISTICHE ESTERNE								



Trattasi di area giardinata a ridosso di una rupe tufacea; è collocata al piano terra e risulta intercluso tra le particelle 1475 e 1526 (Palazzina A).

L'area in questione è individuabile catastalmente dall'estratto di mappa (**all.2**) e dall'elaborato planimetrico (**all.3**); fisicamente risulta aperta e divisa dalla p.lla 1526 da un muretto in sassi ad una quota superiore rispetto al piazzale della Palazzina A e da una rupe tufacea costituente la p.lla 1475.

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte

Immobile 1-Palazzina A: tutti gli immobili ricompresi nella palazzina A di cui all'esecuzione immobiliare sono esenti dal pagamento dell'IVA (fine lavori del 06/06/2014 prot. 17985).

Immobile 2-Palazzina B: si ritiene soggetta al pagamento dell'IVA in quanto per la palazzina non è stato dato il fine lavori e il permesso a costruire n. 4/12 del 31/01/2012 è decaduto.

Immobile 3-Palazzina C: si ritiene soggetta al pagamento dell'IVA in quanto per la palazzina non è stato dato il fine lavori e il permesso a costruire n. 4/12 del 31/01/2012 è decaduto.

Immobile 4-Area urbana: essendo un'area urbana non edificabile non è soggetta al pagamento dell'IVA.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Immobile 1, 2, 3, 4: I dati riportati nel pignoramento dalla XXXXX corrispondono allo stato dei luoghi

Diffomità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a1: -----

-a2: Immobile 1-Palazzina A: Si rappresenta che l'atto di pignoramento immobiliare della banca, in riferimento agli immobili appartenenti alla categoria catastale C/6, cita "box auto" ma nella realtà trattasi di posti auto.

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile 1- Palazzina A: Tutti gli immobili ricompresi nella palazzina di cui all'esecuzione sono stati accatastati; per quelli la cui planimetria non corrisponde allo stato di fatto per abusi edilizi, successivamente alla vendita si dovrà eseguire un nuovo accatastamento per regolarizzare le diffomità sanabili (vedi quesito 4.E).

Immobile 2- Palazzina B: a completamento dei lavori dovrà essere presentato un nuovo accatastamento per tutti gli immobili ricompresi nella palazzina.

Immobile 3- Palazzina C: a completamento dei lavori dovrà essere presentato un nuovo accatastamento per tutti gli immobili ricompresi nella palazzina.

Immobile 4- Area urbana: non necessita di nuovo accatastamento

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Per quanto concerne l'estratto di mappa delle particelle di cui all'esecuzione, lo stesso è stato acquisito



dallo scrivente (all.2).

Immobile 1- Palazzina A: Per quanto riguarda l'elaborato planimetrico (all. 3), le visure catastali di cui alla particella del compendio (all. 4), le planimetrie degli appartamenti, dei posti auto e delle cantine, gli stessi sono stati acquisiti dallo scrivente (all.5).

Immobile 2- Palazzina B: immobile in corso di definizione (cat. F/4); è stata acquisita la visura catastale (all.6).

Immobile 3- Palazzina C: immobile in corso di definizione (cat. F/4); è stata acquisita la visura catastale (all.7).

Immobile 4- Area urbana: categoria catastale F/1; è stata acquisita la visura catastale (all.8).

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Gli immobili:

- Immobili 1-palazzina A (part. 1526),
 - Immobile 2-palazzina B (part. 1527),
 - Immobile 3-palazzina C (part. 1528),
- ricadono in zona B-sottozona B2-Edilizia Attuale
- Immobile 4-area urbana

ricade in zona F-sottozona F2-Parco archeologico

del Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 3865 del 7.11.1975 vigente nel Comune di Tarquinia.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Gli immobili 1, 2, 3 sono edifici e non necessitano di CDU.

L'immobile 4 essendo un'area urbana di 20 mq non necessita di certificato di destinazione urbanistica

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Le costruzioni di cui al compendio pignorato

- Immobili 1-palazzina A (part. 1526),
- Immobile 2-palazzina B (part. 1527),
- Immobile 3-palazzina C (part. 1528),

sono state autorizzate in base a:

- 1- Permesso di Costruire n. 13/11 del 30/04/2011 (all. 9);
- 2- Variante sostanziale (P.C.) n. 4/12 del 31/01/2012 con inizio lavori del 18/03/2012 (all. 10);
- 3-SCIA n. 396/12 del 20/12/2012 (variante in corso d'opera Palazzine A-B-C) (all. 11);

Per la Palazzina A sono stati richiesti gli ulteriori titoli:

4-SCIA n. 128/2014 del 15/05/2014 (variante per lievi modifiche della distribuzione del piano interrato e modifiche estetiche ai prospetti) - (all. 12);

E' stato presentato il fine dei lavori con prot. 17985 del 06/06/2014 (all. 12);

E' stata rilasciata l'autorizzazione di Agibilità n. 30/2014 del 06/08/2014 (all. 13);

Per le palazzine B e C è stata presentata:

5-SCIA n. 336 del 05/01/2017 (Variante)



Per la Palazzina B è stata presentata:

6-SCIA prot. 11335 del 27/04/2017 – pratica ed. 194/17 (per montaggio infissi, tinteggiatura interna, montaggio accessori ed impianti) - **(all.14)**.

Per la Palazzina C è stata presentata:

7-SCIA prot. 11349 del 27/04/2017 – pratica ed. 195/17 (per montaggio infissi, tinteggiatura interna, montaggio accessori ed impianti) - **(all.15)**.

E' stata richiesta la proroga al Permesso di Costruire n. 4/12 del 31/01/2012 in data 08/03/2017 prot. 6601 che è stata respinta dal Comune di Tarquinia con prot. 7059 del 13/03/2017 in quanto la normativa non contempla un'ulteriore proroga, pertanto si dovranno sospendere i lavori e presentare idoneo titolo edilizio abilitativo per le specifiche opere di completamento **(all. 10)**.

L'immobile 4-area urbana deriva da un frazionamento e non sono presenti immobili.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Immobile 1 (Palazzina A): vedi punto 4 in risposta al quesito precedente (4.C))

Immobile 2 (Palazzina B): edificio in fase di completamento

Immobile 3 (Palazzina C): edifici in fase di costruzione

Immobile 4 (ente urbano): non necessita

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Scheda 1

Immobile 1 (Palazzina A):

Difformità edilizie: dall'analisi dell'ultimo titolo edilizio (SCIA n. 128/2014 del 15/05/2014) si rilevano le seguenti difformità edilizie:

- Appartamenti di cui agli interni 4, 7, 10, 22: nessuna difformità edilizia
- Posti auto in autorimessa al piano interrato di cui agli interni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9: nessuna difformità edilizia
- Posti auto al PT/Pilotis:
 - Int. 15: realizzazione di un tramezzo tra due pilastri
 - Int. 17: realizzazione di un tramezzo tra due pilastri
 - Int. 21 e 24: nessuna difformità edilizia
- Cantine al piano interrato di cui agli interni 3, 5, 15, 16: nessuna difformità edilizia
 - Int. 19: minor consistenza rispetto alla SCIA presentata

Sanabilità:

Per quanto riguarda le opere in difformità ai punti precedenti, si ritiene che possa essere presentata una CILA in sanatoria per ciascun immobile difforme ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 corredata dal pagamento dei diritti di segreteria e dal pagamento della sanzione amministrativa.

Costi:

Per la regolarizzazione degli abusi sono stati previsti i seguenti costi:

- | | |
|--|--|
| - Cila in sanatoria compreso accatastamento e oneri: | € 1.000,00 per ogni immobile difforme |
| - Sanzione amministrativa: | € 1.000,00 per ogni immobile difforme |
| Totale: | € 2.000,00 per ogni immobile difforme |

Per quanto riguarda l'apertura dell'autorimessa a fine lavori si ritiene possa essere richiesta una SCIA antincendio unica per i tre fabbricati A-B-C.



Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Scheda 2

Immobile 2 (Palazzina B):

1) Difformità edilizie: dall'analisi dell'ultimo titolo edilizio (SCIA prot. 11335 del 27/04/2017 – pratica ed. 194/17) si rilevano le seguenti difformità edilizie:

- Appartamenti al Piano 1:

- Int. 1: diversa distribuzione degli spazi interni
- Int. 2: nessuna difformità edilizia
- Int. 3: diversa distribuzione degli spazi interni
- Int. 4: Ampliamento

- Appartamenti al Piano 2:

- Int. 5: diversa distribuzione degli spazi interni
- Int. 6: nessuna difformità edilizia
- Int. 7: diversa distribuzione degli spazi interni
- Int. 8: Ampliamento

- Appartamenti al Piano 3:

- Int. 9: diversa distribuzione degli spazi interni
- Int. 10: nessuna difformità edilizia
- Int. 11: diversa distribuzione degli spazi interni
- Int. 12: Ampliamento

- Appartamenti al Piano 4:

- Int. 13: diversa distribuzione degli spazi interni
- Int. 14: nessuna difformità edilizia
- Int. 15: diversa distribuzione degli spazi interni e rimodulazione del balcone
- Int. 16: Ampliamento

- Posti auto in autorimessa al piano interrato: consistenza da titolo edilizio

- Posti auto al PT/Pilotis: minime difformità di consistenza.

- Cantine al piano interrato di cui agli interni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16: nessuna difformità edilizia

- Int. 9: diverso impianto planimetrico

2) Difformità edilizie: Come già indicato il piano terra/pilotis è sprovvisto del massetto cementizio il cui ripristino dovrà essere richiesto con autonoma pratica edilizia.

Sanabilità:

Per quanto riguarda tutte le opere in difformità al punto 1), si ritiene che possa essere presentata una CILA in sanatoria complessiva per tutto il fabbricato ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 corredata dal pagamento dei diritti di segreteria e dal pagamento della sanzione amministrativa (come prima istanza).

Per quanto riguarda i lavori di completamento di cui al punto 2) si potrà presentare una CILA in sanatoria corredata dal pagamento dei diritti di segreteria e dal pagamento della sanzione amministrativa indicando lo stato di legittimità (come seconda istanza).

Costi:

Per la regolarizzazione degli abusi sono stati previsti i seguenti costi:

- Cila in sanatoria compreso oneri (punto 1): € 1.500,00 per l'intero fabbricato
- Sanzione amministrativa: € 1.000,00 per l'intero fabbricato
- Cila in sanatoria compreso oneri (punto 2): € 1.500,00 per opere di completamento
- Sanzione amministrativa: € 1.000,00 per opere di completamento



Inoltre si dovrà provvedere ad eseguire gli accatastamenti di tutti gli immobili con pratica DOCFA ad un costo complessivo comprese le spese di accatastamento di

€ 16.000,00

- Richiesta di agibilità per l'intero fabbricato comprensiva di diritti di istruttoria e segreteria e spese tecniche si è valutato un costo di € 5.000,00

Totale: € 26.000,00

Per quanto riguarda l'apertura dell'autorimessa a fine lavori si ritiene possa essere richiesta una SCIA antincendio unica per i tre fabbricati A-B-C.

Difficoltà edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Scheda 3

Immobile 3 (Palazzina C):

Difficoltà edilizie: Il fabbricato è in fase di costruzione.

Sanabilità:

Considerato che il fabbricato è in fase di costruzione e il Permesso di Costruire n.4/12 del 31/01/2012 è decaduto, al fine di completare i lavori si dovrà presentare la richiesta per un nuovo titolo edilizio abilitativo per le specifiche opere di completamento indicando lo stato di legittimità.

Costi:

Per definire i costi di aggiornamento del contributo di costruzione si dovrà presentare una richiesta di istruttoria presso l'ufficio urbanistica del Comune di Tarquinia. Il sottoscritto ha eseguito l'accesso agli atti per la verifica dei titoli edilizi ma nella documentazione ricevuta non erano presenti i pagamenti degli oneri di costruzione definiti nei Permessi a Costruire n. 13/11 del 30/04/2011 e n. 4/12 del 31/01/2012, quindi non è stato possibile stabilire se gli stessi siano stati pagati per intero.

Nello specifico:

- Dal Permesso di costruire n. 13/11 del 30/04/2011 – Corrispettivo per “Costo di costruzione + Oneri di Urbanizzazione Primaria + Oneri di Urbanizzazione secondaria” per complessivi € **135.166,98** rateizzati in quattro rate di € **34.215,19** (compresi interessi) con le scadenze indicate di seguito:

- 1 ^ rata anticipata (giusto versamento effettuato in data 20.04.2011 su c/c postale n. 12060018;
- 2 ^ rata da versare entro il 30.10.2011;
- 3 ^ rata da versare entro il 30.04.2012;
- 4 ^ rata da versare entro il 30.10.2012.

