

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Negozio - Artigianale n. 29"--

BLOCCO EST

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il codice "Negozio- Artigianale n. 29" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Negozio artigianale n. 29, confinante con distacco scoperto verso area condominiale, negozio-artigianale n. 28; passaggio comune; negozio-artigianale n. 30; posto auto coperto n. 2, confinante con passaggio comune; posto auto coperto n. 1, spazio manovra, posto auto coperto n. 3.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterni: negozio 39; p. auto 266.
- NEGOZIO-ARTIGIANALE con accesso da Via Grecia n. 8/24/38 , i nuovi civici sono riferiti ai vani scala da cui si accede indistintamente alle unità immobiliari, (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano primo, blocco Est.
- Il posto auto coperto è situato nell'area di pertinenza del blocco Est ed è distinto con il n. 2.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 29 e numero 2, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il negozio – artigianale risulta libero da persone e cose.



#### CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

Il negozio è stato oggetto di sopralluogo dall'esterno in quanto chiuso. L'articolazione della superficie utile, nei vari ambienti in cui è suddivisa viene, comunque, riportata come graficizzata nella tav. n. 1 allegata alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992 e n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993. Si è calcolata, inoltre, la sua superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalle murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

NEGOZIO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale negozio	78,80		
Bagno (w.c.)	3,42		
Totale superficie utile	82,22		
	82,20	in cifra tonda	
Totale superficie lorda	86,61		
	86,60	in cifra tonda	
PERTINENZA			
Posto auto coperto n. 2	13,75		

#### CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Il negozio-artigianale, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala, non è stato oggetto di sopralluogo in quanto chiuso e visionato dall'esterno.

Dall'analisi a vista, resa possibile dalla presenza di una serranda che rende visibile l'ambiente interno, si rileva un unico locale con incluso un w.c., pavimentati

con piastrelle in monocottura; i soffitti sono intonacati, le pareti tinteggiate escluse quelle del bagno rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60 m. Il negozio presenta finestre in alluminio verso Via Bruxelles e di un'apertura di accesso aventi larghezza uguale a quella del locale interno, chiusa con serranda metallica a maglia.

E' presente l'impianto idrico-sanitario ed elettrico, quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti.

Lo stato di manutenzione è mediocre, considerando l'inattività prolungata e la mancanza di infissi di chiusura del negozio lo espongono ad azioni esterne di varia natura (intemperie, ecc.).

#### CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992 e n. 2/90-0 Ter del 12/01/1993.

L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

Non essendo stato effettuato il sopralluogo dell'unità immobiliare, non si è potuto procedere alla verifica puntuale dello stato dei luoghi.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cechov n. 12.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

NEGOZIO-ARTIGIANALE: sub. n. 39, piano 1°, interno 29, lotto B, categoria "C/1",  
classe 6<sup>^</sup>, consistenza mq. 79, rendita catastale € 3.366,01.

POSTO AUTO COPERTO: sub. n. 266; piano terra; int. 2; categoria C/6; classe 2<sup>^</sup>;  
consistenza mq. 12; Rendita Catastale € 24,79.

*(vedi visure catastali allegate).*

## CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

- Si assume come parametro tecnico il metro quadrato e verranno applicati dei coefficienti correttivi come da tabella che segue:

BLOCCO EST Non Residenziale		
TIPO	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE DI POSIZIONE
Negozi	Affaccio e ingresso diretto su strada non commerciale, su prospetto sud-ovest con migliore orientamento	0,97
Negozi	Affaccio e ingresso su porticato verso strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole	0,95
Negozi artigianali	Ingresso su ballatoio coperto al p. 1° del prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio verso strada non commerciale	0,92
Uffici scala G	Doppio ingresso, dalla scala G o diretto su strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio (p. terra)	0,99
Uffici scala G/Uffici	Ingresso su scala G al 1° p. c su ballatoio al n. 2° piano del prospetto nord-est, con doppio affaccio in zona non commerciale (uffici)	0,97

L'altezza di piano determina, con l'aumentare del livello, una minore fruibilità dell'attività commerciale, gli uffici, invece, sono caratterizzati da coefficienti maggiori, in quanto la loro attività non sembra dipendere, in maniera sensibile, della localizzazione:

COEFFICIENTE DI PIANO			
Negozi	Negozi artigianali	Uffici scala G	Uffici scala G/Uffici
Piano terra	Piano 1°	Piano terra	Piano 1° e 2°
1	0,92	1	0,98

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle unità immobiliari elencate al punto 1, determinando le loro superfici corrette, che si elencano nella seguente tabella; quest'ultima, inoltre, riporta le superfici lorde delle unità immobiliari di cui al punto precedente.

Unità Immobiliare				Superficie utile (MQ)	Superficie lorda (MQ)	Coefficiente correttivo di posizione e di piano	Superficie utile corrette (MQ)
Tipologia	Scala	Piano	Numero piano				
<b>BLOCCO EST</b>							
Negozio-artigianale	-	Piano Primo	29	82,20	-	0,85	69,87

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- posti auto scoperti al piano terra;
- posti auto coperti al piano terra

verranno attribuiti dei valori forfetari ad ognuno di essi.

#### VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

La determinazione del più probabile valore di mercato della unità immobiliare in esame, è basata sul metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle indagini di mercato su immobili simili a quello oggetto di stima e considerando tutte le peculiarità dell'immobile in questione attraverso i parametri correttivi di cui sopra.

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato di zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che, la zona in cui sorge il fabbricato, come già riportato nella relazione di consulenza tecnica dell'arch. Scetti, non è stata dotata dei

necessari servizi pubblici previsti dal P.E.E.P. 3° comprensorio. Alcuni di essi, quali attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione, centro sanitario, centro civico, ecc., dovevano trovare collocazione nei primi tre piani del nostro edificio; altri, quali scuole, centro anziani, biblioteca, ecc. dovevano essere realizzati in altre aree idonee individuate dal P.E.E.P. Inoltre, un centro commerciale e due mercati, previsti proprio nel lotto in cui ricade l'edificio ed in quello adiacente, non hanno trovato, fino ad oggi, attuazione. Tale situazione non ha permesso l'atteso sviluppo di attività commerciali e terziarie nella zona ed, in particolare, di quelle che dovevano avere sede nell'edificio costruito dalla ██████████, il mercato immobiliare relativo a questa categoria di servizi, nella zona d'indagine, risulta, quindi, molto ridotto ed i dati disponibili limitati. Si aggiunga, infine, che le attività commerciali risultano maggiormente penalizzate da questa situazione rispetto agli uffici, meno sensibili alla diminuzione di "commerciabilità" della zona.

Premesso quanto sopra, a seguito delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'immobile, si riportano i seguenti valori unitari per superficie calpestabile utile, così distinti:

negozi	max	€	1.800,00	min.	€	1.400,00
negozi artigianali	max	€	1.400,00	min.	€	1.000,00
uffici	max	€	1.700,00	min.	€	1.300,00

Tenuto conto dell'ubicazione ed esposizione dell'immobile in esame, la tipologia intensiva della costruzione, le caratteristiche costruttive e le rifiniture, il suo

stato di conservazione e manutenzione, sono stati attribuiti i più probabili valori di mercato riportati successivamente:

1. negozi	€	1.600,00	mq.		
2. negozi artigianali	€	1.200,00	mq		
3. uffici	€	1.500,00	mq.		
4. posto auto coperto esterno	Valore fofettario	€	4.000,00		
5. posto auto scoperto	Valore forfettario	€	2.000,00		

#### STIMA

- negozio-artigianale: mq. 69,87 x € 1.200,00 =	€	83.844,00
- posto auto coperto	€	<u>4.000,00</u>
	€	87.844,00

*diconsi Euro ottantasettemilaottocentoquarantaquattro/00.*

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Negozio - Artigianale n. 31"-

BLOCCO EST

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il codice "Negozio- Artigianale n. 31" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Negozio artigianale n. 31, confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano scala B ed ascensore; negozio-artigianale n. 30; passaggio comune; negozio-artigianale n. 32.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterno 37.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'unità immobiliare di cui sopra è stata oggetto del contratto preliminare di compravendita stipulato fra la [REDACTED] e la Signora [REDACTED] in data 06/03/1991, e più precisamente è la seguente:

- NEGOZIO-ARTIGIANALE con accesso da Via Grecia n. 8/24/38 , i nuovi civici sono riferiti ai vani scala da cui si accede indistintamente alle unità immobiliari, (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano primo, blocco Est.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 31, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## PROMISSARIO



Il promissario è la Signora [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], residente in [REDACTED]

Il contratto preliminare di compravendita stipulato fra la [REDACTED] s.r.l. ed il promissario è datato 06/03/1991 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un Notaio.

Il negozio-artigianale risulta libero da persone e cose.

## CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

Il negozio è stato oggetto di sopralluogo dall'esterno in quanto chiuso. L'articolazione della superficie utile, nei vari ambienti in cui è suddivisa viene, comunque, riportata come graficizzata nella tav. n. 1 allegata alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992. Si è calcolata, inoltre, la sua superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalle murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

NEGOZIO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale negozio	77,11		
Bagno (w.c.)	3,42		
Totale superficie utile	80,53		
	80,50	in cifra tonda	
Totale superficie lorda	85,36		
	85,40	in cifra tonda	




## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Il negozio-artigianale, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala, non è stato oggetto di sopralluogo in quanto chiuso e visionato dall'esterno.

Dall'analisi a vista, resa possibile dalla presenza di una serranda che rende visibile l'ambiente interno, si rileva un unico locale con incluso un w.c., pavimentati con piastrelle in monocottura; i soffitti sono intonacati, le pareti tinteggiate escluse quelle del bagno rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60 m. Il negozio presenta finestre in alluminio verso Via Bruxelles e di un'apertura di accesso aventi larghezza uguale a quella del locale interno, chiusa con serranda metallica a maglia.

E' presente impianto idrico-sanitario ed elettrico, quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti.

Lo stato di manutenzione è mediocre, considerando l'inattività prolungata e la mancanza di infissi di chiusura del negozio lo espongono ad azioni esterne di varia natura (intemperie, ecc.).

## CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

Non essendo stato effettuato il sopralluogo dell'unità immobiliare, non si è potuto procedere alla verifica puntuale dello stato dei luoghi.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

NEGOZIO-ARTIGIANALE: sub. n. 37, piano 1°, interno 31, lotto B, categoria "C/1", classe 6<sup>^</sup>, consistenza mq. 77, rendita catastale € 3.280,79.

(vedi visura catastale allegata).

## CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

- Si assume come parametro tecnico il metro quadrato e verranno applicati dei coefficienti correttivi come da tabella che segue:

BLOCCO EST Non Residenziale		
TIPO	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE DI POSIZIONE
Negozi	Affaccio e ingresso diretto su strada non commerciale, su prospetto sud-ovest con migliore orientamento	0,97
Negozi	Affaccio e ingresso su porticato verso strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole	0,95
Negozi artigianali	Ingresso su ballatoio coperto al p. 1° del prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio verso strada non commerciale	0,92
Uffici scala G	Doppio ingresso, dalla scala G o diretto su strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio (p. terra)	0,99
Uffici scala G/Uffici	Ingresso su scala G al 1° p. e su ballatoio al n. 2° piano del prospetto nord-est, con doppio affaccio in zona non commerciale (uffici)	0,97

L'altezza di piano determina, con l'aumentare del livello, una minore fruibilità dell'attività commerciale, gli uffici, invece, sono caratterizzati da coefficienti maggiori, in quanto la loro attività non sembra dipendere, in maniera sensibile, della localizzazione:

COEFFICIENTE DI PIANO			
Negozi	Negozi artigianali	Uffici scala G	Uffici scala G/Uffici
Piano terra	Piano 1°	Piano terra	Piano 1° e 2°
1	0,92	1	0,98

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle unità immobiliari elencate al punto 1, determinando le loro superfici corrette, che si elencano nella seguente tabella; quest'ultima, inoltre, riporta le superfici lorde delle unità immobiliari di cui al punto precedente.

Unità Immobiliare				Superficie utile (MQ)	Superficie lorda (MQ)	Coefficiente correttivo di posizione e di piano	Superficie utile corrette (MQ)
Tipologia	Scala	Piano	Numero piano				
<b>BLOCCO EST</b>							
Negozio-artigianale	-	Piano Primo	31	80,50	-	0,85	68,42

#### VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

La determinazione del più probabile valore di mercato della unità immobiliare in esame, è basata sul metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle indagini di mercato su immobili simili a quello oggetto di stima e considerando tutte le peculiarità dell'immobile in questione attraverso i parametri correttivi di cui sopra.

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato di zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che, la zona in cui sorge il fabbricato, come già riportato nella relazione di consulenza tecnica dell'arch. Scetti, non è stata dotata dei necessari servizi pubblici previsti dal P.E.E.P. 3° comprensorio. Alcuni di essi, quali attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione, centro sanitario, centro civico, ecc., dovevano trovare collocazione nei primi tre piani del nostro edificio; altri, quali scuole, centro anziani, biblioteca, ecc. dovevano essere realizzati in altre aree idonee

individuate dal P.E.E.P. Inoltre, un centro commerciale e due mercati, previsti proprio nel lotto in cui ricade l'edificio ed in quello adiacente, non hanno trovato, fino ad oggi, attuazione. Tale situazione non ha permesso l'atteso sviluppo di attività commerciali e terziarie nella zona ed, in particolare, di quelle che dovevano avere sede nell'edificio costruito dalla [REDACTED] il mercato immobiliare relativo a questa categoria di servizi, nella zona d'indagine, risulta, quindi, molto ridotto ed i dati disponibili limitati. Si aggiunga, infine, che le attività commerciali risultano maggiormente penalizzate da questa situazione rispetto agli uffici, meno sensibili alla diminuzione di "commerciabilità" della zona.

Premesso quanto sopra, a seguito delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'immobile, si riportano i seguenti valori unitari per superficie calpestabile utile, così distinti:

negozi	max	€	1.800,00	min.	€	1.400,00
negozi artigianali	max	€	1.400,00	min.	€	1.000,00
uffici	max	€	1.700,00	min.	€	1.300,00

Tenuto conto dell'ubicazione ed esposizione dell'immobile in esame, la tipologia intensiva della costruzione, le caratteristiche costruttive e le rifiniture, il suo stato di conservazione e manutenzione, sono stati attribuiti i più probabili valori di mercato riportati successivamente:

1. negozi	€	1.600,00	mq.
2. negozi artigianali	€	1.200,00	mq.
3. uffici	€	1.500,00	mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STIMA

- negozio-artigianale: mq. 68,42 x € 1.200,00 = € 82.104,00

*diconsi Euro ottantaduemilacentoquattro/00.*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Negozio - Artigianale n. 32"-

BLOCCO EST

(Riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

Il codice "Negozio-Artigianale n. 32" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Negozio-Artigianale n. 32 confinante con distacco scoperto verso area condominiale; negozio-artigianale n. 31; passaggio comune; negozio-artigianale n. 33.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterno 36.

L'unità immobiliare di sopra è stata oggetto del contratto preliminare di compravendita stipulato fra la ██████████ ed il Sig. ██████████ in data 18/03/1993, e più precisamente è la seguente:

- NEGOZIO-ARTIGIANALE con accesso da Via Grecia n. 8/24/38, i nuovi civici sono riferiti ai vani scala da cui si accede indistintamente alle unità immobiliari, (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano primo, blocco Est.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 32, i dati riferibili alla unità immobiliari di cui sopra.

## PROMISSARIO

Il promissario è il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] residente in [REDACTED]

Il contratto preliminare di compravendita stipulato fra la [REDACTED] S.r.l. ed il promissario è datato 18/03/1993 non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né timbro di un Notaio.

Il negozio-artigianale risulta libero da persone.

## CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

Il negozio è stato oggetto di sopralluogo dall'esterno in quanto chiuso. L'articolazione della superficie utile, nei vari ambienti in cui è suddivisa viene, comunque, riportata come graficizzata nella tav. n. 1 allegata alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992. Si è calcolata, inoltre, la sua superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalle murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

NEGOZIO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale negozio	35,35		
Locale	41,76		
Bagno (w.c.)	3,42		
Totale superficie utile	80,53		
	<b>80,50</b>	<b>in cifra tonda</b>	
Totale superficie lorda	85,36		
	<b>85,40</b>	<b>in cifra tonda</b>	

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Il negozio-artigianale, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala, risulta libero ed è stato oggetto di sopralluogo in quanto aperto.

Dal sopralluogo, si rilevano due locali con incluso un w.c., pavimentati con piastrelle in monocottura; i soffitti sono intonacati, le pareti tinteggiate escluse quelle del bagno rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60 m. Il negozio presenta finestre in alluminio verso via Bruxelles e un'apertura di accesso avente larghezza uguale a quella del locale interno, con serranda metallica a maglia.

E' presente impianto idrico-sanitario ed elettrico.

Lo stato di manutenzione è mediocre, considerando che il locale risultava in uno stato di abbandono con materiale accatastato in una zona dello stesso. E' stato verificato che l'interno del locale si era sprigionato un incendio che aveva annerito le tinteggiature e arrecato danni all'impianto elettrico.

## CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Il Regolamento di condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

NEGOZIO-ARTIGIANALE: sub. n. 36, piano 1°, interno 32, lotto B, categoria "C/1", classe 6<sup>^</sup>, consistenza mq. 79, rendita catastale € 3.366,01.

*(vedi visura catastale allegata).*

Dal confronto fra la planimetria di concessione edilizia, quella catastale e le verifiche in loco, si evince che non compare il tramezzo divisorio che divide il locale in due.

#### CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

- Si assume come parametro tecnico il metro quadrato e verranno applicati dei coefficienti correttivi come da tabella che segue:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



BLOCCO EST Non Residenziale		
TIPO	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE DI POSIZIONE
Negozi	Affaccio e ingresso diretto su strada non commerciale, su prospetto sud-ovest con migliore orientamento	0,97
Negozi	Affaccio e ingresso su porticato verso strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole	0,95
Negozi artigianali	Ingresso su ballatoio coperto al p. 1° del prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio verso strada non commerciale	0,92
Uffici scala G	Doppio ingresso, dalla scala G o diretto su strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio (p. terra)	0,99
Uffici scala G/Uffici	Ingresso su scala G al 1° p. e su ballatoio al n. 2° piano del prospetto nord-est, con doppio affaccio in zona non commerciale (uffici)	0,97

L'altezza di piano determina, con l'aumentare del livello, una minore fruibilità dell'attività commerciale, gli uffici, invece, sono caratterizzati da coefficienti maggiori, in quanto la loro attività non sembra dipendere, in maniera sensibile, della localizzazione:

COEFFICIENTE DI PIANO			
Negozi	Negozi artigianali	Uffici scala G	Uffici scala G/Uffici
Piano terra	Piano 1°	Piano terra	Piano 1° e 2°
1	0,92	1	0,98

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle unità immobiliari elencate al punto 1, determinando le loro superfici corrette, che si elencano nella seguente

tabella; quest'ultima, inoltre, riporta le superfici lorde delle unità immobiliari di cui al punto precedente.

Unità Immobiliare				Superficie utile (MQ)	Superficie lorda (MQ)	Coefficiente correttivo di posizione e di piano	Superficie utile correte (MQ)
Tipologia	Scala	Piano	Numero piano				
BLOCCO EST							
Negozio- artigianale	-	Piano primo	32	80,50	-	0,85	68,42

### VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, è basata sul metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle indagini di mercato su immobili simili a quello oggetto di stima e considerando tutte le peculiarità dell'immobile in questione attraverso i parametri correttivi di cui sopra.

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato di zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che, la zona in cui sorge il fabbricato, come già riportato nella relazione di consulenza tecnica dell'arch. Scetti, non è stata dotata dei necessari servizi pubblici previsti dal P.E.E.P. 3° comprensorio. Alcuni di essi, quali attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione, centro sanitario, centro civico, ecc., dovevano trovare collocazione nei primi tre piani del nostro edificio; altri, quali scuole, centro anziani, biblioteca, ecc. dovevano essere realizzati in altre aree idonee individuate dal P.E.E.P. Inoltre, un centro commerciale e due mercati, previsti proprio nel lotto in cui ricade l'edificio ed in quello adiacente, non hanno trovato, fino ad oggi, attuazione. Tale situazione non ha permesso l'atteso sviluppo di attività

commerciali e terziarie nella zona ed, in particolare, di quelle che dovevano avere sede nell'edificio costruito dalla ██████████ il mercato immobiliare relativo a questa categoria di servizi, nella zona d'indagine, risulta, quindi, molto ridotto ed i dati disponibili limitati. Si aggiunga, infine, che le attività commerciali risultano maggiormente penalizzate da questa situazione rispetto agli uffici, meno sensibili alla diminuzione di "commerciabilità" della zona.

Premesso quanto sopra, a seguito delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'immobile, si riportano i seguenti valori unitari per superficie calpestabile utile, così distinti:

negozi	max €	1.800,00	min. €	1.400,00
negozi artigianali	max €	1.400,00	min. €	1.000,00
uffici	max €	1.700,00	min. €	1.300,00

Tenuto conto dell'ubicazione ed esposizione dell'immobile in esame, la tipologia intensiva della costruzione, le caratteristiche costruttive e le rifiniture, il suo stato di conservazione e manutenzione, sono stati attribuiti i più probabili valori di mercato riportati successivamente:

1. negozi	€	1.600,00	mq.
2. negozi artigianali	€	1.200,00	mq.
3. uffici	€	1.500,00	mq.

STIMA

- negozio-artigianale: mq. 68,42 x € 1.200,00 =

€ 82.104,00

*diconsi Euro ottantaduemilacentoquattro/00.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Negozio - Artigianale n. 33"-

BLOCCO EST

(Riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il codice "Negozio- Artigianale n. 33" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Negozio-Artigianale n. 33, confinante con vano ascensore e scala A, distacco scoperto verso area condominiale, negozio-artigianale n. 32; passaggio comune; negozio-artigianale n. 34.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterno 35.

L'unità immobiliare di cui sopra è stata oggetto del contratto preliminare di compravendita stipulato fra la [REDACTED] e la Signora [REDACTED], in data 07/12/1990, e più precisamente è la seguente:

- NEGOZIO-ARTIGIANALE con accesso da Via Grecia n. 8/24/38, i nuovi civici sono riferiti ai vani scala da cui si accede indistintamente alle unità immobiliari, (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano primo, blocco Est.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 33, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## PROMISSARIO

Il promissario è la Signora [REDACTED], nata a [REDACTED]  
residente ad [REDACTED]

Il contratto preliminare di compravendita stipulato fra la [REDACTED]  
s.r.l. ed il promissario è datato il 07/12/1990 e non reca timbro dell'Ufficio del  
Registro, né firma e timbro di un Notaio.

Il negozio-artigianale risulta libero da persone e cose.

## CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

Il negozio è stato oggetto di sopralluogo dall'esterno in quanto chiuso.  
L'articolazione della superficie utile, nei vari ambienti in cui è suddivisa viene,  
comunque, riportata come graficizzata nella tav. n. 1 allegata alla concessione edilizia  
di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992. Si è calcolata, inoltre, la sua  
superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalle murature  
interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue,  
secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

NEGOZIO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale negozio	49,73		
Bagno (w.c.)	3,10		
Totale superficie utile	52,83		
	<b>52,80</b>	<b>in cifra tonda</b>	
Totale superficie lorda	59,04		
	<b>59,00</b>	<b>in cifra tonda</b>	

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Il negozio-artigianale, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala, non è stato oggetto di sopralluogo in quanto chiuso e visionato dall'esterno.

Dall'analisi a vista, resa possibile dalla presenza di una serranda che rende visibile l'ambiente interno, si rileva un unico locale con incluso un w.c., pavimentati con piastrelle in monocottura; i soffitti sono intonacati, le pareti tinteggiate escluse quelle del bagno rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60 m. Il negozio presenta finestre in alluminio verso via Bruxelles e di un'apertura di accesso avente larghezza uguale a quella del locale interno, chiusa con serranda metallica a maglia.

E' presente impianto idrico-sanitario ed elettrico, quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti.

Lo stato di manutenzione è mediocre, considerando l'inattività prolungata e la mancanza di infissi di chiusura del negozio lo espongono ad azioni esterne di varia natura (intemperie, ecc.).

## CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.



Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

Non essendo stato effettuato il sopralluogo dell'unità immobiliare, non si è potuto procedere alla verifica puntuale dello stato dei luoghi.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED] n. 12.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

NEGOZIO-ARTIGIANALE: sub. n. 35, piano 1°, interno 33, lotto B, categoria "C/1", classe 6<sup>^</sup>, consistenza mq. 51, rendita catastale € 2.172,99.

*(vedi visura catastale allegata).*

#### CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

- Si assume come parametro tecnico il metro quadrato e verranno applicati dei coefficienti correttivi come da tabella che segue:

*Handwritten signature*

BLOCCO EST Non Residenziale		
TIPO	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE DI POSIZIONE
Negozi	Affaccio e ingresso diretto su strada non commerciale, su prospetto sud-ovest con migliore orientamento	0,97
Negozi	Affaccio e ingresso su porticato verso strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole	0,95
Negozi artigianali	Ingresso su ballatoio coperto al p. 1° del prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio verso strada non commerciale	0,92
Uffici scala G	Doppio ingresso, dalla scala G o diretto su strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio (p. terra)	0,99
Uffici scala G/Uffici	Ingresso su scala G al 1° p. e su ballatoio al n. 2° piano del prospetto nord-est, con doppio affaccio in zona non commerciale (uffici)	0,97

L'altezza di piano determina, con l'aumentare del livello, una minore fruibilità dell'attività commerciale, gli uffici, invece, sono caratterizzati da coefficienti maggiori, in quanto la loro attività non sembra dipendere, in maniera sensibile, della localizzazione:

COEFFICIENTE DI PIANO			
Negozi	Negozi artigianali	Uffici scala G	Uffici scala G/Uffici
Piano terra	Piano 1°	Piano terra	Piano 1° e 2°
1	0,92	1	0,98

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle unità immobiliari elencate al punto 1, determinando le loro superfici corrette, che si elencano nella seguente

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

tabella; quest'ultima, inoltre, riporta le superfici lorde delle unità immobiliari di cui al punto precedente.

Unità Immobiliare				Superficie utile (MQ)	Superficie lorda (MQ)	Coefficiente correttivo di posizione e di piano	Superficie utile corrette (MQ)
Tipologia	Scala	Piano	Numero piano				
<b>BLOCCO EST</b>							
Negoziario-artigianale	-	Piano Primo	33	52,80	-	0,85	44,88

### VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, è basata sul metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle indagini di mercato su immobili simili a quello oggetto di stima e considerando tutte le peculiarità dell'immobile in questione attraverso i parametri correttivi di cui sopra.

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato di zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che, la zona in cui sorge il fabbricato, come già riportato nella relazione di consulenza tecnica dell'arch. Scetti, non è stata dotata dei necessari servizi pubblici previsti dal P.E.E.P. 3° comprensorio. Alcuni di essi, quali attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione, centro sanitario, centro civico, ecc., dovevano trovare collocazione nei primi tre piani del nostro edificio; altri, quali scuole, centro anziani, biblioteca, ecc. dovevano essere realizzati in altre aree idonee individuate dal P.E.E.P. Inoltre, un centro commerciale e due mercati, previsti proprio nel lotto in cui ricade l'edificio ed in quello adiacente, non hanno trovato, fino ad oggi, attuazione. Tale situazione non ha permesso l'atteso sviluppo di attività commerciali e terziarie nella zona ed, in particolare, di quelle che dovevano avere

sede nell'edificio costruito dalla [REDACTED] il mercato immobiliare relativo a questa categoria di servizi, nella zona d'indagine, risulta, quindi, molto ridotto ed i dati disponibili limitati. Si aggiunga, infine, che le attività commerciali risultano maggiormente penalizzate da questa situazione rispetto agli uffici, meno sensibili alla diminuzione di "commerciabilità" della zona.

Premesso quanto sopra, a seguito delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'immobile, si riportano i seguenti valori unitari per superficie calpestabile utile, così distinti:

negozi	max €	1.800,00	min. €	1.400,00
negozi artigianali	max €	1.400,00	min. €	1.000,00
uffici	max €	1.700,00	min. €	1.300,00

Tenuto conto dell'ubicazione ed esposizione dell'immobile in esame, la tipologia intensiva della costruzione, le caratteristiche costruttive e le rifiniture, il suo stato di conservazione e manutenzione, sono stati attribuiti i più probabili valori di mercato riportati successivamente:

1. negozi	€	1.600,00	mq.
2. negozi-artigianali	€	1.200,00	mq.
3. uffici	€	1.500,00	mq.