- Dal Permesso di costruire n. 4/12 del 31/01/2012 – Corrispettivo per “Costo di costruzione + Oneri di Urbanizzazione Primaria + Oneri di Urbanizzazione secondaria” per complessivi € **208.321,65** rateizzati in quattro rate di € 52.733,05 (compresi interessi) con le scadenze indicate di seguito:

- 1 ^ rata anticipata (giusto versamento effettuato in data 17.01.2012 su c/c postale n. 12060018;
- 2 ^ rata da versare entro il 31.07.2012;
- 3 ^ rata da versare entro il 31.01.2013;
- 4 ^ rata da versare entro il 31.07.2013.

Si fa presente che gli oneri di costruzione così definiti afferiscono a tutti e tre i fabbricati (A-B-C) in quanto autorizzati da un unico permesso a costruire.

Per tale motivo il sottoscritto ha fatto istanza di un ulteriore accesso agli atti per richiedere tutti i pagamenti effettuati (**all. 16**).

La richiesta di un nuovo titolo edilizio presuppone il pagamento dei diritti di segreteria e di istruttoria



che dovrà essere quantificato a seguito di richiesta di istruttoria del nuovo permesso di costruire.

Infine, una volta completate le lavorazioni, si dovrà provvedere ad eseguire:

- gli accatastamenti di tutti gli immobili con pratica DOCFA ad un costo complessivo comprese le spese di accatastamento di

€ 21.000,00

- La richiesta di agibilità per l'intero fabbricato comprensiva di diritti di istruttoria e segreteria e spese tecniche ad un costo di

€ 5.000,00

Totale: € 26.000,00

Per quanto riguarda l'apertura dell'autorimessa a fine lavori si ritiene possa essere richiesta una SCIA antincendio unica per i tre fabbricati A-B-C.

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capitolo 5 (facoltativo)

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		X
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: -----

Spese straordinarie già deliberate: -----

Spese condominiali:

Immobile 1-Palazzina A.

Esercizio ordinario "ORDINARIA 2024" Periodo: 01/01/2024-31/12/2024

Totale € 15.491,52.

Il custode avv. Postorino ha richiesto per mail all'amministratore di condominio di avere il conteggio dettagliato e separato degli oneri condominiali insoluti gravanti sui singoli immobili pignorati della palazzina A con indicazione del periodo di competenza. Al momento l'amministratore non ha dato ancora risposta (all. 17).

Altro:

Immobile 1-Palazzina A.

La palazzina è regolamentata e disciplinata dal "Regolamento di condominio Scala A"

Al momento in riferimento all'art. 25 del regolamento di condominio "Spese per il piano interrato" le spese di manutenzione della rampa di accesso all'autorimessa sono a carico della scala A, infatti l'articolo cita che *"Le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria del piano interrato, nonché delle scale di emergenza e della rampa di accesso, sono da intendersi a carico dei condomini in proporzione ai millesimi contenuti nella tabella A3"*.

Immobile 2 – Palazzina B

Al momento non esiste un regolamento di condominio

Immobile 3 – Palazzina C

Al momento non esiste un regolamento di condominio



Tutti e tre i fabbricati saranno disciplinati dal “Regolamento di supercondominio Scale A-B-C” che regolamenterà esclusivamente le parti comuni delle scale A-B-C in vigore dopo la realizzazione e fine lavori del complesso edilizio.

Immobile 4 – Area Urbana

Nulla

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

Gli immobili distinti al catasto al F. 74:

- p.lla 1526 (Immobile 1 - palazzina A)
- p.lla 1527 (Immobile 2 - palazzina B)
- p.lla 1528 (immobile 3 - palazzina C)
- p.lla 1529 (immobile 4 - Area urbana)

come da attestazione rilasciata dal Comune di Tarquinia **non** sono gravati da usi civici (all. 18)

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 1 – Palazzina A- p.lla 1526: - Appartamento int. 1 – piano 1 (sub 4) - Appartamento int. 7 – piano 2 (sub 7) - Appartamento int. 10 – piano 2 (sub 10) - Appartamento int. 22 – piano 4 (sub 22) - Posto auto int.1 – piano interrato (sub 25) - Posto auto int.2 – piano interrato (sub 26) - Posto auto int.3 – piano interrato (sub 27) - Posto auto int.4 – piano interrato (sub 28) - Posto auto int.5 – piano interrato (sub 29) - Posto auto int.6 – piano interrato (sub 30) - Posto auto int.7 – piano interrato (sub 31) - Posto auto int.8 – piano interrato (sub 32) - Posto auto int.9 – piano interrato (sub 33) - Posto auto int.15 – piano terra (sub 39) - Posto auto int.17 – piano terra (sub 41) - Posto auto int.21 – piano terra (sub 45) - Posto auto int.24 – piano terra (sub 75) - Cantina int. 3 – piano interrato (sub 48) - Cantina int. 5 – piano interrato (sub 50) - Cantina int. 15 – piano interrato (sub 60) - Cantina int. 16 – piano interrato (sub 61) - Cantina int. 19 – piano interrato (sub 67)	X	
Immobile 2 – Palazzina B - p.lla 1527 - sub 1	X	
Immobile 3 – Palazzina C – p.lla 1528 - sub 1	X	
Immobile 4 – Area urbana – p.lla 1529 -sub 1	X	

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
----------	--------------	---------------------------------	-------------------------------



Immobile 1 Immobile 2 Immobile 3 Immobile 4	XXXXXX	Atto di proprietà del 01/04/2011 Rep. 4064/2881 - vendita degli immobili di cui al: - F. 74, P.lla 1027 sub 3 - F. 74 p.lla 1027 - F. 74 p.lla 1085 - F. 74 p.lla 1473 Variate nelle particelle di cui agli immobili della presente esecuzione	Trascritto il 13/09/2024 ai NN. 9418/7282
--	--------	---	---

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

<i>Descrizione:</i> Il compendio pignorato è nel possesso del debitore esecutato				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	NO			
Contratti di locazione	NO			

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> Non applicabile
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale:</i> -----

Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato

Immobili 1, 2, 3, 4: Non Applicabile. Vedi quesito 6.C)
--

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		16/07/2024 (cartolina di avviso di ricevimento ex art. 140 CPC)		
Immobile	Intestatario/ Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile 1 - Palazzina A	XXXXXX	Immobili distinti al F. 74: - F. 74 p.la 1526 - Appartamento sub 4 - Appartamento sub 7 - Appartamento sub 10 - Appartamento sub 22 - Posto auto sub 25 - Posto auto sub 26 - Posto auto sub 27 - Posto auto sub 28 - Posto auto sub 29 - Posto auto sub 30 - Posto auto sub 31 - Posto auto sub 32	1/1	Atto di compravendita trascritto il 13/04/2011 ai NN. 3861/2219 degli immobili di cui al: - F. 74 p.la 1027 sub 3 - F. 74 p.la 1027 - F. 74 p.la 1085 - F. 74 p.la 1473



		- Posto auto sub 33 - Posto auto sub 39 - Posto auto sub 41 - Posto auto sub 45 - Posto auto sub 75 - Cantina sub 48 - Cantina sub 50 - Cantina sub 60 - Cantina sub 61 - Cantina sub 67 - BCNC sub 64 - BCNC sub 65 - BCNC sub 66 - BCNC sub 68 - BCNC sub 69 - BCNC sub 70 - BCNC sub 71 - BCNC sub 73 - BCNC sub 77	
Immobile 2 - Palazzina B	XXXXXX	Immobile distinto al F. 74 p.lla 1527 sub 1	1/1
Immobile 3 - Palazzina C	XXXXXX	Immobile distinto al F. 74 p.lla 1528 sub 1	1/1
Immobile 4 - Area urbana	XXXXXX	Immobile distinto al F. 74 p.lla 1529 sub 1	1/1
Nota: Le porzioni immobiliari sopra riportate di cui all'esecuzioni immobiliare derivano dalla variazione catastale degli immobili censiti al NCEU: - F. 74 p.lla 1027 sub 3 - F. 74 p.lla 1027 - F. 74 p.lla 1085 - F. 74 p.lla 1473			

Quesito 7.B) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Immobile 1- Palazzina A: non applicabile

Immobile 2-Palazzina B: L'immobile è accatastato con categoria F/4 ed è costituito di unità immobiliari che seppur ancora non accatastate risultano essere complete e funzionali con una loro destinazione d'uso.

Immobile 3-Palazzina C: L'immobile è accatastato con categoria F/4 ed è in fase di costruzione e le unità ambientali sono in corso di definizione.

Immobile 4-Area urbana: non applicabile

Lotto 1: -----

Lotto 2: -----

Lotto 3: -----



- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Immobile 1-Palazzina A: Gli immobili oggetto di pignoramento sono unità indipendenti e funzionali e non sono divisibili per natura.

Immobile 2-Palazzina B: L'immobile oggetto di pignoramento è costituito di unità immobiliari che se pur ultimate non sono state frazionate in unità con una autonoma rendita catastale ma essendo state completate si ritiene che una volta accatastate non siano divisibili per natura.

Immobile 3-Palazzina C: l'immobile oggetto di pignoramento è in fase di costruzione secondo il progetto approvato da Concessione Edilizia, pertanto non si può esprimere il giudizio di indivisibilità.

Immobile 4-Area Urbana: l'area è stata accatastata in categoria F/1 ed in quanto tale non è divisibile per natura.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto:

Più lotti:

Immobile 1 - Palazzina A – p.lla 1526:

- **Lotto 1:** Appartamento piano 1, int. 4 (sub 4) – Posto auto piano terra, int. 15 (sub 39) – Cantina Piano interrato, int. 3 (sub 48)

- **Lotto 2:** Appartamento piano 2, int. 7 (sub 7) – Posto auto piano terra, int. 17 (sub 41) – Cantina Piano interrato, int. 5 (sub 50)

- **Lotto 3:** Appartamento piano 2, int. 10 (sub 10) – Posto auto piano terra, int. 21 (sub 45) – Cantina Piano interrato, int. 15 (sub 60)

- **Lotto 4:** Appartamento piano 4, int. 22 (sub 22) – Posto auto piano terra, int. 24 (sub 75) – Cantina Piano interrato, int. 16 (sub 61)

- **Lotto 5:** Tutti i posti auto al piano interrato di cui agli interni 1(sub 25), 2(sub26), 3(sub27), 4(sub 28), 5(sub 29), 6 (sub 30), 7(sub 31), 8(sub 32), 9(sub 33) - Cantina piano interrato, int. 19 (sub 67)

Immobile 2 - Palazzina B – p.lla 1527 – sub 1:

- **Lotto 6:** Intero edificio da cielo a terra (compresa la porzione di pertinenza dell'autorimessa al piano interrato)

Immobile 3 - Palazzina C – p.lla 1528 – sub 1:

- **Lotto 7:** Intero edificio da cielo a terra (compresa la porzione di pertinenza dell'autorimessa al piano interrato)

Immobile 4 – Area Urbana – p.lla 1529 – sub 1:

- **Lotto 8:** L'area urbana di 20 mq è stata pignorata per intero 100% della sua superficie. Attualmente costituisce un'area giardinata prospiciente la palazzina A e non costituisce lotto edificabile.