STIMA

- negozio-artigianale: mq. 44,88 x € 1.200,00 = € 53.856,00

*diconsi Euro cinquantatremilaottocentocinquantasei/00.*

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "attrezzature collettive sociali" n. 35 -  
(riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)



Descrizione unità immobiliare:

- Locale ad uso attrezzature collettive sociali n. 35, confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano scala A ed ascensore, locale ad uso "attrezzature collettive e domestiche" n. 36, passaggio comune; posto auto coperto n. 3, confinante con passaggio comune, posto auto coperto n. 2, spazio manovra, posto auto coperto n. 4 ;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterni: attrezzature sociali n. 48, posto auto coperto n. 267.

Le unità immobiliari di cui sopra, attualmente invendute, sono le seguenti:

- Il locale ad uso attrezzature collettive sociali è situato in Via Grecia (già Via di Guardapasso s.n.c.), nn. 8, 24, 38 ( i numeri civici sono riferiti ai corpi scala da cui accede indistintamente all'unità immobiliare) piano 2°, blocco Est;
- Il posto auto coperto è situato nell'area di pertinenza del blocco est ed è distinto con il n. 3.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 35 e numero 3, i dati riferibili alle unità immobiliari sopra descritte.



## CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

La superficie utile dell'unità immobiliare principale, nei vari ambienti in cui è suddivisa, e dell'unità immobiliare di pertinenza è riportata nella seguente tabella. Relativamente ai balconi si è ritenuto di raggugiare la superficie utile con opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,25. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalla murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue.

ATTREZZATURE COLLETTIVE SOCIALI			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale	63,12		
Bagno ( W.C.)	3,42		
balcone	18,24	0,25	4,56
Totale superficie utile	84,78		
Totale superficie utile raggugiata			71,10
	in cifra tonda		71,10
Totale superficie lorda			78,00
	in cifra tonda		78,00
PERTINENZA			
Posto auto coperto n. 3	13,75		

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'ambiente adibito ad attrezzature collettive sociali, cui si accede dal lato sud-ovest dell'edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala, è costituito da un unico locale privo di pavimentazione, con incluso servizio igienico pavimentato ed annesso balcone; i soffitti e le pareti sono tinteggiate escluse quelle del bagno

rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60. I serramenti sono realizzati in legno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico - sanitario ed elettrico, quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti e negli accessori; l'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, risulta predisposto ma privo di elementi scaldanti e caldaia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

L'unità immobiliare risulta libera.

#### CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992, n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993.

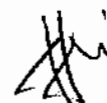
Dalle verifiche effettuate non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante.

L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta denunciata al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:



Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Il Regolamento di condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

ATTREZZATURE COLLETTIVE SOCIALI: sub. n. 48, piano 2°, interno 35, categoria "A/10", classe U<sup>^</sup>, consistenza vani 3, rendita catastale € 1.053,57

POSTO AUTO COPERTO: sub. n. 267, piano terra, interno 3, categoria "C/6", classe 2<sup>^</sup>, consistenza mq. 12, rendita catastale € 24,79.

(vedi visure catastali allegate).

#### CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

i servizi pubblici costituiti da attrezzature di quartiere e di lotto, centro civico e sanitario; attrezzatura per la vigilanza e l'amministrazione ecc., insieme ai locali di servizio-magazzini posti all'ultimo piano dell'edificio, costituiscono unità immobiliari non rientranti nell'ordinario mercato immobiliare per la loro particolare destinazione d'uso ed ubicazione nel fabbricato. Per essi si adotterà la stima a costo di costruzione, il cui valore unitario, da indagini effettuate nella zona (imprese edili

ecc.) si può stabilire in € 700,00 / mq. per le attrezzature pubbliche presenti al 1° e 2° piano dell'edificio € 500,00/mq. per i magazzini al settimo piano.

Nella seguente tabella si riporta il valore di stima delle unità immobiliari in esame:

BLOCCO EST					
Tipologia	Piano/Scala	Interno	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie lorda (mq.)
Att. Collettive sociali	p. secondo	35	-	-	78,00

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- posti auto coperti al piano terra dell'edificio

verranno attribuiti dei valori forfettari ad ognuno di essi.

Tenuto conto dell'ubicazione ed esposizione dell'immobile in esame, la tipologia intensiva della costruzione, le caratteristiche costruttive e le rifiniture, il suo stato di conservazione e manutenzione, sono stati attribuiti i più probabili valori di mercato riportati successivamente:

- |   |                      |             |
|---|----------------------|-------------|
| 1. locale attrezzature collettive sociali | €                    | 700,00 /mq. |
| 2. posto auto coperto esterno             | Valore forfettario € | 4.000,00    |

#### STIMA

- locale attrezzature collettive sociali mq. 78,00 x € 700,00	€	54.600,00
- posto auto coperto esterno	€	<u>4.000,00</u>
Totale	€	58.600,00

diconsi Euro cinquantottomilaseicento/00

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "attrezzature collettive e domestiche" n. 36 – (riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

Descrizione unità immobiliare:

- Locale ad uso "attrezzature collettive e domestiche" n. 36 confinante con vano ascensore e scala A, distacco scoperto verso area condominiale, ufficio n. 37, passaggio comune, locale ad uso "attrezzature collettive sociali" n. 35 – p. auto coperto n. 4 confinante con passaggio comune, p. auto coperto n. 3, spazio manovra, p. auto coperto n. 5;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterni: attrezzature coll. dom. 49, posto auto coperto 268;
- Il locale ad uso attrezzature collettive sociali è situato in Via Grecia (già Via di Guardapasso s.n.c.), nn. 8, 24, 38 ( i numeri civici sono riferiti ai corpi scala da cui accede indistintamente all'unità immobiliare) piano 2°, blocco Est;
- Il posto auto coperto è situato nell'area di pertinenza del blocco est ed è distinto con il n. 4.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 36 e numero 4, i dati riferibili alle unità immobiliari sopra descritte.



## CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE



La superficie utile dell'unità immobiliare principale, nei vari ambienti in cui è suddivisa, e dell'unità immobiliare di pertinenza è riportata nella seguente tabella. Relativamente ai balconi si è ritenuto di ragguagliare la superficie utile con opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,25. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalla murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue.

ATTREZZATURE COLLETTIVE E DOMESTICHE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale	140,90		
Bagno (W.C.)	3,42		
Bagno (W.C.)	3,42		
Balcone	18,24	0,25	4,56
Totale superficie utile	165,98		
Totale superficie utile ragguagliata			152,30
	in cifra tonda		<b>152,30</b>
Totale superficie lorda			164,04
	in cifra tonda		<b>164,00</b>
PERTINENZA			
Posto auto coperto n. 4	13,75		

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE



L'ambiente adibito ad attrezzature collettive sociali, cui si accede dal lato Nord-Est dell'edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala, è costituito da un unico locale privo di pavimentazione, con incluso servizio igienico pavimentato ed

annesso balcone; i soffitti e le pareti sono tinteggiate escluse quelle del bagno rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60. I serramenti sono realizzati in legno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico - sanitario ed elettrico, quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti e negli accessori; l'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, risulta predisposto ma privo di elementi scaldanti e caldaia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

L'unità immobiliare risulta libera.

#### CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992, n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993.

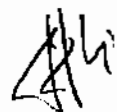
Dalle verifiche effettuate non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante.

L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta denunciata al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:



Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Il Regolamento di condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

ATTREZZATURE COLLETTIVE SOCIALI: sub. n. 49, piano 2°, interno 36, categoria "A/10", classe U<sup>^</sup>, consistenza vani 7, rendita catastale € 2.458,33;

POSTO AUTO COPERTO: sub. n. 268, piano terra, interno 4, categoria "C/6", classe 2<sup>^</sup>, consistenza mq. 12, rendita catastale € 24,79.

(vedi visure catastali allegate).

#### CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

i servizi pubblici costituiti da attrezzature di quartiere e di lotto, centro civico e sanitario; attrezzatura per la vigilanza e l'amministrazione ecc., insieme ai locali di servizio-magazzini posti all'ultimo piano dell'edificio, costituiscono unità immobiliari non rientranti nell'ordinario mercato immobiliare per la loro particolare destinazione d'uso ed ubicazione nel fabbricato. Per essi si adotterà la stima a costo di costruzione, il cui valore unitario, da indagini effettuate nella zona (imprese edili

ecc.) si può stabilire in € 700,00/mq. per le attrezzature pubbliche presenti al 1° e 2° piano dell'edificio € 500,00/mq. per i magazzini al settimo piano.

Nella seguente tabella si riporta il valore di stima delle unità immobiliari in esame:

BLOCCO EST					
Tipologia	Piano/Scala	Interno	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie lorda (mq.)
Att. Collettive sociali	p. secondo	36	-	-	164,00

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- posti auto coperti al piano terra dell'edificio

verranno attribuiti dei valori forfettari ad ognuno di essi.

Tenuto conto dell'ubicazione ed esposizione dell'immobile in esame, la tipologia intensiva della costruzione, le caratteristiche costruttive e le rifiniture, il suo stato di conservazione e manutenzione, sono stati attribuiti i più probabili valori di mercato riportati successivamente:

- |   |                      |             |
|---|----------------------|-------------|
| 1. locale attrezzature collettive sociali | €                    | 700,00 /mq. |
| 2. posto auto coperto esterno             | Valore forfettario € | 4.000,00    |

#### STIMA

- locale attrezzature collettive sociali mq. 164,00 x € 700,00	€	114.800,00
- posto auto coperto esterno	€	<u>4.000,00</u>
<b>Totale</b>	€	<b>118.800,00</b>

diconsi Euro centodiciottomilaottocento/00

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Ufficio n. 37"- BLOCCO EST

(riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)



Il codice "Ufficio n. 37" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- ufficio n. 37 confinante con distacco scoperto verso area condominiale; vano scala B ed ascensore; ufficio n. 38 passaggio comune; locale ad uso "attrezzature collettive e domestiche" n. 36.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterno 50.

L'unità immobiliare di cui trattasi, oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la [REDACTED] e la signora [REDACTED] in data 11/04/1994, allegato in copia alla presente scheda, è la seguente:

- Ufficio con accesso da Via Grecia n. 8/24/38, i nuovi civici sono riferiti ai vani scala da cui si accede indistintamente alle unità immobiliari, (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano secondo, blocco Est.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 37, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.



## PROMISSARIO

Il promissario è la Signora [REDACTED], nata a [REDACTED], residente in [REDACTED] non reperibili.

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare S.r.l. ed il promissario è datato 11/04/1994 non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un Notaio.

L'ufficio risulta attualmente vuoto.

## CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

L'articolazione della superficie utile, nei vari ambienti in cui è suddivisa, è riportata nella seguente tabella. Relativamente ai balconi, si è ritenuto ragguagliare la superficie utile con un opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,25. Si è calcolata, inoltre, la sua superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalle murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

UFFICIO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale Ufficio	66,10		
Bagno (w.c.)	3,42		
Balcone	18,24	0,25	4,56
Totale superficie utile	87,76		74,08
		in cifra tonda	74,10
Totale superficie lorda			81,28
		in cifra tonda	81,30

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'ufficio, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala, è costituito da unico locale con incluso servizio igienico ed annesso balcone; i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati escluse quelle del bagno rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60 m. I serramenti sono in legno.

E' presente impianto idrico-sanitario ed elettrico quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti e negli accessori; l'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, risulta predisposto ma privi di elementi scaldanti e caldaia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

## CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 73/88 O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

Ufficio: sub. N. 50, piano 2°, interno 37, categoria "A/10", classe U, consistenza

vani 3, rendita catastale € 1.053,57

(vedi visura catastale allegata).

## CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

- Si assume come parametro tecnico il metro quadrato e verranno applicati dei coefficienti correttivi come da tabella che segue:

BLOCCO EST Non Residenziale		
TIPO	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE DI POSIZIONE
Negozi	Affaccio e ingresso diretto su strada non commerciale, su prospetto sud-ovest con migliore orientamento	0,97
Negozi	Affaccio e ingresso su porticato verso strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole	0,95
Negozi artigianali	Ingresso su ballatoio coperto al p. 1° del prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio verso strada non commerciale	0,92
Uffici scala G	Doppio ingresso, dalla scala G o diretto su strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio (p. terra)	0,99
Uffici scala G/Uffici	Ingresso su scala G al 1° p. e su ballatoio al n. 2° piano del prospetto nord-est, con doppio affaccio in zona non commerciale (uffici)	0,97

L'altezza di piano determina, con l'aumentare del livello, una minore fruibilità dell'attività commerciale, gli uffici, invece, sono caratterizzati da coefficienti maggiori, in quanto la loro attività non sembra dipendere, in maniera sensibile, della localizzazione:

COEFFICIENTE DI PIANO			
Negozi	Negozi artigianali	Uffici scala G	Uffici scala G/Uffici
Piano terra	Piano 1°	Piano terra	Piano 1° e 2°
1	0,92	1	0,98

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle unità immobiliari elencate al punto 1, determinando le loro superfici corrette, che si elencano nella seguente tabella; quest'ultima, inoltre, riporta le superfici lorde delle unità immobiliari di cui al punto precedente.

Unità Immobiliare				Superficie utile (MQ)	Superficie lorda (MQ)	Coefficiente correttivo di posizione e di piano	Superficie utile corretta (MQ)
Tipologia	Scala	Piano	Numero piano				
<b>BLOCCO EST</b>							
Ufficio	-	Piano Secondo	37	74,10	-	0,95	70,39

### VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, è basata sul metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle indagini di mercato su immobili simili a quello oggetto di stima e considerando tutte le peculiarità dell'immobile in questione attraverso i parametri correttivi di cui sopra.

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato di zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che, la zona in cui sorge il fabbricato, come già riportato nella relazione di consulenza tecnica dell'arch. Scetti, non è stata dotata dei necessari servizi pubblici previsti dal P.E.E.P. 3° comprensorio. Alcuni di essi, quali attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione, centro sanitario, centro civico, ecc., dovevano trovare collocazione nei primi tre piani del nostro edificio; altri, quali scuole, centro anziani, biblioteca, ecc. dovevano essere realizzati in altre aree idonee individuate dal P.E.E.P. Inoltre, un centro commerciale e due mercati, previsti proprio nel lotto in cui ricade l'edificio ed in quello adiacente, non hanno trovato, fino ad oggi, attuazione. Tale situazione non ha permesso l'atteso sviluppo di attività commerciali e terziarie nella zona ed, in particolare, di quelle che dovevano avere sede nell'edificio costruito dalla [REDACTED] il mercato immobiliare relativo a questa categoria di servizi, nella zona d'indagine, risulta, quindi, molto

ridotto ed i dati disponibili limitati. Si aggiunga, infine, che le attività commerciali risultano maggiormente penalizzate da questa situazione rispetto agli uffici, meno sensibili alla diminuzione di "commerciabilità" della zona.

Premesso quanto sopra, a seguito delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'immobile, si riportano i seguenti valori unitari per superficie calpestabile utile, così distinti:

negozi	max €	1.800,00	min. €	1.400,00
negozi artigianali	max €	1.400,00	min. €	1.000,00
uffici	max €	1.700,00	min. €	1.300,00

Tenuto conto dell'ubicazione ed esposizione dell'immobile in esame, la tipologia intensiva della costruzione, le caratteristiche costruttive e le rifiniture, il suo stato di conservazione e manutenzione, sono stati attribuiti i più probabili valori di mercato riportati successivamente:

1. negozi € 1.600,00 mq.
2. negozi artigianali € 1.200,00 mq.
3. uffici € 1.500,00 mq.

STIMA

- ufficio: mq. 70,39 x € 1.500,00 =

€ 105.585,00

*diconsi Euro centocinquemilacinquecentoottantacinque/00.*

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Ufficio n. 38"-- BLOCCO EST

(Riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)



Il codice "Ufficio n. 38" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.



Descrizione unità immobiliare:

- Ufficio n. 38 confinante con vano ascensore scala B, distacco scoperto area condominiale; ufficio n. 39; passaggio comune; ufficio n. 37; posto auto coperto n. 5; confinante con passaggio comune; p. auto coperto n. 4; spazio manovra; p. auto coperto n. 6.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterni: ufficio n. 51; p. auto coperto n. 269.
- L'ufficio con accesso da Via Grecia n. 8/24/38 , i nuovi civici sono riferiti ai vani scala da cui si accede indistintamente alle unità immobiliari, (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano secondo, blocco Est.
- Posto auto coperto è situato nell'area di pertinenza del Blocco Est ed è distinto con il n. 5.



Il Regolamento di condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 38 e numero 5, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.



L'ufficio risulta libero.

## CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE



L'articolazione della superficie utile, nei vari ambienti in cui è suddivisa, e dell'unità immobiliare di pertinenza è riportata nella seguente tabella. Relativamente ai balconi, si è ritenuto ragguagliare la superficie utile con opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,25. Si è calcolata, inoltre, la sua superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalle murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

UFFICIO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale ufficio	129,86		
Locale ufficio			
Bagno (w.c.)	3,42		
Bagno (w.c.)	3,02		
Balcone	18,24	0,25	4,56
Totale superficie utile	154,54		
Totale superficie utile ragguagliata			140,86
		<b>in cifra tonda</b>	<b>140,90</b>
Totale superficie lorda			152,63
		<b>in cifra tonda</b>	<b>152,70</b>

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'ufficio, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala, è costituito da due locali tra loro comunicanti privi di pavimentazione, sono inclusi servizi igienici pavimentati e annesso balcone.



I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati escluse quelle del bagno rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60 m. I serramenti sono in legno.

E' presente l'impianto idrico-sanitario ed elettrico, quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti e negli accessori; l'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, risulta predisposto e privo di elementi scaldanti e caldaia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

#### CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992 e n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993.

L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED] n. 12.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

- UFFICIO: sub. n. 51, piano 2°, interno 38, lotto B, categoria "A/10", classe U<sup>^</sup>, consistenza vani 6, Rendita catastale € 2.107,14.
- POSTO AUTO COPERTO: sub. n. 269; piano terra; interno 5; cat. C/6; classe 2<sup>^</sup>; consistenza mq. 12; Rendita catastale € 24,79.

*(vedi visure catastali allegate).*

#### CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

- Si assume come parametro tecnico il metro quadrato e verranno applicati dei coefficienti correttivi come da tabella che segue:

BLOCCO EST Non Residenziale		
TIPO	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE DI POSIZIONE
Negozi	Affaccio e ingresso diretto su strada non commerciale, su prospetto sud-ovest con migliore orientamento	0,97
Negozi	Affaccio e ingresso su porticato verso strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole	0,95
Negozi artigianali	Ingresso su ballatoio coperto al p. 1° del prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio verso strada non commerciale	0,92
Uffici scala G	Doppio ingresso, dalla scala G o diretto su strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio (p. terra)	0,99
Uffici scala G/Uffici	Ingresso su scala G al 1° p. e su ballatoio al n. 2° piano del prospetto nord-est, con doppio affaccio in zona non commerciale (uffici)	0,97

L'altezza di piano determina, con l'aumentare del livello, una minore fruibilità dell'attività commerciale, gli uffici, invece, sono caratterizzati da coefficienti maggiori, in quanto la loro attività non sembra dipendere, in maniera sensibile, della localizzazione:

COEFFICIENTE DI PIANO			
Negozi	Negozi artigianali	Uffici scala G	Uffici scala G/Uffici
Piano terra	Piano 1°	Piano terra	Piano 1° e 2°
1	0,92	1	0,98

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle unità immobiliari elencate al punto I, determinando le loro superfici corrette, che si elencano nella seguente

tabella; quest'ultima, inoltre, riporta le superfici lorde delle unità immobiliari di cui al punto precedente.

Unità Immobiliare				Superficie utile (MQ)	Superficie lorda (MQ)	Coefficiente correttivo di posizione e di piano	Superficie utile correte (MQ)
Tipologia	Scala	Piano	Numero piano				
<b>BLOCCO EST</b>							
Ufficio	-	Piano secondo	38	140,90	-	0,95	133,85

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- posti auto scoperti al piano terra;
- posti auto coperti al piano terra

verranno attribuiti dei valori forfetari ad ognuno di essi.

### VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, è basata sul metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle indagini di mercato su immobili simili a quello oggetto di stima e considerando tutte le peculiarità dell'immobile in questione attraverso i parametri correttivi di cui sopra.

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato di zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che, la zona in cui sorge il fabbricato, come già riportato nella relazione di consulenza tecnica dell'arch. Scetti, non è stata dotata dei necessari servizi pubblici previsti dal P.E.E.P. 3° comprensorio. Alcuni di essi, quali attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione, centro sanitario, centro civico, ecc., dovevano trovare collocazione nei primi tre piani del nostro edificio; altri, quali

scuole, centro anziani, biblioteca, ecc. dovevano essere realizzati in altre aree idonee individuate dal P.E.E.P. Inoltre, un centro commerciale e due mercati, previsti proprio nel lotto in cui ricade l'edificio ed in quello adiacente, non hanno trovato, fino ad oggi, attuazione. Tale situazione non ha permesso l'atteso sviluppo di attività commerciali e terziarie nella zona ed, in particolare, di quelle che dovevano avere sede nell'edificio costruito dalla Futura Immobiliare s.r.l.; il mercato immobiliare relativo a questa categoria di servizi, nella zona d'indagine, risulta, quindi, molto ridotto ed i dati disponibili limitati. Si aggiunga, infine, che le attività commerciali risultano maggiormente penalizzate da questa situazione rispetto agli uffici, meno sensibili alla diminuzione di "commerciabilità" della zona.

Premesso quanto sopra, a seguito delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'immobile, si riportano i seguenti valori unitari per superficie calpestabile utile, così distinti:

negozi	max €	1.800,00	min. €	1.400,00
negozi artigianali	max €	1.400,00	min. €	1.000,00
uffici	max €	1.700,00	min. €	1.300,00

Tenuto conto dell'ubicazione ed esposizione dell'immobile in esame, la tipologia intensiva della costruzione, le caratteristiche costruttive e le rifiniture, il suo stato di conservazione e manutenzione, sono stati attribuiti i più probabili valori di mercato riportati successivamente:

1. negozi	€	1.600,00	mq.
2. negozi artigianali	€	1.200,00	mq.
3. uffici	€	1.500,00	mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



4. posto auto coperto esterno	Valore forfettario	€	4.000,00
5. posto auto scoperto	Valore forfettario	€	2.000,00

#### STIMA

- Ufficio: mq. 133,85 x € 1.500,00 =	€	200.775,00
- Posto auto coperto	€	<u>4.000,00</u>
<b>Totale</b>	€	<b>204.775,00</b>

*diconsi Euro duecentoquattromilasettecentosettantacinque/00.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it




ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "attrezzatura di quartiere – centro civico"  
n. 39 – (riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

Descrizione unità immobiliare:

- Locale ad uso "attrezzatura di quartiere-centro civico" n. 39 confinante con distacco scoperto verso area condominiale, ascensore e vano scala C, locale ad uso "scuola", passaggio comune; ufficio n. 38 – p. auto coperto n. 6 confinante con passaggio comune, p. auto coperto n. 5, spazio manovra, p. auto coperto n. 7;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterni: attrezzatura da quart. 396, posto auto 270.

Le unità immobiliari di cui sopra, attualmente invendute, sono le seguenti:

- Il locale ad uso attrezzature collettive sociali è situato in Via Grecia (già Via di Guardapasso s.n.c.), nn. 8, 24, 38 ( i numeri civici sono riferiti ai corpi scala da cui accede indistintamente all'unità immobiliare) piano 2°, blocco Est;
- Il posto auto coperto è situato nell'area di pertinenza del blocco est ed è distinto con il n. 6.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 35 e numero 3, i dati riferibili alle unità immobiliari sopra descritte.

## CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

La superficie utile dell'unità immobiliare principale, nei vari ambienti in cui è suddivisa, e dell'unità immobiliare di pertinenza è riportata nella seguente tabella. Relativamente ai balconi si è ritenuto di ragguagliare la superficie utile con opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,25. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalla murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue.

ATTREZZATURA DI QUARTIERE – CENTRO CIVICO -			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale	62,20		
Bagno ( W.C.)	3,42		
Balcone	18,24	0,25	4,56
Totale superficie utile	83,86		
Totale superficie utile ragguagliata			70,18
	in cifra tonda		70,20
Totale superficie lorda			75,70
	in cifra tonda		75,70
PERTINENZA			
Posto auto coperto n. 6	13,75		

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'ambiente adibito ad attrezzature collettive sociali, cui si accede dal lato Nord-Est dell'edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala, è costituito da un unico locale privo di pavimentazione, con incluso servizio igienico pavimentato ed annesso balcone; i soffitti e le pareti sono tinteggiate escluse quelle del bagno rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60. I serramenti sono

realizzati in legno. Sulla parte adiacente la scuola è presente un vano porta, originariamente aperto e comunicante con essa, chiuso con un muro privo di intonaco e tinteggiatura.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico - sanitario ed elettrico, quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti e negli accessori; l'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, risulta predisposto ma privo di elementi scaldanti e caldaia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

L'unità immobiliare risulta vuota.

#### CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992, n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993.

Dalle verifiche effettuate risulta la seguente difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n° 992-08-20 del 07/09/1992: l'unità immobiliare contraddistinta con il n. 39 è divisa con un muro dai locali contigui utilizzati come scuola mentre nella concessione edilizia risulta comunicante con gli stessi, distinti con il n. 40 ed aventi una unica destinazione d'uso ad attrezzatura di quartiere-centro civico.

L'agibilità per la destinazione prevista dalla concessione edilizia (attrezzatura di quartiere-centro civico) risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta denunciata al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Il Regolamento di condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; relativamente a quella principale è presente un unico subalterno catastale, il n° 52, in quanto la suddivisione in tre unità immobiliare (sub. 394, 395, 396) è stata realizzata successivamente alla redazione del Regolamento di condominio.

Dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

ATTREZZATURE DI QUARTIERE-CENTRO CIVICO: sub. n. 396, piano 2°, interno 20,  
categoria "A/10", classe U<sup>^</sup>, consistenza vani  
4, rendita catastale € 1.404,76;

POSTO AUTO COPERTO: sub. n. 270, piano terra, interno 6, categoria "C/6", classe 2<sup>^</sup>,  
consistenza mq. 12, rendita catastale € 24,79.

(vedi visure catastali allegate).

## CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

i servizi pubblici costituiti da attrezzature di quartiere e di lotto, centro civico e sanitario; attrezzatura per la vigilanza e l'amministrazione ecc., insieme ai locali di servizio-magazzini posti all'ultimo piano dell'edificio, costituiscono unità immobiliari non rientranti nell'ordinario mercato immobiliare per la loro particolare destinazione d'uso ed ubicazione nel fabbricato. Per essi si adotterà la stima a costo di costruzione, il cui valore unitario, da indagini effettuate nella zona (imprese edili ecc.) si può stabilire in € 700,00 / mq. per le attrezzature pubbliche presenti al 1° e 2° piano dell'edificio € 500,00/mq. per i magazzini al settimo piano.

Nella seguente tabella si riporta il valore di stima delle unità immobiliari in esame:

BLOCCO EST					
Tipologia	Piano/Scala	Interno	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie lorda (mq.)
Att. Di quartiere -- centro civico -	p. secondo	39	-	-	75,70

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- postì auto coperti al piano terra dell'edificio

verranno attribuiti dei valori forfettari ad ognuno di essi.

Tenuto conto dell'ubicazione ed esposizione dell'immobile in esame, la tipologia intensiva della costruzione, le caratteristiche costruttive e le rifiniture, il suo

stato di conservazione e manutenzione, sono stati attribuiti i più probabili valori di mercato riportati successivamente:

- |   |                    |             |
|---|--------------------|-------------|
| 1. locale attrezzature di quartiere – centro civico - | €                  | 700,00 /mq. |
| 2. posto auto coperto esterno                         | Valore forfettario | € 4.000,00  |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STIMA

- locale attrezzature di quartiere –centro civico-

mq. 75,70 x € 700,00 € 52.990,00

- posto auto coperto esterno € 4.000,00

Totale € 56.990,00

*diconsi Euro cinquantaseimilanovecentonovanta/00*

*AW*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "SCUOLA" ex 40 – (riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Descrizione unità immobiliare:

- Locale ad uso "scuola" ex n. 40, confinante con ascensore e vano scala C, distacco scoperto verso area condominiale, vano scala D ed ascensore, locale ad uso "attrezzatura di quartiere – centro civico", passaggio comune, locale ad uso "attrezzatura di quartiere – centro civico n. 39", – p. auto coperto n. 7, confinante con passaggio comune, p. auto coperto n. 6, spazio manovra, posto auto coperto n. 8.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterni: scuola 395, posto auto 271.