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

IMMOBILE 1-Palazzina A – LOTTO 1 (scheda n. 1, n. 2, n.3)

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Scheda n. 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Immobile: Abitazione int. 4 (sub 4)				
Piano Primo (abitazione)		Mq 32,62	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 32,62
Accessori	Balcone	Mq 15,77	30%	Mq 4,73



		Superficie commerciale		Mq 37,35
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
Il compendio immobiliare è stato valutato con il metodo di stima sintetico-comparativo a seguito di un'indagine di mercato effettuata con i classici canali (consultazioni di pubblicazioni specializzate, contatti con immobiliari). Le informazioni come sopra acquisite identificano, per porzioni immobiliari con stato conservativo e manutentivo normale, insistenti nella medesima zona, un valore variabile tra € 1.350,00 ed € 1.750,00 al mq lordo. Tale stato di cose risulta essere confermato anche dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, che per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Semicentrale/Espansione/Esterna/Centro/Storico, individua abitazioni di tipo civile (A/2-categoria catastale dell'immobile) in uno stato conservativo “normale”, un valore di mercato oscillante tra € 1.200,00 ed € 1.700,00 al mq lordo; inoltre sono stati acquisiti anche i valori del Borsino Immobiliare di zona.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento	Val. locali	Min. 1.350,00 ÷ Max. 1.750,00	€/mq 1.550,00	€/mq 1.447,33
	OMI	Min. 1.200,00 ÷ Max. 1.700,00	€/mq 1.475,00 (valore normale degli immobili residenziali-vedi descrizione metodo)	
	BI	Min. 1.119,00 ÷ Max. 1.515,00	€/mq 1.317,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo: Determinazione del valore normale degli immobili residenziali (L.27/12/2006 n296). Valore normale= Valore normale unitario x superficie (mq) Valore normale unitario=Val OMImin+ (Val OMImax - Val OMImin) x K = 1.200 + (1.700 – 1.200) x K K= (K1 + 3 x K2) /4 (media ponderata) K1= (Taglio superficie): 1 – fino a 45mq K2= (Livello di piano): 0,4 - Piano primo Quindi, K= (1 + 3 x 0,4) /4 = 0,55 Pertanto, si ha 1.200 + (1.700 – 1.200) x 0,55 = 1.475,00 €				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Appartamento	37,35	1.447,33	€ 54.057,77	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 54.000,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobile: Appartamento				
Costo Regolarizzazione abuso			€ -----	



- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione:		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00
Appartamento	54.000,00	cinquantaquattromila/00

Scheda n.2 Immobile: Posto auto, int. 15 (sub 39)		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Piano Terra/Pilotis (posto auto coperto)		Mq 18,00	100% strisce perimetrali 50% strisce confinanti	Mq 18,00
Accessori	-----			
			Superficie commerciale	Mq 18,00
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE) La quotazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Semicentrale/Espansione/Esterna/Centro/Storico, individua Box (C/6-categoria catastale dell'immobile) in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 700,00 ed € 1.000,00 al mq lordo; inoltre sono stati acquisiti anche i valori del Borsino Immobiliare di zona.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Posto auto coperti/Pilotis	Val. locali	Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00	€/mq 543,50
	OMI	Min. 700,00 ÷ Max. 1.000,00	€/mq 595,00 *	
	BI	Min. 403,00 ÷ Max. 580,00	€/mq 492,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
* Sul valore OMI si applica una decurtazione del 30% in quanto trattasi di posto auto al piano pilotis e non di box auto, si ritiene che si possa attribuire un valore di mercato di 595,00 €/mq				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Posto auto coperto/pilotis	18,00	543,50	€ 9.783,00	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 9.800,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				



Immobile: Posto auto coperto		
Costo Regolarizzazione abuso		€ 2.000,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione:		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00
Posto auto coperto	7.800,00	Settemilaottocento/00

Scheda n.3 Immobile: Cantina, int. 3 (sub 48)		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Piano interrato		Mq 8,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 8,00
Accessori	-----			
			Superficie commerciale	Mq 8,00
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
La cantina è stata valutata con il metodo di stima sintetico-comparativo a seguito di un'indagine di mercato effettuata con i classici canali (consultazioni di pubblicazioni specializzate, contatti con immobiliari) equiparandola ad un magazzino. Le informazioni come sopra acquisite identificano, magazzini (nel caso specifico cantina) con stato conservativo e manutentivo normale, insistenti nella medesima zona con un valore medio di € 450,00 al mq lordo. Non risultano disponibili i valori OMI, ma sono stati rilevati i valori del Borsino Immobiliare di zona.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Cantina	Val. locali	Min. 300,00 ÷ Max. 600,00	€/mq 450,00	€/mq 466,50
	OMI	Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00	
	BI	Min. 298,00 ÷ Max. 652,00	€/mq 483,50	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene		Mq	€/mq	Valore di mercato
Cantina		8,00	466,50	€ 3.732,00
Valore di Mercato in cifra tonda				€ 3.700,00



- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -		
Immobile: Cantina		
Costo Regularizzazione abuso	€	
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione:		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00
Cantina	3.700,00	tremilasettecento/00

LOTTO 1 - Valore complessivo: Appartamento sub.4 (scheda n.1) + posto auto coperto sub.39 (scheda n. 2) + Cantina sub.48 (scheda n.3) pari a: € 54.000,00 + € 7.800,00 + € 3.700,00 =

Totale lotto € 65.500,00

IMMOBILE 1-Palazzina A – LOTTO 2 (scheda n. 4, n. 5, n.6)

- Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Scheda n. 4 Immobile: Abitazione int. 7 (sub 7)		Sup. lorda (mq)	Raggiungimento (DPRn138/1998)	Sup. raggiungita
Piano Secondo (abitazione)		Mq 40,08	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 40,08
Accessori	Balcone	Mq 7,32	30%	Mq 2,19
			Superficie commerciale	Mq 42,27

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

Il compendio immobiliare è stato valutato con il metodo di stima sintetico-comparativo a seguito di un'indagine di mercato effettuata con i classici canali (consultazioni di pubblicazioni specializzate, contatti con immobiliari). Le informazioni come sopra acquisite identificano, per porzioni immobiliari con stato conservativo e manutentivo normale, insistenti nella medesima zona, un valore variabile tra € 1.350,00 ed € 1.750,00 al mq lordo.

Tale stato di cose risulta essere confermato anche dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, che per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Semicentrale/Espansione/Esterna/Centro/Storico, individua abitazioni di tipo civile (A/2-categoria catastale dell'immobile) in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 1.200,00 ed € 1.700,00 al mq lordo; inoltre sono stati acquisiti anche i valori del Borsino Immobiliare di zona.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento	Val. locali	Min. 1.350,00 ÷ Max. 1.750,00	€/mq 1.550,00	€/mq 1.512,50
	OMI	Min. 1.200,00 ÷ Max. 1.700,00	€/mq 1.475,00 (valore normale degli immobili)	



		residenziali-vedi descrizione metodo)	
BI	Min. 1.119,00 ÷ Max. 1.515,00	€/mq 1.317,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: Determinazione del valore normale degli immobili residenziali (L.27/12/2006 n296).
Valore normale= Valore normale unitario x superficie (mq)
 Valore normale unitario=Val OMImín+ (Val OMImax - Val OMImín) x K
 = 1.200 + (1.700 - 1.200) x K
 K= (K1 + 3 x K2) / 4 (media ponderata)
 K1= (Taglio superficie): 1 - fino a 45mq
 K2= (Livello di piano): 0,5 - Piano secondo
 Quindi, K= (1 + 3 x 0,5) / 4 = 0,625
 Pertanto, si ha
 1.200 + (1.700 - 1.200) x 0,625 = 1.512,50 €

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento	42,27	1.512,50	€ 63.933,37
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 64.000,00

- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E) -

Immobile: **Appartamento**

Costo Regularizzazione abuso	€ -----
------------------------------	---------

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione: Si applica una percentuale di deprezzamento pari al 5% per opere di manutenzione ordinaria che andranno eseguite per i danni causati dalle infiltrazioni da applicare al valore di mercato, pertanto € 64.000 x (-5%) = € 60.800,00

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00
Appartamento	60.800,00	sessantamilaottocento/00

Scheda n.5			
Immobile: Posto auto, int. 17 (sub 41)		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)
Piano Terra/Pilotis (posto auto coperto)		Mq 23,00	100% strisce perimetrali 50% strisce confinanti
Accessori	-----		
		Superficie commerciale	Mq 23,00

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

**Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)**

La quotazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Semicentrale/Espansione/Esterna/Centro/Storico, individua Box (C/6-categoria catastale dell'immobile) in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 700,00 ed € 1.000,00 al mq lordo; inoltre sono stati acquisiti anche i valori del Borsino Immobiliare di zona.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Posto auto coperto-pilotis	Val. locali	Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00	€/mq 543,50
	OMI	Min. 700,00 ÷ Max. 1.000,00	€/mq 595,00 *	
	BI	Min. 403,00 ÷ Max. 580,00	€/mq 492,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

* Sul valore OMI si applica una decurtazione del 30% in quanto trattasi di posto auto al piano pilotis e non di box auto, si ritiene che si possa attribuire un valore di mercato di 595,00 €/mq

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Posto auto coperto/pilotis	23,00	543,50	€ 12.500,50
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 12.500,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -**Immobile: Posto auto coperto**

Costo Regularizzazione abuso **€ 2.000,00**

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00
Posto auto coperto	10.500,00	diecimilacinquecento/00

Scheda n.6 Immobile: Cantina, int. 5 (sub 50)		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Piano interrato		Mq 5,33	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 5,33
Accessori	-----			
			Superficie commerciale	Mq 5,33



- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)			
La cantina è stata valutata con il metodo di stima sintetico-comparativo a seguito di un'indagine di mercato effettuata con i classici canali (consultazioni di pubblicazioni specializzate, contatti con immobiliari) equiparandola ad un magazzino. Le informazioni come sopra acquisite identificano, magazzini (nel caso specifico cantina) con stato conservativo e manutentivo normale, insistenti nella medesima zona con un valore medio di € 450,00 al mq lordo. Non risultano disponibili i valori OMI, ma sono stati rilevati i valori del Borsino Immobiliare di zona.			
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq
Cantina	Val. locali	Min. 300,00 ÷ Max. 600,00	€/mq 450,00
	OMI	Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00
	BI	Min. 298,00 ÷ Max. 652,00	€/mq 483,50
Prezzo unitari con arrotondamenti			
€/mq 466,50			
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Cantina	5,33	466,50	€ 2.486,44
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 2.500,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile: Cantina			
Costo Regularizzazione abuso			€ -----
- Altri tipi di detrazione – (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione:			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00	
Cantina	2.500,00	duemilacinquecento/00	

LOTTO 2 - Valore complessivo: Appartamento sub. 7 (scheda n.4) + posto auto coperto sub. 41 (scheda n.5) + Cantina sub.50 (scheda n.6) pari a: € 60.800,00 + € 10.500,00 + € 2.500,00 = **Totale lotto € 73.800,00**

IMMOBILE 1-Palazzina A – LOTTO 3 (scheda n. 7, n. 8, n.9)

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)



Scheda n. 7 Immobile: Abitazione int. 10 (sub 10)		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Piano Secondo (abitazione)		Mq 32,62	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 32,62
Accessori	Balcone	Mq 15,77	30%	Mq 15,77
			Superficie commerciale	Mq 48,39
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
Il compendio immobiliare è stato valutato con il metodo di stima sintetico-comparativo a seguito di un'indagine di mercato effettuata con i classici canali (consultazioni di pubblicazioni specializzate, contatti con immobiliari). Le informazioni come sopra acquisite identificano, per porzioni immobiliari con stato conservativo e manutentivo normale, insistenti nella medesima zona, un valore variabile tra € 1.350,00 ed € 1.750,00 al mq lordo. Tale stato di cose risulta essere confermato anche dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, che per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Semicentrale/Espansione/Esterna/Centro/Storico, individua abitazioni di tipo civile (A/2-categoria catastale dell'immobile) in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 1.200,00 ed € 1.700,00 al mq lordo; inoltre sono stati acquisiti anche i valori del Borsino Immobiliare di zona.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento	Val. locali	Min. 1.350,00 ÷ Max. 1.750,00	€/mq 1.550,00	€/mq 1.487,50
	OMI	Min. 1.200,00 ÷ Max. 1.700,00	€/mq 1.475,00 (valore normale degli immobili residenziali-vedi descrizione metodo)	
	BI	Min. 1.119,00 ÷ Max. 1.515,00	€/mq 1.317,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo: Determinazione del valore normale degli immobili residenziali (L.27/12/2006 n296). Valore normale= Valore unitario x superficie (mq) Valore normale unitario=Val OMImin+ (Val OMImax - Val OMImin) x K = 1.200 + (1.700 - 1.200) x K K= (K1 + 3 x K2) / 4 (media ponderata) K1= (Taglio superficie): 0,8 - oltre 45mq fino a 70mq K2= (Livello di piano): 0,5 - Piano secondo Quindi, K= (0,8 + 3 x 0,5) / 4 = 0,575 Pertanto, si ha 1.200 + (1.700 - 1.200) x 0,575 = 1.487,50 €				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	



Appartamento	48,39	1.487,50	€ 71.980,12
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 72.000,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile: Appartamento			
Costo Regularizzazione abuso			€ -----
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione: Si applica una percentuale di deprezzamento pari al 2% per il ripristino del bagno, pertanto € 72.000 x (-2%) = € 70.560,00			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00	
Appartamento	70.560,00	settantamilacinquecentosessanta/00	