Le unità immobiliari di cui sopra, attualmente invendute, sono le seguenti:

- Il locale ad uso "scuola" è situato in Via Grecia (già Via di Guardapasso s.n.c.), nn. 8, 24, 38 ( i numeri civici sono riferiti ai corpi scala da cui accede indistintamente all'unità immobiliare) piano 2°, blocco Est;
- Il posto auto coperto è situato nell'area di pertinenza del blocco est ed è distinto con il n. 7.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interni 39 e 40, i dati riferibili ad una unica unità immobiliare come designata nella concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992, diversamente dalla situazione attuale in cui risulta la divisione in tre



unità immobiliari, di cui una coincide con la scuola in esame. I dati relativi al posto auto coperto sono riportati al n. 7 dell'elenco dei "posti auto esterni riservati".

L'unità immobiliare risulta libera da persone e/o cose.

#### CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

La superficie utile dell'unità immobiliare principale, nei vari ambienti in cui è suddivisa, e dell'unità immobiliare di pertinenza è riportata nella seguente tabella. Relativamente ai balconi si è ritenuto di ragguagliare la superficie utile con opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,25. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalla murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue.

SCUOLA			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
1) Locale	74,61		
Totale superficie utile	74,60	in cifra tonda	
Totale superficie lorda	82,80	in cifra tonda	
2) Laboratorio	69,20		
Balcone	18,24	0,25	4,56
Totale superficie utile	87,44		
Totale superficie utile ragguagliata			73,76
	in cifra tonda		73,80
Totale superficie lorda			81,57
	in cifra tonda		81,60
3) Laboratorio	69,20		
Balcone	18,24	0,25	4,56
Totale superficie utile	87,44		
Totale superficie utile ragguagliata			73,76
	in cifra tonda		73,80
Totale superficie lorda			81,57
	in cifra tonda		81,60
TOTALE SUPERFICIE UTILE	in cifra tonda		222,20
TOTALE SUPERFICIE LORDA	in cifra tonda		246,00
PERTINENZA			
Posto auto coperto n. 7	13,75		

I bagni  
non ci sono

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Gli ambienti adibiti a scuola, con accesso dal lato n. attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala, sono costituiti da tre unico locali ad accesso indipendenti, di cui due laboratori dotati di balcone, che presentano pavimentazioni in monocottura; i soffitti e le pareti sono tinteggiate escluse quelle del bagno rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60. I serramenti sono realizzati in legno, ad eccezione delle porte metalliche delle uscite di sicurezza.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico - sanitario ed elettrico, quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti e negli accessori; l'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, risulta predisposto ma privo di elementi scaldanti e caldaia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

L'unità immobiliare risulta libera.

## CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992, n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993.

Dalle verifiche effettuate risulta la seguente difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n° 992-08-20 del 07/09/1992: i tre locali destinati a scuola, divisi fra loro e con accessi indipendenti, costituivano, nella concessione edilizia, parte di un unico locale contraddistinto con il n. 40 e destinato ad attrezzature di quartiere-centro civico, completamente aperto, dotato di due bagni non

più presenti e comunicante con un altro locale contiguo avente la stessa destinazione d'uso e contraddistinto con il n. 39.

L'agibilità per la originaria destinazione risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta denunciata al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Piazza delle Comunità Europee n. 20 (unità immobiliare principale), Via di Guardapasso (unità immobiliare di pertinenza), ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; relativamente a quella principale è presente un unico subalterno catastale, il n° 52, che contraddistingue il locale n.ri 39/40, in quanto la suddivisione in tre unità immobiliari (sub. 394, 395, 396) è stata realizzata successivamente alla redazione del Regolamento di Condominio.

Dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

SCUOLA: sub. n. 395, piano 2°, interno 20, categoria "A/10", classe U<sup>^</sup>, consistenza

vani 11,50, rendita catastale € 4.038,69.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



POSTO AUTO COPERTO: sub. n. 271, piano terra, interno 7, categoria "C/6", classe 2<sup>^</sup>,  
consistenza mq. 12, rendita catastale € 24,79.

(vedi visure catastali allegate).

Dal confronto fra la planimetria di concessione edilizia, la planimetria catastale e le verifiche in loco si evince quanto segue: i tre locali destinati a scuola sono divisi fra loro ed hanno accessi indipendenti mentre nella concessione edilizia costituiscono parte di un unico locale contraddistinto con il n. 40 e destinato ad attrezzatura di quartiere-centro civico, completamente aperto, dotato di due bagni non più presenti e comunicante con un altro locale contiguo avente la stessa destinazione d'uso e contraddistinto con il n. 39.

Nella planimetria catastale è presente la suddivisione dell'unità immobiliare originaria nn. 39-40 in tre unità immobiliari (subalterni 394-395-396), ma non l'ulteriore divisione dell'unità immobiliare sub. 395 (scuola) in tre locali indipendenti.

#### CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente: i servizi pubblici costituiti da attrezzature di quartiere e di lotto, centro civico e sanitario; attrezzatura per la vigilanza e l'amministrazione ecc., insieme ai locali di servizio-magazzini posti all'ultimo piano dell'edificio, costituiscono unità immobiliari non rientranti nell'ordinario mercato immobiliare per la loro particolare destinazione d'uso ed ubicazione nel fabbricato. Per essi si adotterà la stima a costo di costruzione, il cui valore unitario, da indagini effettuate nella zona (imprese edili ecc.) si può stabilire in

€ 700,00 / mq. per le attrezzature pubbliche presenti al 1° e 2° piano dell'edificio € 500,00/mq. per i magazzini al settimo piano.

Nella seguente tabella si riporta il valore di stima delle unità immobiliari in esame:

BLOCCO EST					
Tipologia	Piano/Scala	Interno	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie lorda (mq.)
Scuola	p. secondo	Ex 40	-	-	246,00

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- posti auto coperti al piano terra dell'edificio

verranno attribuiti dei valori forfettari ad ognuno di essi.

Tenuto conto dell'ubicazione ed esposizione dell'immobile in esame, la tipologia intensiva della costruzione, le caratteristiche costruttive e le rifiniture, il suo stato di conservazione e manutenzione, sono stati attribuiti i più probabili valori di mercato riportati successivamente:

- |  |                    |             |
|--|--------------------|-------------|
| 1. locale attrezzatura di quartiere –centro civico | €                  | 700,00 /mq. |
| 2. posto auto coperto esterno                      | valore forfettario | € 4.000,00  |

#### STIMA

- locale Scuola mq. 246,00 x € 700,00	€	172.200,00
- posto auto coperto esterno	€	<u>4.000,00</u>
Totale	€	176.200,00

diconsi Euro centosettantaseimiladuecento/00.

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "attrezzatura di quartiere - centro civico"

n. 40 - (Riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

Descrizione unità immobiliare:

- Locale ad uso "attrezzatura di quartiere-centro civico" n. 40 confinante con ascensore e vano scala D, distacco scoperto verso area condominiale, ufficio n. 41, passaggio comune, locale ad uso "scuola".
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterni: attrezzatura di quartiere 394.

L'unità immobiliare di cui sopra, attualmente invenduta, è la seguente:

- Il locale ad uso "attrezzatura di quartiere - centro civico" è situato in Via Grecia (già Via di Guardapasso s.n.c.), nn. 8, 24, 38 ( i numeri civici sono riferiti ai corpi scala da cui accede indistintamente all'unità immobiliare) piano 2°, blocco Est;

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interni 39 e 40, i dati riferibili ad una unica unità immobiliare come designata nella concessione edilizia di variante posizione n. 992/08-20 del 07/09/1992, diversamente dalla situazione attuale in cui risulta la divisione in tre unità immobiliari, di cui una coincidente con l'unità immobiliare in esame.

L'unità immobiliare risulta libera.

N.B. Nella precedente perizia SCETTI del 07/07/2000 alla unità immobiliare in oggetto veniva abbinato, quale pertinenza, il posto auto coperto al piano terra n. 41

(Foglio 70; particella 114; sub. 305) che da informazioni assunte dall'amministratore, Cristina BOSCATO, risulta venduto ad altro soggetto. Comunque detta informazione trova riscontro nel Regolamento di condominio che non abbia le due unità immobiliari.

#### CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

La superficie utile dell'unità immobiliare principale, nei vari ambienti in cui è suddivisa, è riportata nella seguente tabella. Relativamente ai balconi si è ritenuto di ragguagliare la superficie utile con opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,25. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalla murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue.

ATTREZZATURE di QUARTIERE – CENTO CIVICO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale	125,85		
Bagno ( W.C.)	3,42		
Bagno (W.C.)	3,42		
Balcone	18,24	0,25	4,56
Totale superficie utile	150,93		
Totale superficie utile ragguagliata			137,25
	in cifra tonda		137,20
Totale superficie lorda			149,16
	in cifra tonda		149,20

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'ambiente adibito ad attrezzature di quartiere-centro civico, cui si accede dal lato Nord-Est dell'edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala, è costituito da un unico locale privo di pavimentazione, con inclusi i due servizi igienici pavimentati ed annesso balcone; i soffitti e le pareti sono tinteggiate escluse quelle del bagno rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60 ed una porzione di muro realizzata a chiusura dell'unico locale originario, che non risulta intonacato. I serramenti sono realizzati in legno. Sulla parte adiacente la scuola è presente un vano porta, originariamente aperto e comunicante con essa, chiuso con un muro privo di intonaco e tinteggiatura.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico - sanitario ed elettrico, quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti e negli accessori; l'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, risulta predisposto ma privo di elementi scaldanti e caldaia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

## CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992, n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993.

Dalle verifiche effettuate risulta la seguente difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n° 992-08-20 del 07/09/1992: l'unità immobiliare principale è divisa da un muro dai locali contigui utilizzati come scuola mentre nella concessione edilizia essa costituisce parte di un unico locale destinato ad attrezzature di quartiere-centro civico, contraddistinto con i nn. 39 - 40.

L'agibilità per la originaria destinazione risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta denunciata al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Piazza delle Comunità Europee n. 20 (unità immobiliare principale), ditta intestata: [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED]

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; relativamente a quella principale è presente un unico subalterno catastale, il n° 52, in quanto la suddivisione in tre unità immobiliare (sub. 394, 395, 396) è stata realizzata successivamente alla redazione del Regolamento di Condominio.

Dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

ATTREZZATURE DI QUARTIERE-C. CIVICO: sub. n. 394, piano 2°, interno 20, categoria  
 "A/10", classe U<sup>^</sup>, consistenza vani 7,5,  
 rendita catastale € 2.633,93.

*(vedi visura catastale allegata).*

#### CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente: i servizi pubblici costituiti da attrezzature di quartiere e di lotto, centro civico e sanitario; attrezzatura per la vigilanza e l'amministrazione ecc., insieme ai locali di servizio-magazzini posti all'ultimo piano dell'edificio, costituiscono unità immobiliari non rientranti nell'ordinario mercato immobiliare per la loro particolare destinazione d'uso ed ubicazione nel fabbricato. Per essi si adotterà la stima a costo di costruzione, il cui valore unitario, da indagini effettuate nella zona (imprese edili ecc.) si può stabilire in € 700,00 / mq. per le attrezzature pubbliche presenti al 1° e 2° piano dell'edificio € 10,00/mq. per i magazzini al settimo piano.

Nella seguente tabella si riporta il valore di stima delle unità immobiliari in esame:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



BLOCCO EST					
Tipologia	Piano/Scala	Interno	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie lorda (mq.)
Att. di quartiere centro civico	p. secondo	40	-	-	149,20

Tenuto conto dell'ubicazione ed esposizione dell'immobile in esame, la tipologia intensiva della costruzione, le caratteristiche costruttive e le rifiniture, il suo stato di conservazione e manutenzione, sono stati attribuiti i più probabili valori di mercato riportati successivamente:

1. locale attrezzatura di quartiere –centro civico € 700,00 /mq.

- locale attrezzatura di quartiere – centro civico  
mq. 149,20 x € 700,00 € 104.440,00

*diconsi Euro centoquattromilaquattrocentoquaranta/00.*

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Ufficio n. 41" - BLOCCO EST

(riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)



Il codice "Ufficio n. 41" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.



Descrizione unità immobiliare:

- ufficio n. 41 confinante con distacco scoperto verso area condominiale; vano scala E ed ascensore; negozio artigianale n. 42; passaggio comune; locale "attrezzature di quartiere - centro civico" n. 40
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterno 53.



L'unità immobiliare di cui trattasi, oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la [redacted] ed il signor [redacted] in data 18/04/1994, allegato in copia alla presente scheda, è la seguente:

- Ufficio con accesso da Via Grecia n. 8/24/38, i nuovi civici sono riferiti ai vani scala da cui si accede indistintamente alle unità immobiliari, (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano secondo, blocco Est.



Il Regolamento di Condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 41, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.



## PROMISSARIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il promissario è il Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] residente in [REDACTED] c.a.p. [REDACTED] recapito telefonico non reperibile.

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare S.r.l. ed il promissario è datato 18/04/1994 non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un Notaio.

L'ufficio risulta attualmente vuoto.

## CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

L'articolazione della superficie utile, nei vari ambienti in cui è suddivisa, viene riportata nella seguente tabella. Relativamente ai balconi, si è ritenuto ragguagliare la superficie utile con un opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,25. Si è calcolata, inoltre, la sua superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalle murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

UFFICIO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale	41,95		
Locale	20,25		
Bagno (w.c.)	3,42		
Balcone	18,24	0,25	4,56
<b>Totale superficie utile</b>	<b>83,86</b>		
<b>Totale superficie ragguagliata</b>			<b>70,18</b>
	in cifra tonda		70,20
<b>Totale superficie lorda</b>			<b>75,70</b>
	in cifra tonda		75,70

#### CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'ufficio, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala, costituito da due locali pavimentati con inclusi servizi igienici ed annesso balcone; i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati escluse quelle del bagno rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60 m. I serramenti sono in legno.

E' presente l'impianto idrico-sanitario ed elettrico quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti e negli accessori; l'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, risulta predisposto ma privo di caldaia e radiatori.

Lo stato di manutenzione è discreto.

#### CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 73/88 O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992. Dalle verifiche

effettuate risultano le seguenti difformità dalla concessione edilizia n. 992-08-20 del 07/09/1992: è presente una apertura di comunicazione fra gli uffici n. 41 e 42, chiusa da un'altra porta; inoltre in corrispondenza del bagno, è stato realizzato un tramezzo che divide l'originario locale in due comunicanti.

L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

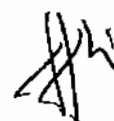
Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

Ufficio: sub. N. 53, piano 2°, interno 41, lotto B, categoria "A/10", classe U, consistenza vani 3, rendita catastale € 1.053,57

(vedi visura catastale allegata).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dal confronto fra la planimetria di concessione edilizia, quella catastale e le verifiche in loco si evince quanto segue: in entrambe le planimetrie l'ufficio n. 41 risulta separato dal n. 42; inoltre non compare il tramezzo di divisione del locale originario dell'ufficio in due ambienti distinti, come si è rilevato in sede di sopralluogo.



### CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

- Si assume come parametro tecnico il metro quadrato e verranno applicati dei coefficienti correttivi come da tabella che segue:

BLOCCO EST Non Residenziale		
TIPO	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE DI POSIZIONE
Negozi	Affaccio e ingresso diretto su strada non commerciale, su prospetto sud-ovest con migliore orientamento	0,97
Negozi	Affaccio e ingresso su porticato verso strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole	0,95
Negozi artigianali	Ingresso su ballatoio coperto al p. 1° del prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio verso strada non commerciale	0,92
Uffici scala G	Doppio ingresso, dalla scala G o diretto su strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio (p. terra)	0,99
Uffici scala G/Uffici	Ingresso su scala G al 1° p. e su ballatoio al n. 2° piano del prospetto nord-est, con doppio affaccio in zona non commerciale (uffici)	0,97



L'altezza di piano determina, con l'aumentare del livello, una minore fruibilità dell'attività commerciale, gli uffici, invece, sono caratterizzati da coefficienti maggiori, in quanto la loro attività non sembra dipendere, in maniera sensibile, della localizzazione:

COEFFICIENTE DI PIANO			
Negozi Piano terra	Negozi artigianali Piano 1°	Uffici scala G Piano terra	Uffici scala G/Uffici Piano 1° e 2°
1	0,92	1	0,98

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle unità immobiliari elencate al punto 1, determinando le loro superfici corrette, che si elencano nella seguente tabella; quest'ultima, inoltre, riporta le superfici lorde delle unità immobiliari di cui al punto precedente.

Unità Immobiliare				Superficie utile (MQ)	Superficie lorda (MQ)	Coefficiente correttivo di posizione e di piano	Superficie utile corrette (MQ)
Tipologia	Scala	Piano	Numero piano				
<b>BLOCCO EST</b>							
Ufficio	-	Piano Secondo	41	70,20	-	0,95	66,70

#### VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, è basata sul metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle indagini di mercato su immobili simili a quello oggetto di stima e considerando tutte le peculiarità dell'immobile in questione attraverso i parametri correttivi di cui sopra.

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato di zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che, la zona in cui sorge il fabbricato, come già riportato nella relazione di consulenza tecnica dell'arch. Scetti, non è stata dotata dei necessari servizi pubblici previsti dal P.E.E.P. 3° comprensorio. Alcuni di essi, quali attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione, centro sanitario, centro civico, ecc., dovevano trovare collocazione nei primi tre piani del nostro edificio; altri, quali scuole, centro anziani, biblioteca, ecc. dovevano essere realizzati in altre aree idonee individuate dal P.E.E.P. Inoltre, un centro commerciale e due mercati, previsti proprio nel lotto in cui ricade l'edificio ed in quello adiacente, non hanno trovato, fino ad oggi, attuazione. Tale situazione non ha permesso l'atteso sviluppo di attività commerciali e terziarie nella zona ed, in particolare, di quelle che dovevano avere sede nell'edificio costruito dalla ██████████ s.r.l.; il mercato immobiliare relativo a questa categoria di servizi, nella zona d'indagine, risulta, quindi, molto ridotto ed i dati disponibili limitati. Si aggiunga, infine, che le attività commerciali risultano maggiormente penalizzate da questa situazione rispetto agli uffici, meno sensibili alla diminuzione di "commerciabilità" della zona.

Premesso quanto sopra, a seguito delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'immobile, si riportano i seguenti valori unitari per superficie calpestabile utile, così distinti:

negozi	max €	1.800,00	min. €	1.400,00
negozi artigianali	max €	1.400,00	min. €	1.000,00
uffici	max €	1.700,00	min. €	1.300,00

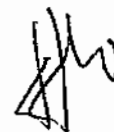
Tenuto conto dell'ubicazione ed esposizione dell'immobile in esame, la tipologia intensiva della costruzione, le caratteristiche costruttive e le rifiniture, il suo stato di conservazione e manutenzione, sono stati attribuiti i più probabili valori di mercato riportati successivamente:

1. negozi	€	1.600,00	mq.
2. negozi artigianali	€	1.200,00	mq.
3. uffici	€	1.500,00	mq.
4.			

#### STIMA

- ufficio: mq. 66,70 x € 1.500,00 = € 100.050,00

*diconsi Euro centomilacinquanta/00.*



STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Ufficio n. 42"- BLOCCO EST

(riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)



Il codice "Ufficio n. 42" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- ufficio n. 42 confinante con ascensore e vano scala E; distacco scoperto area condominiale; ufficio n. 43; passaggio comune; ufficio n. 41.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterno 54.

L'unità immobiliare di cui trattasi, oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la [REDACTED] ed il signor [REDACTED] in data 11/04/1994, è la seguente:

- Ufficio con accesso da Via Grecia n. 8/24/38, i nuovi civici sono riferiti ai vani scala da cui si accede indistintamente alle unità immobiliari, (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano primo, blocco Est.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 42, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.



## PROMISSARIO

Il promissario è il Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] residente in [REDACTED]

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la [REDACTED] ed il promissario è datato 11/04/1994 non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un Notaio.

L'ufficio risulta attualmente vuoto.

## CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

L'articolazione della superficie utile, nei vari ambienti in cui è suddivisa, viene riportata nella seguente tabella. Relativamente ai balconi, si è ritenuto ragguagliare la superficie utile con un opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,25. Si è calcolata, inoltre, la sua superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalle murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

UFFICIO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale	53,21		
Locale	17,87		
Bagno (w.c.)	3,10		
Totale superficie utile	74,18		
	in cifra tonda		74,20

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'ufficio, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala, è costituito da due locali pavimentati con inclusi servizi igienici ed annesso balcone; i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati escluse quelle del bagno rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60 m. I serramenti sono in legno.

E' presente impianto idrico-sanitario ed elettrico quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti e negli accessori; l'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, risulta predisposto ma privo di caldaia e radiatori.

Lo stato di manutenzione è discreto.

## CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia u. 73/88-O-del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992. Dalle verifiche effettuate risultano le seguenti difformità dalla concessione edilizia n. 992-08-20 del 07/09/1992: è presente una apertura di comunicazione fra gli uffici n. 41 e 42, chiusa da un'altra porta; inoltre in corrispondenza del bagno, è stato realizzato un tramezzo che divide l'originario locale in due ambienti.

L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] sede in [REDACTED]

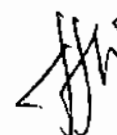
Il Regolamento di Condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

Ufficio: sub. N. 54, piano 2°, interno 42, lotto B, categoria "A/10", classe U, consistenza vani 3, rendita catastale € 1.053,57

(vedi visura catastale allegata).

Dal confronto fra la planimetria di concessione edilizia, quella catastale e le verifiche in loco si evince quanto segue: in entrambe le planimetrie l'ufficio n. 41 risulta separato dal n. 42; inoltre non compare il tramezzo di divisione del locale originario dell'ufficio in due ambienti distinti, come si è rilevato in sede di sopralluogo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella

precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

- Si assume come parametro tecnico il metro quadrato e verranno applicati dei coefficienti correttivi come da tabella che segue:

BLOCCO EST Non Residenziale		
TIPO	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE DI POSIZIONE
Negozi	Affaccio e ingresso diretto su strada non commerciale, su prospetto sud-ovest con migliore orientamento	0,97
Negozi	Affaccio e ingresso su porticato verso strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole	0,95
Negozi artigianali	Ingresso su ballatoio coperto al p. 1° del prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio verso strada non commerciale	0,92
Uffici scala G	Doppio ingresso, dalla scala G o diretto su strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio (p. terra)	0,99
Uffici scala G/Uffici	Ingresso su scala G al 1° p. c su ballatoio al n. 2° piano del prospetto nord-est, con doppio affaccio in zona non commerciale (uffici)	0,97

L'altezza di piano determina, con l'aumentare del livello, una minore fruibilità dell'attività commerciale, gli uffici, invece, sono caratterizzati da coefficienti maggiori, in quanto la loro attività non sembra dipendere, in maniera sensibile, della localizzazione:

COEFFICIENTE DI PIANO			
Negozi	Negozi artigianali	Uffici scala G	Uffici scala G/Uffici
Piano terra	Piano 1°	Piano terra	Piano 1° e 2°
1	0,92	1	0,98

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle unità immobiliari elencate al punto 1, determinando le loro superfici corrette, che si elencano nella seguente tabella; quest'ultima, inoltre, riporta le superfici lorde delle unità immobiliari di cui al punto precedente.

Unità Immobiliare				Superficie utile (MQ)	Superficie lorda (MQ)	Coefficiente correttivo di posizione e di piano	Superficie utile corrette (MQ)
Tipologia	Scala	Piano	Numero piano				
<b>BLOCCO EST</b>							
Ufficio	-	Piano Secondo	42	74,20	-	0,95	70,49

### VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, è basata sul metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle indagini di mercato su immobili simili a quello oggetto di stima e considerando tutte le peculiarità dell'immobile in questione attraverso i parametri correttivi di cui sopra.

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato di zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che, la zona in cui sorge il fabbricato, come già riportato nella relazione di consulenza tecnica dell'arch. Scetti, non è stata dotata dei necessari servizi pubblici previsti dal P.E.E.P. 3° comprensorio. Alcuni di essi, quali

attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione, centro sanitario, centro civico, ecc., dovevano trovare collocazione nei primi tre piani del nostro edificio; altri, quali scuole, centro anziani, biblioteca, ecc. dovevano essere realizzati in altre aree idonee individuate dal P.E.E.P. Inoltre, un centro commerciale e due mercati, previsti proprio nel lotto in cui ricade l'edificio ed in quello adiacente, non hanno trovato, fino ad oggi, attuazione. Tale situazione non ha permesso l'atteso sviluppo di attività commerciali e terziarie nella zona ed, in particolare, di quelle che dovevano avere sede nell'edificio costruito dalla Futura Immobiliare s.r.l.; il mercato immobiliare relativo a questa categoria di servizi, nella zona d'indagine, risulta, quindi, molto ridotto ed i dati disponibili limitati. Si aggiunga, infine, che le attività commerciali risultano maggiormente penalizzate da questa situazione rispetto agli uffici, meno sensibili alla diminuzione di "commerciabilità" della zona.

Premesso quanto sopra, a seguito delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'immobile, si riportano i seguenti valori unitari per superficie calpestabile utile, così distinti:

negozi	max €	1.800,00	min. €	1.400,00
negozi artigianali	max €	1.400,00	min. €	1.000,00
uffici	max €	1.700,00	min. €	1.300,00

Tenuto conto dell'ubicazione ed esposizione dell'immobile in esame, la tipologia intensiva della costruzione, le caratteristiche costruttive e le rifiniture, il suo stato di conservazione e manutenzione, sono stati attribuiti i più probabili valori di mercato riportati successivamente:



1. negozi	€	1.600,00	mq.
2. negozi artigianali	€	1.200,00	mq.
3. uffici	€	1.500,00	mq.



## STIMA

- ufficio: mq. 70,49 x € 1.500,00 =

€ 105.735,00



*diconsi Euro centocinquemilasettecentotrentacinque/00.*



STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Ufficio n. 45" - BLOCCO EST

(riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)



Il codice "Ufficio n. 45" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Ufficio n. 45 confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano scala F ed ascensore; ufficio n. 46; passaggio comune; ufficio n. 44.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterni: ufficio 57.
- Ufficio con accesso da Via Grecia n. 8/24/38, i nuovi civici sono riferiti ai vani scala da cui si accede indistintamente alle unità immobiliari, (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano secondo, blocco Est.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 45, i dati riferibili alla unità immobiliare di cui sopra.

L'ufficio risulta libero.

N.B. Nella precedente perizia SCETTI del 07/07/2000 alla unità immobiliare in oggetto veniva abbinato, quale pertinenza, il posto auto coperto al piano terra n. 42 (Foglio 70; p.lla 114; sub. 306) che da informazioni assunte dall'amministratore, [REDACTED], risulta venduto ad altro soggetto. Comunque detta informazione



trova riscontro nel Regolamento di condominio che non abbina le due unità immobiliari.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

L'ufficio è stato oggetto di sopralluogo dall'esterno in quanto chiuso. L'articolazione della superficie utile, nei vari ambienti in cui è suddivisa viene, riportata nella seguente tabella. Si è calcolata, inoltre, la sua superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalle murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

UFFICIO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale ufficio	62,20		
Bagno (w.c.)	3,42		
Loggia	11,40	0,50	5,70
Totale superficie utile	77,02		
			71,32
		<b>in cifra tonda</b>	<b>71,40</b>
Totale superficie lorda			76,84
		<b>in cifra tonda</b>	<b>76,90</b>

#### CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'ufficio, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi, è costituito da unico locale privo di pavimentazione con incluso servizio igienico pavimentato ed annesso loggia.

I soffitti sono intonacati, le pareti tinteggiate escluse quelle del bagno rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60 m. L'ufficio presenta finestre in legno.

E' presente impianto idrico-sanitario ed elettrico, quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti, l'impianto di riscaldamento è autonomo, risulta predisposto ma privo di elementi scaldanti e caldaia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

#### CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992 e n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993.

L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

- UFFICIO: sub. n. 57, piano 2°, interno 45, lotto B, categoria "A/10", classe U<sup>^</sup>, consistenza vani 3,0, Rendita catastale € 1.053,57.

(vedi visura catastale allegata).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

- Si assume come parametro tecnico il metro quadrato e verranno applicati dei coefficienti correttivi come da tabella che segue:

BLOCCO EST Non Residenziale		
TIPO	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE DI POSIZIONE
Negozi	Affaccio e ingresso diretto su strada non commerciale, su prospetto sud-ovest con migliore orientamento	0,97
Negozi	Affaccio e ingresso su porticato verso strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole	0,95
Negozi artigianali	Ingresso su ballatoio coperto al p. 1° del prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio verso strada non commerciale	0,92
Uffici scala G	Doppio ingresso, dalla scala G o diretto su strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio (p. terra)	0,99
Uffici scala G/Uffici	Ingresso su scala G al 1° p. e su ballatoio al n. 2° piano del prospetto nord-est, con doppio affaccio in zona non commerciale (uffici)	0,97

L'altezza di piano determina, con l'aumentare del livello, una minore fruibilità dell'attività commerciale, gli uffici, invece, sono caratterizzati da coefficienti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

maggiori, in quanto la loro attività non sembra dipendere, in maniera sensibile, della localizzazione:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

COEFFICIENTE DI PIANO			
Negozi	Negozi artigianali	Uffici scala G	Uffici scala G/Uffici
Piano terra	Piano 1°	Piano terra	Piano 1° e 2°
1	0,92	1	0,98

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle unità immobiliari elencate al punto 1, determinando le loro superfici corrette, che si elencano nella seguente tabella; quest'ultima, inoltre, riporta le superfici lorde delle unità immobiliari di cui al punto precedente.