Scheda n.8 Immobile: Posto auto, int. 21 (sub 45)		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Piano Terra/Pilotis (posto auto coperto)		Mq 18,00	100% strisce perimetrali 50% strisce confinanti	Mq 18,00
Accessori	-----			
			Superficie commerciale	Mq 18,00
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
La quotazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Semicentrale/Espansione/Esterna/Centro/Storico, individua Box (C/6-categoria catastale dell'immobile) in uno stato conservativo “normale”, un valore di mercato oscillante tra € 700,00 ed € 1.000,00 al mq lordo; inoltre sono stati acquisiti anche i valori del Borsino Immobiliare di zona.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Posto auto coperto-pilotis	Val. locali	Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00	€/mq 543,50
	OMI	Min. 700,00 ÷ Max. 1.000,00	€/mq 595,00 *	
	BI	Min. 403,00 ÷ Max. 580,00	€/mq 492,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
* Sul valore OMI si applica una decurtazione del 30% in quanto trattasi di posto auto al piano pilotis e non di box auto, si ritiene che si possa attribuire un valore di mercato di 595,00 €/mq				



- Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Posto auto coperto/pilotis	18,00	543,50	€ 9.783,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 9.800,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile: Posto auto coperto			
Costo Regularizzazione abuso			€ -----
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione:			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00	
Posto auto coperto	9.800,00	Novemilaottocento/00	

Scheda n.9 Immobile: Cantina, int. 15 (sub 60)		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Piano interrato		Mq 5,65	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 5,65
Accessori	-----			
			Superficie commerciale	Mq 5,65
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
La cantina è stata valutata con il metodo di stima sintetico-comparativo a seguito di un'indagine di mercato effettuata con i classici canali (consultazioni di pubblicazioni specializzate, contatti con immobiliari) equiparandola ad un magazzino. Le informazioni come sopra acquisite identificano, magazzini (nel caso specifico cantina) con stato conservativo e manutentivo normale, insistenti nella medesima zona con un valore medio di € 450,00 al mq lordo. Non risultano disponibili i valori OMI, ma sono stati rilevati i valori del Borsino Immobiliare di zona.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Cantina	Val. locali	Min. 300,00 ÷ Max. 600,00	€/mq 450,00	€/mq 466,50
	OMI	Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00	
	BI	Min. 298,00 ÷ Max. 652,00	€/mq 483,50	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				



-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Cantina	5,65	466,50	€ 2.635,72
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 2.650,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile: Cantina			
Costo Regolarizzazione abuso			€ -----
- Altri tipi di detrazione – (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione:			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00	
Cantina	2.650,00	Duemilaseicentocinquanta/00	

LOTTO 3 - Valore complessivo: Appartamento sub. 10 (scheda n.7) + posto auto coperto sub. 45 (scheda n.8) + Cantina sub.60 (scheda n.9) pari a: € 72.000,00 + € 9.800,00 + € 2.650,00 =
Totale lotto € 84.450,00

IMMOBILE 1-Palazzina A – LOTTO 4 (scheda n. 10, n. 11, n.12)

- Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Scheda n. 10 Immobile: Abitazione int. 22 (sub 22)		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Piano Quarto (abitazione)		Mq 32,62	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 32,62
Accessori	Balcone	Mq 15,77	30%	Mq 15,77
			Superficie commerciale	Mq 48,39
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i> Il compendio immobiliare è stato valutato con il metodo di stima sintetico-comparativo a seguito di un'indagine di mercato effettuata con i classici canali (consultazioni di pubblicazioni specializzate, contatti con immobiliari). Le informazioni come sopra acquisite identificano, per porzioni immobiliari con stato conservativo e manutentivo normale, insistenti nella medesima zona, un valore variabile tra € 1.350,00 ed € 1.750,00 al mq lordo. Tale stato di cose risulta essere confermato anche dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, che per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Semicentrale/Espansione/Esterna/Centro/Storico, individua abitazioni di tipo civile (A/2-categoria catastale dell'immobile) in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 1.200,00 ed € 1.700,00 al mq lordo; inoltre sono stati acquisiti anche i valori del Borsino				



Immobiliare di zona.																
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti												
Appartamento	Val. locali	Min. 1.350,00 ÷ Max. 1.750,00	€/mq 1.550,00	€/mq 1.341,93												
	OMI	Min. 1.200,00 ÷ Max. 1.700,00	€/mq 1.475,00 (valore normale degli immobili residenziali-vedi descrizione metodo)													
	BI	Min. 1.119,00 ÷ Max. 1.515,00	€/mq 1.317,00													
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato - <i>Descrizione metodo:</i> Determinazione del valore normale degli immobili residenziali (L.27/12/2006 n296). Valore normale= Valore normale unitario x superficie (mq) Valore normale unitario=Val OMImin+ (Val OMImax - Val OMImin) x K $= 1.200 + (1.700 - 1.200) \times K$ $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ (media ponderata) $K1 =$ (Taglio superficie): 0,8 – oltre 45mq fino a 70mq $K2 =$ (Livello di piano): 0,8 - Piano quarto Quindi, $K = (0,8 + 3 \times 0,8) / 4 = 0,8$ Pertanto, si ha $1.200 + (1.700 - 1.200) \times 0,8 = 1.600,00 \text{ €}$																
-Valore di mercato compendio pignorato - <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bene</th> <th>Mq</th> <th>€/mq</th> <th>Valore di mercato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Appartamento</td> <td>48,39</td> <td>1.600,00</td> <td>€ 77.424,00</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Valore di Mercato in cifra tonda</td> <td>€ 77.400,00</td> </tr> </tbody> </table>					Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	Appartamento	48,39	1.600,00	€ 77.424,00	Valore di Mercato in cifra tonda			€ 77.400,00
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato													
Appartamento	48,39	1.600,00	€ 77.424,00													
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 77.400,00													
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) - Immobile: Appartamento Costo Regolarizzazione abuso € -----																
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene) Descrizione:																
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) - <table border="1"> <thead> <tr> <th>Lotto Unico (immobile pignorato)</th> <th>€</th> <th>Euro/00</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Appartamento</td> <td>77.400,00</td> <td>Settantasettemilaquattrocento/00</td> </tr> </tbody> </table>					Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00	Appartamento	77.400,00	Settantasettemilaquattrocento/00						
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00														
Appartamento	77.400,00	Settantasettemilaquattrocento/00														
Scheda n.11 Immobile: Posto auto, int. 24 (sub 75)		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata												



Piano Terra (posto auto scoperto)		Mq 12,00	100% strisce perimetrali 50% strisce confinanti	Mq 12,00
Accessori	-----			
			Superficie commerciale	Mq 12,00
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
La quotazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Semicentrale/Espansione/Esterna/Centro/Storico, individua Box (C/6-categoria catastale dell'immobile) in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 700,00 ed € 1.000,00 al mq lordo; inoltre sono stati acquisiti anche i valori del Borsino Immobiliare di zona.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Posto auto scoperto	Val. locali	Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00	€/mq 364,50
	OMI	Min. 700,00 ÷ Max. 1.000,00	€/mq 425,00 *	
	BI	Min. 253,00 ÷ Max. 356,00	€/mq 304,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
* Sul valore OMI si applica una decurtazione del 50% in quanto trattasi di posto auto al piano terra scoperto e non di box auto, si ritiene che si possa attribuire un valore di mercato di 425,00 €/mq				
- Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Posto auto scoperto	12,00	364,50	€ 4.374,00	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 4.400,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobile: Posto auto scoperto				
Costo Regularizzazione abuso			€ -----	
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
Descrizione:				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00		
Posto auto scoperto	4.400,00	Quattromilaquattrocento/00		



Scheda n.12		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Immobile: Cantina, int. 16 (sub 61)				
Piano interrato		Mq 5,60	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 5,60
Accessori	-----			
			Superficie commerciale	Mq 5,60
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
La cantina è stata valutata con il metodo di stima sintetico-comparativo a seguito di un'indagine di mercato effettuata con i classici canali (consultazioni di pubblicazioni specializzate, contatti con immobiliari) equiparandola ad un magazzino. Le informazioni come sopra acquisite identificano, magazzini (nel caso specifico cantina) con stato conservativo e manutentivo normale, insistenti nella medesima zona con un valore medio di € 450,00 al mq lordo. Non risultano disponibili i valori OMI, ma sono stati rilevati i valori del Borsino Immobiliare di zona.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Cantina	Val. locali	Min. 300,00 ÷ Max. 600,00	€/mq 450,00	€/mq 466,50
	OMI	Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00	
	BI	Min. 298,00 ÷ Max. 652,00	€/mq 483,50	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Cantina	5,60	466,50	€ 2.612,40	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 2.600,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobile: Cantina				
Costo Regularizzazione abuso			€ -----	
- Altri tipi di detrazione – (tipo scarsa redditività del bene)				
Descrizione:				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00		



Cantina	2.600,00	Duemilaseicento/00
---------	----------	--------------------

LOTTO 4 - Valore complessivo: Appartamento sub. 22 (scheda n.10) + posto auto coperto sub. 75 (scheda n.11) + Cantina sub.61 (scheda n.12) pari a € 77.400,00 + € 4.400,00 + € 2.600,00=
Totale lotto € 84.400,00

IMMOBILE 1-Palazzina A – LOTTO 5 (scheda dalla n. 13 alla n. 22)

- Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Scheda n.13 Immobile: Posto auto, int. 1 (sub 25)		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Piano Interrato (posto auto in autorimessa)		Mq 24,00	100% strisce perimetrali 50% strisce confinanti	Mq 24,00
Accessori	-----			
			Superficie commerciale	Mq 24,00
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE) La quotazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Semicentrale/Espansione/Esterna/Centro/Storico, individua Box (C/6-categoria catastale dell'immobile) in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 700,00 ed € 1.000,00 al mq lordo; sono stati acquisiti anche i valori del Borsino Immobiliare di zona.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Posto auto in autorimessa	Val. locali	Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00	€/mq 706,50
	OMI	Min. 700,00 ÷ Max. 1.000,00	€/mq 680,00 *	
	BI	Min. 586,00 ÷ Max. 879,00	€/mq 733,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
* Il posto auto è situato all'interno di un'autorimessa chiusa, non sorvegliata e suddivisa in posti auto posta al piano interrato con accesso da rampa carrabile; attualmente l'autorimessa risulta non accessibile in quanto la SCIA antincendio risulta scaduta e non è stato richiesto il relativo rinnovo. Considerato che pur essendo il posto auto situato in autorimessa, lo stesso non può essere equiparato ad un box auto, pertanto sul valore OMI si applica una decurtazione del 20% tenuto anche conto che non potrà essere utilizzato fino a quando non si procederà alla presentazione di una nuova SCIA antincendio. Si ritiene che si possa attribuire un valore di mercato di 680,00 €/mq.				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	



Posto auto in autorimessa	24,00	706,50	€ 16.956,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 17.000,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile: Posto auto in autorimessa			
Costo Regolarizzazione abuso			€ -----
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione:			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00	
Posto auto in autorimessa	17.000,00	Diciasettemila/00	

Scheda n.14 Immobile: Posto auto, int. 2 (sub 26)		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Piano Interrato (posto auto in autorimessa)		Mq 18,00	100% strisce perimetrali 50% strisce confinanti	Mq 18,00
Accessori	-----			
			Superficie commerciale	Mq 18,00
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE) La quotazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Semicentrale/Espansione/Esterna/Centro/Storico, individua Box (C/6-categoria catastale dell'immobile) in uno stato conservativo “normale”, un valore di mercato oscillante tra € 700,00 ed € 1.000,00 al mq lordo; sono stati acquisiti anche i valori del Borsino Immobiliare di zona.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Posto auto in autorimessa	Val. locali	Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00	€/mq 706,50
	OMI	Min. 700,00 ÷ Max. 1.000,00	€/mq 680,00 *	
	BI	Min. 586,00 ÷ Max. 879,00	€/mq 733,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
* Il posto auto è situato all'interno di un'autorimessa chiusa, non sorvegliata e suddivisa in posti auto posta al piano interrato con accesso da rampa carrabile; attualmente l'autorimessa risulta non accessibile in quanto la SCIA antincendio risulta scaduta e non è stato richiesto il relativo rinnovo. Considerato che pur essendo il posto auto situato in autorimessa, lo stesso non può essere equiparato ad un box auto, pertanto sul valore OMI si applica una decurtazione del 20% tenuto anche conto che non potrà essere utilizzato fino a quando non si procederà alla presentazione di una nuova SCIA				



antincendio. Si ritiene che si possa attribuire un valore di mercato di 680,00 €/mq.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Posto auto in autorimessa	18,00	706,50	€ 12.717,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 12.700,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Immobile: **Posto auto in autorimessa**

Costo Regularizzazione abuso

€ -----

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00
Posto auto in autorimessa	12.700,00	Dodicimilasettecento/00

Scheda n.15 Immobile: Posto auto, int. 3 (sub 27)	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Piano Interrato (posto auto in autorimessa)	Mq 16,00	100% strisce perimetrali 50% strisce confinanti	Mq 16,00
Accessori	-----		
Superficie commerciale			Mq 16,00

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

La quotazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Semicentrale/Espansione/Esterna/Centro/Storico, individua Box (C/6-categoria catastale dell'immobile) in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 700,00 ed € 1.000,00 al mq lordo; sono stati acquisiti anche i valori del Borsino Immobiliare di zona.

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Posto auto in autorimessa	Val. locali Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00	€/mq 706,50
	OMI Min. 700,00 ÷ Max. 1.000,00	€/mq 680,00 *	
	BI Min. 586,00 ÷ Max. 879,00	€/mq 733,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -



* Il posto auto è situato all'interno di un'autorimessa chiusa, non sorvegliata e suddivisa in posti auto posta al piano interrato con accesso da rampa carrabile; attualmente l'autorimessa risulta non accessibile in quanto la SCIA antincendio risulta scaduta e non è stato richiesto il relativo rinnovo. Considerato che pur essendo il posto auto situato in autorimessa, lo stesso non può essere equiparato ad un box auto, pertanto sul valore OMI si applica una decurtazione del 20% tenuto anche conto che non potrà essere utilizzato fino a quando non si procederà alla presentazione di una nuova SCIA antincendio. Si ritiene che si possa attribuire un valore di mercato di 680,00 €/mq.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Posto auto in autorimessa	16,00	706,50	€ 11.304,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 11.300,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -Immobile: **Posto auto in autorimessa**

Costo Regularizzazione abuso € -----

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00
Posto auto in autorimessa	11.300,00	Undicimilatrecento/00

Scheda n.16 Immobile: Posto auto, int. 4 (sub 28)		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Piano Interrato (posto auto in autorimessa)		Mq 21,00	100% strisce perimetrali 50% strisce confinanti	Mq 21,00
Accessori	-----			
			Superficie commerciale	Mq 21,00
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
La quotazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Semicentrale/Espansione/Esterna/Centro/Storico, individua Box (C/6-categoria catastale dell'immobile) in uno stato conservativo “normale”, un valore di mercato oscillante tra € 700,00 ed € 1.000,00 al mq lordo; sono stati acquisiti anche i valori del Borsino Immobiliare di zona.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Posto auto in autorimessa	Val. locali	Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00	€/mq 706,50
	OMI	Min. 700,00 ÷ Max. 1.000,00	€/mq 680,00 *	
	BI	Min. 586,00 ÷ Max. 879,00	€/mq 733,00	



- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
* Il posto auto è situato all'interno di un'autorimessa chiusa, non sorvegliata e suddivisa in posti auto posta al piano interrato con accesso da rampa carrabile; attualmente l'autorimessa risulta non accessibile in quanto la SCIA antincendio risulta scaduta e non è stato richiesto il relativo rinnovo. Considerato che pur essendo il posto auto situato in autorimessa, lo stesso non può essere equiparato ad un box auto, pertanto sul valore OMI si applica una decurtazione del 20% tenuto anche conto che non potrà essere utilizzato fino a quando non si procederà alla presentazione di una nuova SCIA antincendio. Si ritiene che si possa attribuire un valore di mercato di 680,00 €/mq.			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Posto auto in autorimessa	21,00	706,50	€ 14.836,50
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 14.800,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile: Posto auto in autorimessa			
Costo Regularizzazione abuso			€ -----
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione:			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00	
Posto auto in autorimessa	14.800,00	Quattordicimilaottocento/00	

Scheda n.17		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Immobile: Posto auto, int. 5 (sub 29)				
Piano Interrato (posto auto in autorimessa)		Mq 16,00	100% strisce perimetrali 50% strisce confinanti	Mq 16,00
Accessori	-----			
			Superficie commerciale	Mq 16,00
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
La quotazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Semicentrale/Espansione/Esterna/Centro/Storico, individua Box (C/6-categoria catastale dell'immobile) in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 700,00 ed € 1.000,00 al mq lordo; sono stati acquisiti anche i valori del Borsino Immobiliare di zona.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Posto auto in autorimessa	Val. locali	Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00	€/mq 706,50
	OMI	Min. 700,00 ÷ Max. 1.000,00	€/mq 680,00 *	
	BI	Min. 586,00 ÷ Max. 879,00	€/mq 733,00	



- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
* Il posto auto è situato all'interno di un'autorimessa chiusa, non sorvegliata e suddivisa in posti auto posta al piano interrato con accesso da rampa carrabile; attualmente l'autorimessa risulta non accessibile in quanto la SCIA antincendio risulta scaduta e non è stato richiesto il relativo rinnovo. Considerato che pur essendo il posto auto situato in autorimessa, lo stesso non può essere equiparato ad un box auto, pertanto sul valore OMI si applica una decurtazione del 20% tenuto anche conto che non potrà essere utilizzato fino a quando non si procederà alla presentazione di una nuova SCIA antincendio. Si ritiene che si possa attribuire un valore di mercato di 680,00 €/mq.			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Posto auto in autorimessa	16,00	706,50	€ 11.304,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 11.300,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile: Posto auto in autorimessa			
Costo Regularizzazione abuso			€ -----
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
<i>Descrizione:</i>			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00	
Posto auto in autorimessa	11.300,00	Undicimilatrecento/00	

Scheda n.18		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Immobile: Posto auto, int. 6 (sub 30)				
Piano Interrato (posto auto in autorimessa)		Mq 15,00	100% strisce perimetrali 50% strisce confinanti	Mq 15,00
Accessori	-----			
			Superficie commerciale	Mq 15,00
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
La quotazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Semicentrale/Espansione/Esterna/Centro/Storico, individua Box (C/6-categoria catastale dell'immobile) in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 700,00 ed € 1.000,00 al mq lordo; sono stati acquisiti anche i valori del Borsino Immobiliare di zona.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Posto auto in autorimessa	Val. locali	Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00	€/mq 706,50
	OMI	Min. 700,00 ÷ Max. 1.000,00	€/mq 680,00 *	
	BI	Min. 586,00 ÷ Max. 879,00	€/mq 733,00	



- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
* Il posto auto è situato all'interno di un'autorimessa chiusa, non sorvegliata e suddivisa in posti auto posta al piano interrato con accesso da rampa carrabile; attualmente l'autorimessa risulta non accessibile in quanto la SCIA antincendio risulta scaduta e non è stato richiesto il relativo rinnovo. Considerato che pur essendo il posto auto situato in autorimessa, lo stesso non può essere equiparato ad un box auto, pertanto sul valore OMI si applica una decurtazione del 20% tenuto anche conto che non potrà essere utilizzato fino a quando non si procederà alla presentazione di una nuova SCIA antincendio. Si ritiene che si possa attribuire un valore di mercato di 680,00 €/mq.			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Posto auto in autorimessa	15,00	706,50	€ 10.597,50
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 10.600,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile: Posto auto in autorimessa			
Costo Regolarizzazione abuso			€ -----
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione:			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00	
Posto auto in autorimessa	10.600,00	Diecimilaseicento/00	

Scheda n.19		Sup. lorda	Ragguagliamento	Sup.
Immobile: Posto auto, int. 7 (sub 31)		(mq)	(DPRn138/1998)	ragguagliata
Piano Interrato (posto auto in autorimessa)		Mq 34,00	100% strisce perimetrali 50% strisce confinanti	Mq 34,00
Accessori	-----			
			Superficie commerciale	Mq 34,00
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
La quotazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Semicentrale/Espansione/Esterna/Centro/Storico, individua Box (C/6-categoria catastale dell'immobile) in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 700,00 ed € 1.000,00 al mq lordo; sono stati acquisiti anche i valori del Borsino Immobiliare di zona.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Posto auto in autorimessa	Val. locali	Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00	€/mq 706,50
	OMI	Min. 700,00 ÷ Max. 1.000,00	€/mq 680,00 *	



BI	Min. 586,00 ÷ Max. 879,00	€/mq 733,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
* Il posto auto è situato all'interno di un'autorimessa chiusa, non sorvegliata e suddivisa in posti auto posta al piano interrato con accesso da rampa carrabile; attualmente l'autorimessa risulta non accessibile in quanto la SCIA antincendio risulta scaduta e non è stato richiesto il relativo rinnovo. Considerato che pur essendo il posto auto situato in autorimessa, lo stesso non può essere equiparato ad un box auto, pertanto sul valore OMI si applica una decurtazione del 20% tenuto anche conto che non potrà essere utilizzato fino a quando non si procederà alla presentazione di una nuova SCIA antincendio. Si ritiene che si possa attribuire un valore di mercato di 680,00 €/mq.			
- Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Posto auto in autorimessa	34,00	706,50	€ 24.021,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 24.000,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile: Posto auto in autorimessa			
Costo Regularizzazione abuso			€ -----
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
<i>Descrizione:</i>			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00	
Posto auto in autorimessa	24.000,00	Ventiquattromila/00	

Scheda n.20		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Immobile: Posto auto, int. 8 (sub 32)				
Piano Interrato (posto auto in autorimessa)		Mq 28,00	100% strisce perimetrali 50% strisce confinanti	Mq 28,00
Accessori	-----			
			Superficie commerciale	Mq 28,00
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
La quotazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Semicentrale/Espansione/Esterna/Centro/Storico, individua Box (C/6-categoria catastale dell'immobile) in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 700,00 ed € 1.000,00 al mq lordo; sono stati acquisiti anche i valori del Borsino Immobiliare di zona.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Posto auto in autorimessa	Val. locali	Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00	€/mq 706,50



	OMI	Min. 700,00 ÷ Max. 1.000,00	€/mq 680,00 *	
	BI	Min. 586,00 ÷ Max. 879,00	€/mq 733,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
* Il posto auto è situato all'interno di un'autorimessa chiusa, non sorvegliata e suddivisa in posti auto posta al piano interrato con accesso da rampa carrabile; attualmente l'autorimessa risulta non accessibile in quanto la SCIA antincendio risulta scaduta e non è stato richiesto il relativo rinnovo. Considerato che pur essendo il posto auto situato in autorimessa, lo stesso non può essere equiparato ad un box auto, pertanto sul valore OMI si applica una decurtazione del 20% tenuto anche conto che non potrà essere utilizzato fino a quando non si procederà alla presentazione di una nuova SCIA antincendio. Si ritiene che si possa attribuire un valore di mercato di 680,00 €/mq.				
- Valore di mercato compendio pignorato -				
	Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
	Posto auto in autorimessa	28,00	706,50	€ 19.782,00
Valore di Mercato in cifra tonda				€ 19.800,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobile: Posto auto in autorimessa				
Costo Regularizzazione abuso				€ -----
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
<i>Descrizione:</i>				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
	Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00	
	Posto auto in autorimessa	19.800,00	Diciannovemilaottocento/00	

Scheda n.21		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Immobile: Posto auto, int. 9 (sub 33)				
Piano Interrato (posto auto in autorimessa)		Mq 26,00	100% strisce perimetrali 50% strisce confinanti	Mq 26,00
Accessori	-----			
			Superficie commerciale	Mq 26,00
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
La quotazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Semicentrale/Espansione/Esterna/Centro/Storico, individua Box (C/6-categoria catastale dell'immobile) in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 700,00 ed € 1.000,00 al mq lordo; sono stati acquisiti anche i valori del Borsino Immobiliare di zona.				
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq		Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti



Posto auto in autorimessa	Val. locali	Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00	€/mq 706,50
	OMI	Min. 700,00 ÷ Max. 1.000,00	€/mq 680,00 *	
	BI	Min. 586,00 ÷ Max. 879,00	€/mq 733,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
* Il posto auto è situato all'interno di un'autorimessa chiusa, non sorvegliata e suddivisa in posti auto posta al piano interrato con accesso da rampa carrabile; attualmente l'autorimessa risulta non accessibile in quanto la SCIA antincendio risulta scaduta e non è stato richiesto il relativo rinnovo. Considerato che pur essendo il posto auto situato in autorimessa, lo stesso non può essere equiparato ad un box auto, pertanto sul valore OMI si applica una decurtazione del 20% tenuto anche conto che non potrà essere utilizzato fino a quando non si procederà alla presentazione di una nuova SCIA antincendio. Si ritiene che si possa attribuire un valore di mercato di 680,00 €/mq.				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Posto auto in autorimessa	26,00	706,50	€ 18.369,00	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 18.400,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobile: Posto auto in autorimessa				
Costo Regolarizzazione abuso			€ -----	
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
Descrizione:				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00		
Posto auto in autorimessa	18.400,00	Diciottomilaquattrocento/00		

Scheda n.22		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Immobile: Cantina, int. 19 (sub 67)				
Piano Interrato (cantina in autorimessa)		Mq 31,30	100% strisce perimetrali 50% strisce confinanti	Mq 31,30
Accessori	-----			
			Superficie commerciale	Mq 31,30
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
La cantina è stata valutata con il metodo di stima sintetico-comparativo a seguito di un'indagine di mercato effettuata con i classici canali (consultazioni di pubblicazioni specializzate, contatti con immobiliari) equiparandola ad un magazzino. Le informazioni come sopra acquisite identificano, magazzini (nel caso specifico cantina) con stato conservativo e manutentivo normale, insistenti nella medesima zona con un valore medio di € 450,00 al mq lordo. Non risultano disponibili i valori OMI, ma sono stati rilevati i valori del Borsino Immobiliare di zona.				



Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Cantina in autorimessa	Val. locali	Min. 300,00 ÷ Max. 600,00	€/mq 450,00	€/mq 466,50
	OMI	Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00	
	BI	Min. 298,00 ÷ Max. 652,00	€/mq 483,50	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Cantina in autorimessa	31,30	466,50	€ 14.601,45	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 14.600,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobile: Cantina in autorimessa				
Costo Regularizzazione abuso			€ 2.000,00	
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
Descrizione:				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00		
Cantina in autorimessa	12.600,00	Dodicimilaseicento/00		

LOTTO 5 - Valore complessivo: (Posto auto in autorimessa dal sub. 25 al sub. 33 + Cantina in autorimessa sub. 67 pari a:

- Scheda n.13-Sub. 25 = € 17.000,00
- Scheda n.14-Sub. 26 = € 12.700,00
- Scheda n.15-Sub. 27 = € 11.300,00
- Scheda n.16-Sub. 28 = € 14.800,00
- Scheda n.17-Sub. 29 = € 11.300,00
- Scheda n.18-Sub. 30 = € 10.600,00
- Scheda n.19-Sub. 31 = € 24.000,00
- Scheda n.20-Sub. 32 = € 19.800,00
- Scheda n.21-Sub. 33 = € 18.400,00
- Scheda n.22-Sub. 67 = € 12.600,00

Totale lotto € 152.500,00

IMMOBILE 2-Palazzina B – LOTTO 6 (scheda dalla n. 23 alla n. 29)

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Scheda n. 23 Immobile 2: PIANO PRIMO	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
---	------------------------	---------------------------------------	--------------------------



Abitazione int. 1		Mq 102,94	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 102,94
Accessori	Terrazzo 1	Mq 8,53	30%	Mq 2,56
	Terrazzo 2	Mq 7,29	30%	Mq 2,18
			Superficie commerciale	Mq 107,68
Abitazione int. 2		Mq 74,85	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 74,85
Accessori	Terrazzo	Mq 18,60	30%	Mq 5,58
			Superficie commerciale	Mq 80,43
Abitazione int. 3		Mq 68,86	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 68,86
Accessori	Terrazzo	Mq 12,09	30%	Mq 3,62
			Superficie commerciale	Mq 72,48
Abitazione int. 4		Mq 77,03	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 77,03
Accessori	Terrazzo 1	Mq 12,37	30%	Mq 3,71
	Terrazzo 2	Mq 14,64	30%	Mq 4,39
			Superficie commerciale	Mq 85,13
Scheda n. 24 Immobile 2: PIANO SECONDO		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Abitazione int. 5		Mq 102,94	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 102,94
Accessori	Terrazzo 1	Mq 8,53	30%	Mq 2,56
	Terrazzo 2	Mq 7,29	30%	Mq 2,18
			Superficie commerciale	Mq 107,68
Abitazione int. 6		Mq 74,85	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 74,85
Accessori	Terrazzo	Mq 18,60	30%	Mq 5,58
			Superficie commerciale	Mq 80,43
Abitazione int. 7		Mq 68,86	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 68,86
Accessori	Terrazzo	Mq 24,70	30%	Mq 7,41



			Superficie commerciale	Mq 76,27
Abitazione int. 8		Mq 77,03	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 77,03
Accessori	Terrazzo 1	Mq 12,37	30%	Mq 3,71
	Terrazzo 2	Mq 14,64	30%	Mq 4,39
			Superficie commerciale	Mq 85,13
Scheda n. 25				
Immobile 2: PIANO TERZO		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Abitazione int. 9		Mq 102,94	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 102,94
Accessori	Terrazzo 1	Mq 8,53	30%	Mq 2,56
	Terrazzo 2	Mq 7,29	30%	Mq 2,18
			Superficie commerciale	Mq 107,68
Abitazione int. 10		Mq 74,85	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 74,85
Accessori	Terrazzo	Mq 26,73	30%	Mq 8,01
			Superficie commerciale	Mq 82,86
Abitazione int. 11		Mq 68,86	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 68,86
Accessori	Terrazzo	Mq 35,66	30%	Mq 10,69
			Superficie commerciale	Mq 79,55
Abitazione int. 12		Mq 77,03	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 77,03
Accessori	Terrazzo 1	Mq 12,37	30%	Mq 3,71
	Terrazzo 2	Mq 14,64	30%	Mq 4,39
			Superficie commerciale	Mq 85,13
Scheda n. 26				
Immobile 2: PIANO QUARTO		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Abitazione int. 13		Mq 102,94	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 102,94
Accessori	Terrazzo 1	Mq 8,53	30%	Mq 2,56



	Terrazzo 2	Mq 7,29	30%	Mq 2,18
			Superficie commerciale	Mq 107,68
Abitazione int. 14		Mq 74,85	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 74,85
Accessori	Terrazzo 1	Mq 13,69	30%	Mq 4,01
	Terrazzo 2	Mq 13,56	30%	Mq 4,06
			Superficie commerciale	Mq 82,92
Abitazione int. 15		Mq 68,86	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 68,86
Accessori	Terrazzo	Mq 31,71	30%	Mq 9,51
			Superficie commerciale	Mq 78,37
Abitazione int. 16		Mq 77,03	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 77,03
Accessori	Terrazzo 1	Mq 12,37	30%	Mq 3,71
	Terrazzo 2	Mq 14,64	30%	Mq 4,39
			Superficie commerciale	Mq 85,13
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i>				
Il compendio immobiliare è stato valutato con il metodo di stima sintetico-comparativo a seguito di un'indagine di mercato effettuata con i classici canali (consultazioni di pubblicazioni specializzate, contatti con immobiliari). Le informazioni come sopra acquisite identificano, per porzioni immobiliari con stato conservativo e manutentivo normale, insistenti nella medesima zona, un valore variabile tra € 1.350,00 ed € 1.750,00 al mq lordo. Tale stato di cose risulta essere confermato anche dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, che per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Semicentrale/Espansione/Esterna/Centro/Storico, individua abitazioni in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 1.200,00 ed € 1.700,00 al mq lordo; inoltre sono stati acquisiti anche i valori del Borsino Immobiliare di zona.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
	Val. locali	Min. 1.350,00 ÷ Max. 1.750,00	€/mq 1.550,00	
	BI	Min. 1.119,00 ÷ Max. 1.515,00	€/mq 1.317,00	
Appartamenti piano primo	OMI	Min. 1.200,00 ÷ Max. 1.700,00	€/mq 1.412,50 (valore normale degli immobili residenziali-vedi descrizione metodo)	€/mq 1.426,50



Appartamenti piano secondo	OMI	Min. 1.200,00 ÷ Max. 1.700,00	€/mq 1.450,00 (valore normale degli immobili residenziali-vedi descrizione metodo)	€/mq 1.439,00
Appartamenti piano terzo	OMI	Min. 1.200,00 ÷ Max. 1.700,00	€/mq 1.450,00 (valore normale degli immobili residenziali-vedi descrizione metodo)	€/mq 1.439,00
Appartamenti piano quarto	OMI	Min. 1.200,00 ÷ Max. 1.700,00	€/mq 1.562,50 (valore normale degli immobili residenziali-vedi descrizione metodo)	€/mq 1.476,50

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: Determinazione del valore normale degli immobili residenziali (L.27/12/2006 n296).

Valore normale= Valore normale unitario x superficie (mq)

PIANO PRIMO

Valore normale unitario=Val OMImin+ (Val OMImax - Val OMImin) x K

$$= 1.200 + (1.700 - 1.200) \times K$$

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 \text{ (media ponderata)}$$

K1= (Taglio superficie): 0,5 - da 70 a 120mq

K2= (Livello di piano): 0,4 - Piano primo

$$\text{Quindi, } K = (0,5 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,425$$

Pertanto, si ha

$$1.200 + (1.700 - 1.200) \times 0,425 = 1.412,50 \text{ €}$$

PIANO SECONDO

Valore normale unitario=Val OMImin+ (Val OMImax - Val OMImin) x K

$$= 1.200 + (1.700 - 1.200) \times K$$

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 \text{ (media ponderata)}$$

K1= (Taglio superficie): 0,5 - da 70 a 120mq

K2= (Livello di piano): 0,5 - Piano intermedio (secondo)

$$\text{Quindi, } K = (0,5 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,5$$

Pertanto, si ha

$$1.200 + (1.700 - 1.200) \times 0,5 = 1.450,00 \text{ €}$$

PIANO TERZO

Valore normale unitario=Val OMImin+ (Val OMImax - Val OMImin) x K

$$= 1.200 + (1.700 - 1.200) \times K$$

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 \text{ (media ponderata)}$$

K1= (Taglio superficie): 0,5 - da 70 a 120mq

K2= (Livello di piano): 0,5 - Piano intermedio (secondo)

$$\text{Quindi, } K = (0,5 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,5$$

Pertanto, si ha

$$1.200 + (1.700 - 1.200) \times 0,5 = 1.450,00 \text{ €}$$

**PIANO QUARTO**

Valore normale unitario = Val OMImax - Val OMImax - Val OMImax) x K

$$= 1.200 + (1.700 - 1.200) \times K$$

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 \text{ (media ponderata)}$$

$$K1 = (\text{Taglio superficie}): 0,5 - \text{da } 70 \text{ a } 120\text{mq}$$

$$K2 = (\text{Livello di piano}): 0,8 - \text{Piano ultimo (quarto)}$$

$$\text{Quindi, } K = (0,5 + 3 \times 0,8) / 4 = 0,725$$

Pertanto, si ha

$$1.200 + (1.700 - 1.200) \times 0,725 = 1.562,50 \text{ €}$$

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
PIANO PRIMO			
Appartamento int. 1	107,68	1.426,50	€ 153.605,52
Appartamento int. 2	80,43	1.426,50	€ 114.733,39
Appartamento int. 3	72,48	1.426,50	€ 103.392,72
Appartamento int. 4	85,13	1.426,50	€ 121.352,81
Totale parziale			€ 493.084,44
PIANO SECONDO			
Appartamento int. 5	107,68	1.439,00	€ 154.951,52
Appartamento int. 6	80,43	1.439,00	€ 115.738,77
Appartamento int. 7	76,27	1.439,00	€ 109.752,53
Appartamento int. 8	85,13	1.439,00	€ 122.502,07
Totale parziale			€ 502.944,89
PIANO TERZO			
Appartamento int. 9	107,68	1.439,00	€ 154.951,52
Appartamento int. 10	82,86	1.439,00	€ 119.235,54
Appartamento int. 11	79,55	1.439,00	€ 114.472,45
Appartamento int. 12	85,13	1.439,00	€ 122.502,07
Totale parziale			€ 511.161,58
PIANO QUARTO			
Appartamento int. 13	107,68	1.476,50	€ 158.989,52
Appartamento int. 14	82,92	1.476,50	€ 122.431,38
Appartamento int. 15	78,37	1.476,50	€ 115.713,30



Appartamento int. 16	85,13	1.476,50	€ 125.694,44
Totale parziale			€ 522.828,64
Valore di Mercato complessivo di tutti gli appartamenti			€ 2.030.019,55
In cifra tonda			€ 2.030.000,00
- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E) -			
Immobile: Appartamenti - quesito 4.E)) - scheda 2			
Costo Regularizzazione abuso			Vedi detrazione finale dopo la scheda 29
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione:			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00	
Appartamenti	2.030.000,00	duemilionitrentamila/00	