Unità Immobiliare				Superficie utile (MQ)	Superficie lorda (MQ)	Coefficiente correttivo di posizione e di piano	Superficie utile corrette (MQ)
Tipologia	Scala	Piano	Numero piano				
<b>BLOCCO EST</b>							
Ufficio	-	Piano secondo	45	71,40	-	0,95	67,83

### VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, è basata sul metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle indagini di mercato su immobili simili a quello oggetto di stima e considerando tutte le peculiarità dell'immobile in questione attraverso i parametri correttivi di cui sopra.

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato di zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che, la zona in cui sorge il fabbricato, come già riportato nella relazione di consulenza tecnica dell'arch. Scetti, non è stata dotata dei

necessari servizi pubblici previsti dal P.E.E.P. 3° comprensorio. Alcuni di essi, quali attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione, centro sanitario, centro civico, ecc., dovevano trovare collocazione nei primi tre piani del nostro edificio; altri, quali scuole, centro anziani, biblioteca, ecc. dovevano essere realizzati in altre aree idonee individuate dal P.E.E.P. Inoltre, un centro commerciale e due mercati, previsti proprio nel lotto in cui ricade l'edificio ed in quello adiacente, non hanno trovato, fino ad oggi, attuazione. Tale situazione non ha permesso l'atteso sviluppo di attività commerciali e terziarie nella zona ed, in particolare, di quelle che dovevano avere sede nell'edificio costruito dalla ██████████ il mercato immobiliare relativo a questa categoria di servizi, nella zona d'indagine, risulta, quindi, molto ridotto ed i dati disponibili limitati. Si aggiunga, infine, che le attività commerciali risultano maggiormente penalizzate da questa situazione rispetto agli uffici, meno sensibili alla diminuzione di "commerciabilità" della zona.

Premesso quanto sopra, a seguito delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'immobile, si riportano i seguenti valori unitari per superficie calpestabile utile, così distinti:

negozi	max	€	1.800,00	min.	€	1.400,00
negozi artigianali	max	€	1.400,00	min.	€	1.000,00
uffici	max	€	1.700,00	min.	€	1.300,00

Tenuto conto dell'ubicazione ed esposizione dell'immobile in esame, la tipologia intensiva della costruzione, le caratteristiche costruttive e le rifiniture, il suo

stato di conservazione e manutenzione, sono stati attribuiti i più probabili valori di mercato riportati successivamente:

1. negozi	€	1.600,00	mq.
2. negozi artigianali	€	1.200,00	mq.
3. uffici	€	1.500,00	mq.

STIMA

- Ufficio: mq. 67,83 x € 1.500,00 = € 101.745,00

*diconsi Euro centunomilasettecentoquarantacinque/00.*



STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Ufficio n. 46" - BLOCCO EST

(Riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)



Il codice "Ufficio n. 46" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Ufficio n. 46 con ascensore e vano scala F; corpo di fabbrica blocco Ovest ufficio n. 48; passaggio comune; ufficio n. 45.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.la 114, subalterno 58.

L'unità immobiliare di cui trattasi, oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la [redacted] e la Sig.ra [redacted] in data 11/04/1994, è la seguente:

- Ufficio con accesso da Via Grecia n. 8/24/38, i nuovi civici sono riferiti ai vani scala da cui si accede indistintamente alle unità immobiliari, (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano secondo, blocco Est.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 46, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.



## PROMISSARIO

Il promissario è la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] residente in Sambuci, prov. di Roma, indirizzo e recapito telefonico non reperibili.

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la [REDACTED] ed il promissario è datato 11/04/1994 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un Notaio.

L'ufficio risulta attualmente vuoto.

## CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

L'articolazione della superficie utile, nei vari ambienti in cui è suddivisa, viene riportata nella seguente tabella. Si è calcolata, inoltre, la sua superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalle murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

UFFICIO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale ufficio	71,08		
Bagno (w.c.)	3,50		
Totale superficie utile	74,58		
	<b>74,60</b>	<b>in cifra tonda</b>	
Totale superficie lorda	82,38		
	<b>82,40</b>	<b>in cifra tonda</b>	

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'ufficio, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi, è costituito da unico locale privo di pavimentazione con incluso

servizio igienico pavimentato; i soffitti e le pareti sono tinteggiate escluse quelle dei bagni rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60 m. I serramenti sono realizzati in legno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico-sanitario ed elettrico, quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti, l'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, è stato predisposto ma risulta privo di elementi scaldanti e caldaia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

#### CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992. Dalle verifiche effettuate non risultano difformità sostanziali rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992; nell'ufficio è presente la seguente variazione interna: il servizio igienico risulta traslato verso la parete di fondo (sud-ovest).

L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

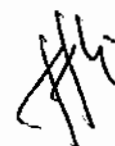
- UFFICIO: sub. n. 58, piano 2°, interno 46, lotto B, categoria "A/10", classe U<sup>^</sup>, consistenza vani 3, Rendita catastale € 1.053,57.  
(vedi visura catastale allegata).

## CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

- Si assume come parametro tecnico il metro quadrato e verranno applicati dei coefficienti correttivi come da tabella che segue:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



BLOCCO EST Non Residenziale		
TIPO	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE DI POSIZIONE
Negozi	Affaccio e ingresso diretto su strada non commerciale, su prospetto sud-ovest con migliore orientamento	0,97
Negozi	Affaccio e ingresso su porticato verso strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole	0,95
Negozi artigianali	Ingresso su ballatoio coperto al p. 1° del prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio verso strada non commerciale	0,92
Uffici scala G	Doppio ingresso, dalla scala G o diretto su strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio (p. terra)	0,99
Uffici scala G/Uffici	Ingresso su scala G al 1° p. e su ballatoio al n. 2° piano del prospetto nord-est, con doppio affaccio in zona non commerciale (uffici)	0,97

L'altezza di piano determina, con l'aumentare del livello, una minore fruibilità dell'attività commerciale, gli uffici, invece, sono caratterizzati da coefficienti maggiori, in quanto la loro attività non sembra dipendere, in maniera sensibile, della localizzazione:

COEFFICIENTE DI PIANO			
Negozi	Negozi artigianali	Uffici scala G	Uffici scala G/Uffici
Piano terra	Piano 1°	Piano terra	Piano 1° e 2°
1	0,92	1	0,98

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle unità immobiliari elencate al punto 1, determinando le loro superfici corrette, che si elencano nella seguente

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Handwritten signature

tabella; quest'ultima, inoltre, riporta le superfici lorde delle unità immobiliari di cui al punto precedente.

Unità Immobiliare				Superficie utile (MQ)	Superficie lorda (MQ)	Coefficiente correttivo di posizione e di piano	Superficie utile correte (MQ)
Tipologia	Scala	Piano	Numero piano				
BLOCCO EST							
Ufficio	-	Piano secondo	46	74,60	-	0,95	70,87

### VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, è basata sul metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle indagini di mercato su immobili simili a quello oggetto di stima e considerando tutte le peculiarità dell'immobile in questione attraverso i parametri correttivi di cui sopra.

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato di zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che, la zona in cui sorge il fabbricato, come già riportato nella relazione di consulenza tecnica dell'arch. Scetti, non è stata dotata dei necessari servizi pubblici previsti dal P.E.E.P. 3° comprensorio. Alcuni di essi, quali attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione, centro sanitario, centro civico, ecc., dovevano trovare collocazione nei primi tre piani del nostro edificio; altri, quali scuole, centro anziani, biblioteca, ecc. dovevano essere realizzati in altre aree idonee individuate dal P.E.E.P. Inoltre, un centro commerciale e due mercati, previsti proprio nel lotto in cui ricade l'edificio ed in quello adiacente, non hanno trovato, fino ad oggi, attuazione. Tale situazione non ha permesso l'atteso sviluppo di attività

commerciali e terziarie nella zona ed, in particolare, di quelle che dovevano avere sede nell'edificio costruito dalla ██████████, il mercato immobiliare relativo a questa categoria di servizi, nella zona d'indagine, risulta, quindi, molto ridotto ed i dati disponibili limitati. Si aggiunga, infine, che le attività commerciali risultano maggiormente penalizzate da questa situazione rispetto agli uffici, ineno sensibili alla diminuzione di "commerciabilità" della zona.

Premesso quanto sopra, a seguito delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'immobile, si riportano i seguenti valori unitari per superficie calpestabile utile, così distinti:

negozi	max €	1.800,00	min. €	1.400,00
negozi artigianali	max €	1.400,00	min. €	1.000,00
uffici	max €	1.700,00	min. €	1.300,00

Tenuto conto dell'ubicazione ed esposizione dell'immobile in esame, la tipologia intensiva della costruzione, le caratteristiche costruttive e le rifiniture, il suo stato di conservazione e manutenzione, sono stati attribuiti i più probabili valori di mercato riportati successivamente:

1. negozi	€	1.600,00	mq.
2. negozi artigianali	€	1.200,00	mq.
3. uffici	€	1.500,00	mq.

#### STIMA

- Ufficio: mq. 70,87 x € 1.500,00 = € 106.305,00

*diconsi Euro centoseimilatrecentocinque/00.*

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "locale servizio-magazzino" "B/7 –  
interno 13"



(Riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

(La lettera ed il numero che caratterizzano l'unità immobiliare corrispondono  
rispettivamente alla scala di appartenenza ed al livello di piano).

Descrizione unità immobiliare:

- Locale servizio-magazzino B/7 – interno 13 – INVENDUTA
- Locale servizio-magazzino confinante con vano ascensore, pianerottolo e scala B, distacco scoperto verso area condominiale, terrazzo condominiale scala C, distacco scoperto verso area condominiale, terrazzo condominiale scala B
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterno 251.

L'unità immobiliare di cui sopra, attualmente invenduta, è la seguente:

- Locale servizio-magazzino situato in Via Bruxelles n. 21, (già Via di Guardapasso s.n.c.), scala B, piano 7°, interno 13 (già A), blocco Est.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, l'interno 13 riferito all'unità immobiliare in esame con numerazione progressiva rispetto agli interni delle abitazioni sottostanti, tale interno risulta differente da quello riportato nel certificato catastale (int. A).

L'unità immobiliare risulta libera.



## CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

La superficie utile dell'unità immobiliare, nei vari ambienti in cui è suddivisa, è riportata nella seguente tabella. Relativamente al terrazzo-lastrico solare, si è ritenuto ragguagliare la superficie utile con un opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,20. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalla murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue.

LOCALE SERVIZIO – MAGAZZINO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale servizio-magazzino	37,20		
Locale (privo di divisorio)	5,04		
Terrazzo-lastrico solare	113,16	0,20	22,63
Totale superficie utile	155,40		
Totale superficie utile ragguagliata			64,87
	<b>in cifra tonda</b>		<b>64,90</b>
Totale superficie lorda			79,69
	<b>in cifra tonda</b>		<b>79,70</b>

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'unità immobiliare, cui si accede dalla scala B, è costituita da due locali, come da concessione edilizia di variante posizione n. 992/08/20 del 07/09/1992, pavimentazione in battuto di cemento, tramezzo divisorio e relativa porta con annesso terrazzo di cui solo la porzione posta davanti alla porta di accesso sul prospetto nord-est risulta pavimentata; i soffitti e le pareti non sono tinteggiati. Le finestre e le porte di uscita verso il terrazzo-lastrico solare sono in metallo.

L'impianto elettrico risulta predisposto ma non completato nei corpi illuminanti e negli accessori.

#### CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

Dalle verifiche effettuate non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta denunciata al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Il Regolamento di condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

LOCALE SERVIZIO – MAGAZZINO: sub. N. 251, scala B, piano 7°, interno A,  
 categoria “C/2”, classe I<sup>^</sup>, consistenza in  
 mq. 49, rendita catastale € 139,18;

(vedi visura catastale allegata).



### CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

i servizi pubblici costituiti da attrezzature di quartiere e di lotto, centro civico e sanitario; attrezzatura per la vigilanza e l'amministrazione ecc., insieme ai locali di servizio-magazzini posti all'ultimo piano dell'edificio, costituiscono unità immobiliari non rientranti nell'ordinario mercato immobiliare per la loro particolare destinazione d'uso ed ubicazione nel fabbricato. Per essi si adatterà la stima a costo di costruzione, il cui valore unitario, da indagini effettuate nella zona (imprese edili ecc.) si può stabilire in € 700,00 / mq. per le attrezzature pubbliche presenti al 1° e 2° piano dell'edificio € 500,00/mq. per i magazzini al settimo piano.

### STIMA

Nella seguente tabella si riporta il valore di stima delle unità immobiliari in esame:

BLOCCO EST					
Tipologia	Scala	Interno	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie lorda (mq.)
Locale servizio/magazzino	B	13 (già A)	-	-	79,70

- locale servizio/magazzino: mq. 79,70 x € 500,00 =

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
€ 39.850,00

*diconsi Euro trentanovemilaottocentocinquanta/00.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

AS

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "locale servizio-magazzino" "C/7 -  
interno 13"



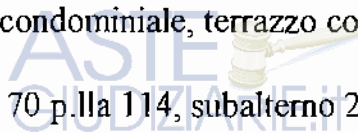
(Riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

(La lettera ed il numero che caratterizzano l'unità immobiliare corrispondono  
rispettivamente alla scala di appartenenza ed al livello di piano).



Descrizione unità immobiliare:

- Locale servizio-magazzino C/7 - interno 13 - INVENDUTA;
- Locale servizio-magazzino confinante con vano ascensore, pianerottolo e scala C, distacco scoperto verso area condominiale, terrazzo condominiale scala D, distacco scoperto verso area condominiale, terrazzo condominiale scala C;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterno 254.



L'unità immobiliari di cui sopra, attualmente invenduta, è la seguente:

- Locale servizio-magazzino situato in Via Bruxelles n. 15, (già Via di Guardapasso s.n.c.), scala C, piano 7°, interno 13 (già A), blocco Est.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, l'interno 13 riferito all'unità immobiliare in esame con numerazione progressiva rispetto agli interni delle abitazioni sottostanti; tale interno risulta differente da quello riportato nel certificato catastale (int. A).