Scheda n.27				
Immobile 2: PIANO TERRA/PILOTIS		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Posti auto coperti (piano pilotis)		Mq 287,57	100% strisce perimetrali	Mq 287,57
Posti auto scoperti da permesso (piazzale piano terra)		Mq 62,50	100% strisce perimetrali	Mq 62,50
Accessori	-----			
			Superficie commerciale	Mq 350,07
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
La quotazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Semicentrale/Espansione/Esterna/Centro/Storico, individua Box (C/6-categoria catastale dell'immobile) in uno stato conservativo “normale”, un valore di mercato oscillante tra € 700,00 ed € 1.000,00 al mq lordo; inoltre sono stati acquisiti anche i valori del Borsino Immobiliare di zona.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Posti auto coperti/pilotis	Val. locali	Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00	€/mq 543,50
	OMI	Min. 700,00 ÷ Max. 1.000,00	€/mq 595,00 *	



BI		Min. 403,00 ÷ Max. 580,00	€/mq 492,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
* Sul valore OMI si applica una decurtazione del 30% in quanto trattasi di posto auto al piano pilotis e non di box auto, si ritiene che si possa attribuire un valore di mercato di 595,00 €/mq. Inoltre sul valore di € 543,50 trovato si applica un coefficiente di decremento pari a 0,8 (-20%) in quanto il piano terra/pilotis è sprovvisto del massetto cementizio (cemento industriale) che si dovrà realizzare, pertanto si avrà: € 543,50 x 0,8 = 434,80€/mq				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene		Mq	€/mq	Valore di mercato
Posti auto coperti/pilotis		287,57	434,80	€ 125.035,43
Valore di Mercato in cifra tonda				€ 125.000,00
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Posti auto scoperti	Val. locali	Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00	€/mq 458,50 **
	OMI	Min. 700,00 ÷ Max. 1.000,00	€/mq 425,00 *	
	BI	Min. 403,00 ÷ Max. 580,00	€/mq 492,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
**Sul valore OMI si applica una decurtazione del 50% in quanto trattasi di posto auto al piano terra scoperto e non di box auto, si ritiene che si possa attribuire un valore di mercato di 425,00 €/mq Inoltre sul valore di € 425,00 trovato si applica un coefficiente di decremento pari a 0,8 (-20%) in quanto il piano terra è sprovvisto del massetto cementizio che si dovrà realizzare, pertanto si avrà: € 425,00 x 0,8 = 340,00€/mq				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene		Mq	€/mq	Valore di mercato
Posti auto scoperti		62,50	340,00	€ 21.250,00
Valore di Mercato in cifra tonda				€ 21.250,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobile: Posti auto coperti/pilotis + posti scoperti - quesito 4.E) scheda 2				
Costo Regularizzazione abuso				Vedi detrazione finale dopo la scheda 29
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
Descrizione:				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				



Lotto Unico (immobile pignorato)		€	Euro/00	
Posti auto coperti/pilotis + posti auto scoperti		146.250,00	Centoquarantaseimiladuecentocinquanta/00	
Scheda n.28 Immobile 2: PIANO INTERRATO		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Posti auto coperti da permesso (autorimessa)		Mq 118,85	100% strisce perimetrali	Mq 118,85
Accessori	-----			
			Superficie commerciale	Mq 118,85
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
La quotazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Semicentrale/Espansione/Esterna/Centro/Storico, individua Box in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 700,00 ed € 1.000,00 al mq lordo; inoltre sono stati acquisiti anche i valori del Borsino Immobiliare di zona.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Posto auto coperto in autorimessa	Val. locali	Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00	€/mq 543,50
	OMI	Min. 700,00 ÷ Max. 1.000,00	€/mq 595,00 *	
	BI	Min. 403,00 ÷ Max. 580,00	€/mq 492,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
* Il posto auto è situato all'interno di un'autorimessa chiusa, non sorvegliata e suddivisa in posti auto posta al piano interrato con accesso da rampa carrabile; attualmente l'autorimessa risulta non accessibile in quanto non è stata richiesta la SCIA antincendio. Considerato che pur essendo il posto auto situato in autorimessa, lo stesso non può essere equiparato ad un box auto, pertanto sul valore OMI si applica una decurtazione del 30% tenuto conto che manca l'agibilità e la SCIA antincendio e sono necessari interventi di manutenzione ordinaria. Si ritiene che si possa attribuire un valore di mercato di 595,00 €/mq.				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Posto auto coperto in autorimessa	118,85	543,50	€ 64.594,97	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 64.600,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobile: Posti auto coperti in autorimessa				



Costo Regolarizzazione abuso		Vedi detrazione finale dopo la scheda 29
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione:		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00
Posti auto coperto in autorimessa	64.600,00	Sessantaquattromilaseicento/00

Scheda n.29 Immobile 2: PIANO INTERRATO	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Cantina int. 1	Mq 8,25	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 8,25
Cantina int. 2	Mq 7,98	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 7,98
Cantina int. 3	Mq 7,98	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 7,98
Cantina int. 4	Mq 8,20	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 8,20
Cantina int. 5	Mq 10,46	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 10,46
Cantina int. 6	Mq 10,19	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 10,19
Cantina int. 7	Mq 12,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 12,00
Cantina int. 8	Mq 10,60	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 10,60
Cantina int. 9	Mq 11,10	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 11,10
Cantina int. 10	Mq 9,17	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 9,17
Cantina int. 11	Mq 9,17	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 9,17
Cantina int. 12	Mq 12,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 12,00
Cantina int. 13	Mq 7,95	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 7,95
Cantina int. 14	Mq 7,89	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 7,89
Cantina int. 15	Mq 8,58	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 8,58
Cantina int. 16	Mq 12,11	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 12,11
		Superficie commerciale	Mq 153,63



- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
La cantina è stata valutata con il metodo di stima sintetico-comparativo a seguito di un'indagine di mercato effettuata con i classici canali (consultazioni di pubblicazioni specializzate, contatti con immobiliari) equiparandola ad un magazzino. Le informazioni come sopra acquisite identificano, magazzini (nel caso specifico cantina) con stato conservativo e manutentivo normale, insistenti nella medesima zona con un valore medio di € 450,00 al mq lordo. Non risultano disponibili i valori OMI, ma sono stati rilevati i valori del Borsino Immobiliare di zona.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Cantina	Val. locali	Min. 300,00 ÷ Max. 600,00	€/mq 450,00	€/mq 466,50
	OMI	Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00	
	BI	Min. 298,00 ÷ Max. 652,00	€/mq 483,50	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Cantina int. 1	8,25	466,50	€ 3.848,62	
Cantina int. 2	7,98	466,50	€ 3.722,67	
Cantina int. 3	7,98	466,50	€ 3.722,67	
Cantina int. 4	8,20	466,50	€ 3.825,30	
Cantina int. 5	10,46	466,50	€ 4.879,59	
Cantina int. 6	10,19	466,50	€ 4.753,63	
Cantina int. 7	12,00	466,50	€ 5.598,00	
Cantina int. 8	10,60	466,50	€ 4.944,90	
Cantina int. 9	11,10	466,50	€ 5.178,15	
Cantina int. 10	9,17	466,50	€ 4.277,80	
Cantina int. 11	9,17	466,50	€ 4.277,80	
Cantina int. 12	12,00	466,50	€ 5.598,00	
Cantina int. 13	7,95	466,50	€ 3.708,67	
Cantina int. 14	7,89	466,50	€ 3.680,68	
Cantina int. 15	8,58	466,50	€ 4.002,57	
Cantina int. 16	12,11	466,50	€ 5.649,31	
Valore di Mercato complessivo di tutti le cantine			€ 41.317,88	
In cifra tonda			€ 41.317,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobile: Cantine – Quesito 4.E) - scheda 2				
Costo Regularizzazione abuso			Vedi detrazione complessiva dopo la scheda 29	



- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione:		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00
Cantine	41.317,00	Quarantunomilatrecentodiciasette/00
- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E) - COMPLESSIVA		
Immobile: Immobile 2 – Palazzina B		
Costo Regolarizzazione abuso		€ 26.000,00

LOTTO 6 - Valore complessivo: Palazzina B – p.lla 1527 – sub 1 pari a:

- Scheda n.23 (Piano primo residenziale) + Scheda n.24 (Piano secondo residenziale) + Scheda n.25 (Piano terzo residenziale) + Scheda n.26 (Piano quarto residenziale):	€ 2.030.000,00
- Scheda n.27 (posti auto coperti Piano terra/Pilotis):	€ 125.000,00
(posti auto scoperti al piano terra):	€ 21.250,00
- Scheda n.28 (posti auto coperti in autorimessa):	€ 64.600,00
- Scheda n.29 (cantine al piano interrato):	€ 41.317,00
Costo di regolarizzazione	€ - 26.000,00
Totale lotto: € 2.282.167,00 - € 26.000 =	€ 2.256.167,00

IMMOBILE 3-Palazzina C – LOTTO 7 (scheda dalla n. 30)

La valutazione verrà eseguita considerando il fabbricato come unico corpo di fabbrica (da cielo a terra) composto da 5 piani residenziali, un piano terra/pilotis adibito ad area dei parcheggi di superficie e spazi di manovra, un piano interrato destinato ad autorimessa e a locali cantina.

Nella tabella seguente si riportano per ogni piano le varie superfici distinte per tipologia come riportate nell'ultimo titolo edilizio e la relativa superficie ragguagliata:

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Scheda n. 30 Immobile 3-Palazzina C	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Superfici residenziali (A)			
Piano terra	Mq 28,34	100%	Mq 28,34
Piano primo	Mq 255,76	100%	Mq 255,76
Piano secondo	Mq 337,69	100%	Mq 337,69
Piano terzo	Mq 337,69	100%	Mq 337,69
Piano quarto	Mq 334,74	100%	Mq 344,74
Piano quinto	Mq 88,35	100%	Mq 88,35
Totale Superficie (A)			Mq 1.392,57
Superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (B)			
Terrazzi – Piano primo	Mq 63,82	60%	Mq 38,29
Terrazzi – Piano secondo	Mq 119,67	60%	Mq 71,80



Terrazzi – Piano terzo	Mq 82,36	60%	Mq 49,41
Terrazzi – Piano quarto	Mq 102,45	60%	Mq 61,47
Terrazzi – Piano quinto	Mq 11,07	60%	Mq 6,64
		Totale parziale	Mq 227,62
Corpo scala	Mq 169,18	60%	Mq 101,50
Cantine (P1)	Mq 100,31	60%	Mq 60,80
Cantine (S1)	Mq 166,14	60%	Mq 99,68
Locali condominiali (PT)	Mq 100,11	60%	Mq 60,06
Parcheggi (Piano terra/Pilotis)	Mq 246,10	60%	Mq 147,66
Autorimessa (Piano interrato)	Mq 468,90	60%	Mq 281,34
		Totale Superficie (B)	Mq 978,66
Area esterna (C)			
Area di manovra	Mq 567,12	15%	Mq 85,06
		Totale Superficie (C)	Mq 85,06
		Totale A + B + C	Mq 2.456,29

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

Da indagini di mercato, si può assumere un valore del costo di costruzione al metro quadro pari a 1.800,00 €/mq

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Palazzina	Val. locali	Min. 1.200,00 ÷ Max. 2.400,00	€/mq 1.800,00	€/mq 1.800,00
	OMI	Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00	
	BI	Min. 0,00 ÷ Max. 0,00	€/mq 0,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile terminato si può utilizzare la stima per costo di costruzione, metodo basato sulla determinazione del costo da sostenere per la realizzazione del fabbricato con tecniche e prezzi attuali.

Valore del fabbricato: 2.456,29 mq x 1.800 €/mq = € 4.421.322,00

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse realmente ultimato mediando il metodo di stima per costo di costruzione, è ora possibile calcolare il valore della costruzione non ancora terminata, utilizzando la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

Dove:

V_c = valore della costruzione non ancora ultimata



Vt = valore della costruzione terminata

K = coefficiente di svalutazione

Dal sopralluogo effettuato si sono dedotte le categorie di opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione.

Nella tabella seguente si riportano, per ogni opera non ancora eseguita, i corrispondenti coefficienti di svalutazione.

Descrizione dell'opera *Coefficiente*

- Copertura	= 0,99
- Intonaci esterni	= 0,92
- Intonaci interni	= 0,90
- Pavimenti	= 0,90
- Rivestimenti (cappotto)	= 0,92
- Tinteggiatura	= 0,92
- Infissi e porte	= 0,88
- Scala e ascensore	= 0,97
- Impianto elettrico	= 0,94
- Impianto idrosanitario	= 0,86
- Impianto di riscaldamento	= 0,92

Totale **= 0,39**

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere non eseguite e moltiplicandoli tra loro otteniamo un coefficiente complessivo pari a 0,39, tramite il quale è possibile ottenere il valore dell'immobile oggetto di stima.

Valore terminato = € 4.421.322,00

Coefficiente di svalutazione = 0,39

Valore costruzione: € 4.421.322,00 x 0,39 = € 1.724.315,58

- Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Palazzina C	2.456,29	702,00	€ 1.724.315,58
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 1.724.000,00

- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E) -

Immobile: **Palazzina C** - quesito 4.E) - scheda 3

Costo Regolarizzazione abuso	€ 26.000,00
------------------------------	--------------------

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00
Palazzina C-Lotto 7	1.698.000,00	unmilione seicentonovantottomila/00

**IMMOBILE 4-Area urbana – LOTTO 8 (scheda dalla n. 31)**

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile 4: Area Urbana		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Piano Terra		Mq 20,00	100% Consistenza catastale	Mq 20,00
Accessori	-----			
			Superficie commerciale	Mq 20,00
Nota bene:				
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
Si considerano gli stessi valori OMI utilizzati per l'Immobile 1-Palazzina A applicando una percentuale di deprezzamento del 10% per le motivazioni espresse nel quesito 7.C)				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Area Urbana	Val. locali	Media	€/mq	€/mq 1.450,00
	OMI	Min. 1.200,00 ÷ Max. 1.700,00	€/mq	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Applicando la percentuale del 10% sul valore unitario trovato per l'Immobile 1-Palazzina A, si ha:				
€/mq 1.450,00 x 0,10 = € /mq 145,00 Valore unitario di mercato dell'Area Urbana				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Area Urbana	20,00	145,00	€ 2.900,00	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 2.900,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobile: -----				
Costo Regularizzazione abuso			€ -----	
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
Descrizione: -----				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00		
Area urbana-Lotto 8	2.900,00	duemilanovecento/00		



Architetto ALDO JUNIOR FERRARI

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo: Non Applicabile

Valore della nuda proprietà

RIEPILOGO LOTTI

Immobile 1 – Palazzina A – p.lla 1526

- **Lotto 1:** € 65.500,00
- **Lotto 2:** € 73.800,00
- **Lotto 3:** € 84.450,00
- **Lotto 4:** € 84.400,00
- **Lotto 5:** € 152.500,00

Immobile 2 – Palazzina B – p.lla 1527 – sub 1

- **Lotto 6:** € 2.256.167,00

Immobile 3 – Palazzina C – p.lla 1528 – sub 1

- **Lotto 7:** € 1.698.000,00

Immobile 4 – Area urbana – p.lla 1529 – sub 1

- **Lotto 8:** € 2.900,00

Il sottoscritto ritiene così svolto l'incarico affidato

Civitavecchia, li 05 Giugno 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Aldo Junior Ferrari





CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- Tav.1 Immobile 1-Rilievo grafico delle unità immobiliari della Palazzina A (da Tav.1.1 a Tav. 1.22) e documentazione fotografica
- Tav.2 Immobile 2-Rilievo grafico degli immobili della Palazzina B (da Tav.2.1 a Tav 2.6) e documentazione fotografica
- Tav.3 Immobile 3-Palazzina C e documentazione fotografica
- Tav.4 Immobile 4-Area Urbana e documentazione fotografica
- all.1 Copia della nota dell'atto di compravendita
- all.2 Estratto di mappa
- all.3 Elaborato planimetrico
- all.4 Immobile 1-Palazzina A- Visura catastale
- all.5 Immobile 1-Palazzina A- Planimetrie catastali degli appartamenti, dei posti auto e delle cantine
- all.6 Immobile 2-Palazzina B- Visura catastale
- all.7 Immobile 3-Palazzina C- Visura catastale
- all.8 Immobile 4-Area Urbana- Visura catastale
- all.9 Permesso di Costruire n. 13/11 del 30/04/2011
- all.10 Variante sostanziale (P.C.) n. 4/12 del 31/01/2012
- all.11 SCIA n. 396/12 del 20/12/2012
- all.12 SCIA n.128/2014 del 15/05/2014
- all.13 Immobile 1-Palazzina A-Autorizzazione di Agibilità
- all.14 SCIA prot. 11335 del 27/04/2017-Pratica Ed. 194/17
- all.15 SCIA prot. 11349 del 27/04/2017-Pratica Ed. 195/17
- all.16 Secondo accesso agli atti
- all.17 Oneri condominiali con sollecito del custode
- all.18 Attestazione degli usi civici



INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA

A- In riferimento al quesito **4.E-Violazione della normativa urbanistico-edilizia - difformità edilizie, sanabilità e costi- scheda 3**, il sottoscritto in data 10/06/2025 riceveva una prima pec dal Comune di Tarquinia in risposta dell'accesso agli atti eseguito (all.16) dove veniva allegato lo svincolo della polizza fidejussoria n. 60604236 del 19.04.2011 prodotta "*a garanzia della bonifica del fronte cava – rif. Permesso di Costruire n. 13/2011(RPC 68/2010) e successiva variante sostanziale assentita con P. di C. n. 04/2012*" e successivamente in data 18/06/2025 riceveva una seconda pec ad integrazione della prima dove veniva allegata la documentazione dell'avvenuto pagamento del contributo di costruzione dovuto per il Permesso di Costruire n. 04/12 per lo svincolo della polizza fidejussoria n. 60605236 del 19/04/2011 (all.19).

B- In riferimento al quesito **6.C-Atti privati o contratti di locazione sull'immobile** si rappresenta che tenuto conto della "Dichiarazione di immissione in possesso" (in atti) dell'amministratore unico e legale rappresentante della XXXXX (parte eseguita), il compendio pignorato è nel possesso del custode avv. Eugenia Postorino.

CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il custode Avv. Eugenia Postorino sottopone al sottoscritto alcune osservazioni secondo tre punti distinti **(all. 20):**

1. "*A pag. 7-8 nella sezione ALTRO sarebbe opportuno ... specificare che le servitù ivi descritte sono trascritte presso la Conservatoria RRII Civitavecchia rispettivamente...*"

Per una miglior comprensione, su segnalazione del custode in risposta del **quesito 1.B)1.G) - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli – Altro**, si riscrivono di seguito le servitù di passaggio con l'indicazione del trasferimento di proprietà allegando le relative note, pertanto

A favore delle particelle 1474 e 1475 del foglio 74 del catasto terreni sono state istituite le seguenti servitù di passaggio (atto di compravendita):

- Servitù di passaggio pedonale e carrabile "*...su striscia di terreno delle particelle 1027 e 1473 larga 2,50 ml a partire da via delle Pietraie per tutta la lunghezza adiacente il muro di confine del giardino di pertinenza del fabbricato contraddistinto in catasto al foglio 74 particella 1050 fino a raggiungere la particella 1086 stesso foglio e continuare adiacente la stessa particella 1086 stesso foglio fino a raggiungere oltre ml 2,50 la particella 1474 del foglio 74, Catasto terreni*";

Soggetto a favore: XXXXX

Soggetto contro: XXXXX

Trascritta il 13/04/2011 ai NN. 3862/2220, Rep. 4064/2881 del 01/04/2011 **(all.21)**

- Servitù di passaggio pedonale e carrabile "*... su striscia di terreno della particella 1473 foglio 74 larga 2,00 ml a partire dalla p.lla 1473 fino a raggiungere la p.lla 1474 stesso foglio*";

Soggetto a favore: XXXXX

Soggetto contro: XXXXX

Trascritta il 13/04/2011 ai NN. 3862/2220, Rep. 4064/2881 del 01/04/2011 **(all.21)**

- "*Servitù di passaggio pedonale e carrabile e per il passaggio di cavidotti elettrici, telefonici, fognari, idrici e per mezzi di carico illimitato a favore dell'oggetto di questa vendita*" (Foglio 74 p.lle 1027 sub 3, 1027, 1085, 1473) "*su striscia di terreno della particella 1474 del foglio 74 rifinita in conformità al progetto larga mt 2,5 a partire dalla Cabina Elettrica per tutta la lunghezza adiacente al confine con la particella 1473 foglio 74 fino al confine con la particella 1086 stesso foglio*".

Soggetto a favore: XXXXX

Soggetto contro: XXXXX

Trascritta il 13/04/2011 ai NN. 3863/2221, Rep. 4064/2881 del 01/04/2011 **(all.22)**



2. *“Rispetto ai BCNC oggetto di pignoramento, non essendo stata fatta una scheda specifica nell’Immobile 1, ritengo che andrebbe segnalato che trattasi di parti comuni la cui proprietà pro quota è compresa nell’immobile 1 e pertanto nei lotti che ne derivano (1-2-3-4) ...”*

A tal proposito, ritenendo corretta l’osservazione del custode, si fa presente che il sottoscritto in risposta del **quesito 7.A) Quota di pignoramento**, ha indicato tutti i BCNC nel prospetto “Beni” (F., p.la, sub) appartenenti all’Immobile 1 – Palazzina A di cui fanno parte i lotti 1-2-3-4 e 5.

“...segnalo anche che alcuni dei BCNC pignorati sono previsti come parti comuni al Supercondominio e precisamente i sub 65-66-68-71-73-77 come da relativo regolamento. La circostanza andrebbe segnalata... anche negli altri immobili (n.2-3-4) anche perché l’autorimessa, unica per i tre fabbricati, ha accesso dall’area di sedime della particella 1526 e dalla rampa sub 65. I regolamenti di Condominio e Supercondominio sono allegati sotto le lettere “D” e “E” all’atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Martella di Civitavecchia in data 4 agosto 2014 rep. 4772 reg.to a Civitavecchia il 14 agosto 2014 al n. 6737 di formalità...”

Si ritiene corretta la precisazione del custode e si rimanda a quanto già indicato dal sottoscritto in risposta del **quesito 5.B) -Oneri condominiali – Altro**.

Per una migliore comprensione della situazione condominiale, si allegano alla presente relazione, i regolamenti di condominio e supercondominio dove sono state inserite le tabelle millesimali delle tre palazzine A-B-C (**all.23**).

3. *“Segnalo un errore di calcolo nel lotto 3: nel calcolo del valore complessivo a pag. 57 è indicato il valore di € 72.000,00 per l’appartamento sub 10 e non € 70.560 (come derivante dall’applicazione di un deprezzamento del -2% come indicato nella relativa scheda n. 7)”*

Il custode segnala un errore di indicazione del prezzo dell’appartamento sub 10 della scheda n. 7 del quesito **8.A- Stima degli immobili pignorati-scheda 7**

Quanto osservato è corretto. Pertanto il valore complessivo del:

LOTTO 3 – è ridefinito in: Appartamento sub. 10 (scheda n.7) + posto auto coperto sub. 45 (scheda n.8) + Cantina sub.60 (scheda n.9) pari a: € 70.560,00 + € 9.800,00 + € 2.650,00 =

Totale lotto € 83.010,00 **in cifra tonda € 83.000,00**

Per cui il nuovo riepilogo dei lotti è:

Immobile I – Palazzina A – p.la 1526

- **Lotto 1:** € 65.500,00
- **Lotto 2:** € 73.800,00
- **Lotto 3:** € 83.000,00
- **Lotto 4:** € 84.400,00
- **Lotto 5:** € 152.500,00

Immobile 2 – Palazzina B – p.la 1527 – sub 1

- **Lotto 6:** € 2.256.167,00

Immobile 3 – Palazzina C – p.la 1528 – sub 1

- **Lotto 7:** € 1.698.000,00

Immobile 4 – Area urbana – p.la 1529 – sub 1

- **Lotto 8:** € 2.900,00

Avuto riguardo a quanto già rappresentato nella Relazione Preliminare ed alle repliche ed ai chiarimenti forniti nelle pagine precedenti, lo scrivente ritiene così svolto l’incarico affidato.



Civitavecchia, lì 18 Giugno 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Aldo Junior Ferrari



- all. 19 Riscontro inviato dal Comune di Tarquinia
- all. 20 Mail ordinaria - osservazioni del custode
- all. 21 Trascrizione del 13/04/2011 ai NN. 3862/2220
- all. 22 Trascrizione del 13/04/2011 ai NN. 3863/2221
- all. 23 Regolamenti di condominio e supercondominio