L'unità immobiliare risulta libera.



## CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

La superficie utile dell'unità immobiliare, nei vari ambienti in cui è suddivisa, è riportata nella seguente tabella. Relativamente al terrazzo-lastrico solare, si è ritenuto ragguagliare la superficie utile con un opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,20. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalla murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue.

LOCALE SERVIZIO – MAGAZZINO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale servizio-magazzino	37,20		
Locale (privo di divisorio)	5,04		
Terrazzo-lastrico solare	113,16	0,20	22,63
<b>Totale superficie utile</b>	<b>155,40</b>		
<b>Totale superficie utile ragguagliata</b>			<b>64,87</b>
	<b>in cifra tonda</b>		<b>64,90</b>
<b>Totale superficie lorda</b>			<b>79,69</b>
	<b>in cifra tonda</b>		<b>79,70</b>

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'unità immobiliare, cui si accede dalla scala C, è costituita da due locali, come da concessione edilizia di variante posizione n. 992/08/20 del 07/09/1992, pavimentazione in battuto di cemento, tramezzo divisorio e relativa porta con annesso terrazzo di cui solo la porzione posta davanti alla porta di accesso sul prospetto nord-est risulta pavimentata; i soffitti e le pareti non sono tinteggiati. Le finestre e le porte di uscita verso il terrazzo-lastrico solare sono in metallo.

L'impianto elettrico risulta predisposto ma non completato nei corpi illuminanti e negli accessori.

#### CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

Dalle verifiche effettuate non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta denunciata al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Il Regolamento di condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

LOCALE SERVIZIO - MAGAZZINO: sub. N. 254, scala C, piano 7°, interno A,

categoria "C/2", classe 1<sup>^</sup>, consistenza in  
mq. 75, rendita catastale € 213,04;

(vedi visura catastale allegata).

### CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

i servizi pubblici costituiti da attrezzature di quartiere e di lotto, centro civico e sanitario; attrezzatura per la vigilanza e l'amministrazione ecc., insieme ai locali di servizio-magazzini posti all'ultimo piano dell'edificio, costituiscono unità immobiliari non rientranti nell'ordinario mercato immobiliare per la loro particolare destinazione d'uso ed ubicazione nel fabbricato. Per essi si adotterà la stima a costo di costruzione, il cui valore unitario, da indagini effettuate nella zona (imprese edili ecc.) si può stabilire in € 700,00 / mq. per le attrezzature pubbliche presenti al 1° e 2° piano dell'edificio € 500,00/mq. per i magazzini al settimo piano.

### STIMA

Nella seguente tabella si riporta il valore di stima delle unità immobiliari in esame:

BLOCCO EST					
Tipologia	Scala	Interno	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie lorda (mq.)
Locale servizio/magazzino	C	13 (già A)	-	-	79,70

- locale servizio/magazzino: mq. 79,70 x € 500,00 =

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
€ 39.850,00

*diconsi Euro trentanovemilaottocentocinquanta/00.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "locale servizio-magazzino" "D/7 -  
interno 13"

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(Riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

(La lettera ed il numero che caratterizzano l'unità immobiliare corrispondono  
rispettivamente alla scala di appartenenza ed al livello di piano).

Descrizione unità immobiliare:

- Locale servizio-magazzino D/7 - interno 13 - INVENDUTA;
- Locale servizio-magazzino confinante con vano ascensore, pianerottolo e scala D, distacco scoperto verso area condominiale, terrazzo condominiale scala E, distacco scoperto verso area condominiale, terrazzo condominiale scala D;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterno 257.

L'unità immobiliare di cui sopra, attualmente invenduta, è la seguente:

- Locale servizio-magazzino situato in Via Bruxelles n. 9, (già Via di Guardapasso s.n.c.), scala D, piano 7°, interno 13 (già A), blocco Est.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, l'interno 13 riferito all'unità immobiliare in esame con numerazione progressiva rispetto agli interni delle abitazioni sottostanti; tale interno risulta differente da quello riportato nel certificato catastale (int. A).

L'unità immobiliare risulta vuota.

## CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

La superficie utile dell'unità immobiliare, nei vari ambienti in cui è suddivisa, è riportata nella seguente tabella. Relativamente al terrazzo-lastrico solare, si è ritenuto raggugliare la superficie utile con un opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,20. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalla murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue.

LOCALE SERVIZIO – MAGAZZINO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale servizio-magazzino	37,20		
Locale (privo di divisorio)	5,04		
Terrazzo-lastrico solare	113,16	0,20	22,63
Totale superficie utile	155,40		
Totale superficie utile raggugliata			64,87
	<b>in cifra tonda</b>		<b>64,90</b>
Totale superficie lorda			79,69
	<b>in cifra tonda</b>		<b>79,70</b>

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'unità immobiliare, cui si accede dalla scala D, è costituita da due locali, come da concessione edilizia di variante posizione n. 992/08/20 del 07/09/1992, pavimentazione in battuto di cemento, tramezzo divisorio e relativa porta con annesso terrazzo di cui solo la porzione posta davanti alla porta di accesso sul prospetto nord-est risulta pavimentata; i soffitti e le pareti non sono tinteggiati. Le finestre e le porte di uscita verso il terrazzo-lastrico solare sono in metallo.

L'impianto elettrico risulta predisposto ma non completato nei corpi illuminanti e negli accessori.

#### CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

Dalle verifiche effettuate non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta denunciata al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Il Regolamento di condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

LOCALE SERVIZIO - MAGAZZINO: sub. n. 257, scala D, piano T, interno A,

categoria "C/2", classe I<sup>^</sup>, consistenza in  
mq. 60, rendita catastale € 170,43;

(vedi visura catastale allegata).

### CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

i servizi pubblici costituiti da attrezzature di quartiere e di lotto, centro civico e sanitario; attrezzatura per la vigilanza e l'amministrazione ecc., insieme ai locali di servizio-magazzini posti all'ultimo piano dell'edificio, costituiscono unità immobiliari non rientranti nell'ordinario mercato immobiliare per la loro particolare destinazione d'uso ed ubicazione nel fabbricato. Per essi si adotterà la stima a costo di costruzione, il cui valore unitario, da indagini effettuate nella zona (imprese edili ecc.) si può stabilire in € 700,00 / mq. per le attrezzature pubbliche presenti al 1° e 2° piano dell'edificio € 500,00/mq. per i magazzini al settimo piano.

### STIMA

Nella seguente tabella si riporta il valore di stima delle unità immobiliari in esame:

BLOCCO EST					
Tipologia	Scala	Interno	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie lorda (mq.)
Locale servizio/magazzino	D	13 (già A)	-	-	79,70

- locale servizio/magazzino: mq. 79,70 x € 500,00 =

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
€ 39.850,00

*diconsi Euro trentanovemilaottocentocinquanta/00.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Alw*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "locale servizio-magazzino" "E/7 –  
interno 13"

(Riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

(La lettera ed il numero che caratterizzano l'unità immobiliare corrispondono  
rispettivamente alla scala di appartenenza ed al livello di piano).

Descrizione unità immobiliare:

- Locale servizio-magazzino E/7 – interno 13 – INVENDUTA;
- Locale servizio-magazzino confinante con vano ascensore, pianerottolo e scala E, distacco scoperto verso area condominiale, terrazzo condominiale scala F, distacco scoperto verso area condominiale, terrazzo condominiale scala E;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterno 260.

L'unità immobiliari di cui sopra, attualmente invenduta, è la seguente:

- Locale servizio-magazzino situato in Via Bruxelles n. 1, (già Via di Guardapasso s.n.c.), scala E, piano 7° , interno 13 (già A), blocco Est.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, l'interno 13 riferito all'unità immobiliare in esame con numerazione progressiva rispetto agli interni delle abitazioni sottostanti; tale interno risulta differente da quello riportato nel certificato catastale (int. A).

L'unità immobiliare risulta vuota.

## CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

La superficie utile dell'unità immobiliare, nei vari ambienti in cui è suddivisa, è riportata nella seguente tabella. Relativamente al terrazzo-lastrico solare, si è ritenuto ragguagliare la superficie utile con un opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,20. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalla murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue.

LOCALE SERVIZIO – MAGAZZINO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale servizio-magazzino	37,20		
Locale (privo di divisorio)	5,04		
Terrazzo-lastrico solare	113,16	0,20	22,63
Totale superficie utile	155,40		
Totale superficie utile ragguagliata			64,87
	<b>in cifra tonda</b>		<b>64,90</b>
Totale superficie lorda			79,69
	<b>in cifra tonda</b>		<b>79,70</b>

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'unità immobiliare, cui si accede dalla scala E, è costituita da due locali, come da concessione edilizia di variante posizione n. 992/08/20 del 07/09/1992, pavimentazione in battuto di cemento, tramezzo divisorio e relativa porta con annesso terrazzo di cui solo la porzione posta davanti alla porta di accesso sul prospetto nord-est risulta pavimentata; i soffitti e le pareti non sono tinteggiati. Le finestre e le porte di uscita verso il terrazzo-lastrico solare sono in metallo.

L'impianto elettrico risulta predisposto ma non completato nei corpi illuminanti e negli accessori.

#### CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

Dalle verifiche effettuate non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta denunciata al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Il Regolamento di condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

LOCALE SERVIZIO – MAGAZZINO: sub. n. 260, scala E, piano 7°, interno A,

categoria "C/2", classe 1<sup>^</sup>, consistenza in  
mq. 58, rendita catastale € 164,75;

(vedi visura catastale allegata).



### CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

i servizi pubblici costituiti da attrezzature di quartiere e di lotto, centro civico e sanitario; attrezzatura per la vigilanza e l'amministrazione ecc., insieme ai locali di servizio-magazzini posti all'ultimo piano dell'edificio, costituiscono unità immobiliari non rientranti nell'ordinario mercato immobiliare per la loro particolare destinazione d'uso ed ubicazione nel fabbricato. Per essi si adotterà la stima a costo di costruzione, il cui valore unitario, da indagini effettuate nella zona (imprese edili ecc.) si può stabilire in € 700,00 / mq. per le attrezzature pubbliche presenti al 1° e 2° piano dell'edificio € 500,00/mq. per i magazzini al settimo piano.

### STIMA

Nella seguente tabella si riporta il valore di stima delle unità immobiliari in esame:

BLOCCO EST					
Tipologia	Scala	Interno	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie lorda (mq.)
Locale servizio/magazzino	E	13 (già A)	-	-	79,70

- locale servizio/magazzino: mq. 79,70 x € 500,00 =

ASTE GIUDIZIARIE.it  
€ 39.850,00

*diconsi Euro trentanovemilaottocentocinquanta/00.*

ASTE GIUDIZIARIE.it

gls  
A

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "locale servizio-magazzino" "F/7 –  
interno 13"

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(Riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

(La lettera ed il numero che caratterizzano l'unità immobiliare corrispondono  
rispettivamente alla scala di appartenenza ed al livello di piano).

Descrizione unità immobiliare:

- Locale servizio-magazzino F/7 – interno 13 – INVENDUTA;
- Locale servizio-magazzino confinante con vano ascensore, pianerottolo e scala F, distacco scoperto verso area condominiale, distacco su fabbricato ovest abitazione int. 15 scala G, distacco scoperto verso area condominiale, terrazzo del locale di servizio – magazzino scala E, terrazzo condominiale scala F;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterno 263.

L'unità immobiliari di cui sopra, attualmente invenduta, è la seguente:

- Locale servizio-magazzino situato in Via Bruxelles n. 33, (già Via di Guardapasso s.n.c.), scala F, piano 7°, interno 13 (già A), blocco Est.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, l'interno 13 riferito all'unità immobiliare in esame con numerazione progressiva rispetto agli interni delle abitazioni sottostanti; tale interno risulta differente da quello riportato nel certificato catastale (int. A).

L'unità immobiliare risulta vuota.



## CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

La superficie utile dell'unità immobiliare, nei vari ambienti in cui è suddivisa, è riportata nella seguente tabella. Relativamente al terrazzo-lastrico solare, si è ritenuto ragguagliare la superficie utile con un opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,20. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalla murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue.

LOCALE SERVIZIO – MAGAZZINO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale servizio-magazzino	37,20		
Locale (privo di divisorio)	5,04		
Terrazzo-lastrico solare	89,55	0,20	17,91
Totale superficie utile	131,79		
Totale superficie utile ragguagliata			60,15
	<b>in cifra tonda</b>		<b>60,10</b>
Totale superficie lorda			74,97
	<b>in cifra tonda</b>		<b>75,00</b>

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'unità immobiliare, cui si accede dalla scala F, è costituita da due locali, come da concessione edilizia di variante posizione n. 992/08/20 del 07/09/1992, pavimentazione in battuto di cemento, tramezzo divisorio e relativa porta con annesso terrazzo di cui solo la porzione posta davanti alla porta di accesso sul prospetto nord-est risulta pavimentata; i soffitti e le pareti non sono tinteggiati. Le finestre e le porte di uscita verso il terrazzo-lastrico solare sono in metallo.

L'impianto elettrico risulta predisposto ma non completato nei corpi illuminanti e negli accessori.

#### CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

Dalle verifiche effettuate non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta denunciata al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Il Regolamento di condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



LOCALE SERVIZIO – MAGAZZINO: sub. n. 263, scala F, piano 7°, interno A,  
 categoria “C/2”, classe 1<sup>^</sup>, consistenza in  
 mq. 41, rendita catastale € 116,46;

(vedi visura catastale allegata).



### CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

i servizi pubblici costituiti da attrezzature di quartiere e di lotto, centro civico e sanitario; attrezzatura per la vigilanza e l'amministrazione ecc., insieme ai locali di servizio-magazzini posti all'ultimo piano dell'edificio, costituiscono unità immobiliari non rientranti nell'ordinario mercato immobiliare per la loro particolare destinazione d'uso ed ubicazione nel fabbricato. Per essi si adotterà la stima a costo di costruzione, il cui valore unitario, da indagini effettuate nella zona (imprese edili ecc.) si può stabilire in € 700,00 / mq. per le attrezzature pubbliche presenti al 1° e 2° piano dell'edificio € 500,00/mq. per i magazzini al settimo piano.

### STIMA

Nella seguente tabella si riporta il valore di stima delle unità immobiliari in esame:

BLOCCO EST					
Tipologia	Scala	Interno	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie lorda (mq.)
Locale servizio/magazzino	F	13 (già A)	-	-	75,00

- locale servizio/magazzino: mq. 75,00 x € 500,00 =

€ 37.500,00   
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*diconsi Euro trentasettemilacinquecento/00.*



ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it