

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Negozio artigianale" n. 24

- BLOCCO OVEST -

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il codice "Negozio artigianale" n. 24 corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Negozio Artigianale n. 24 confinante con distacco scoperto verso area condominiale, negozio artigianale n. 23, passaggio comune, attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione n. 25;
- Posto auto scoperto n. 20, confinante con passaggio comune, posto auto scoperto n. 19, con spazio manovra, posto auto scoperto n. 21.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.la 110, subalterno: negozio n. 73, posto auto n. 366.

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

- NEGOZIO ARTIGIANALE situato in P.zza della Comunità Europea (già Via di Guardapasso s.n.c.), n. 2/6/20 (i numeri civici sono riferiti ai corpi scala da cui si accede indistintamente al ballatoio di servizio all'unità immobiliare) piano primo, blocco ovest;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- Il posto auto scoperto è situato nell'area di pertinenza del blocco Ovest ed è distinto con il n. 20.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 24 ed il n. 20, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

Il negozio risulta attualmente vuoto.

#### CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

L'articolazione della superficie utile, nei vari ambienti in cui è suddivisa e dell'unità di pertinenza viene, comunque, riportata come graficizzata nella tav. n. 1 e n. 2 allegate alla concessione edilizia di variante posizione 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 ARTIGIANALE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale negozio	79,60		
Bagno (w.c.)	3,42		
Totale superficie utile	83,02		
	83,00 in cifra tonda		
Totale superficie lorda	90,02		
	90,00 in cifra tonda		

#### PERTINENZA

Posto auto scoperto n. 20	mq. 13,75	
---------------------------	-----------	--

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Al negozio si accede dal lato nord-est dell'edificio, attraverso un ballatoio coperto.

Dal sopralluogo effettuato si rileva un unico locale con incluso un w.c., mancano i pavimenti, 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 non ha finestre, ma è dotato di aperture di accesso aventi larghezza uguale a quella del locale interno, chiuse con serranda metallica a maglia e, sulla parete opposta, di una finestratura in alluminio.

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

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. 2/90-0- del 10/01/1990, concessioni di variante n. 2/90-0- Bis del 24/04/1991, concessione di variante 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, inappale n. 110, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED]

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

NEGOZIO ARTIGIANALE : sub. n. 73, piano 1, interno 24, categoria C/1, classe 6<sup>^</sup>,  
consistenza mq. 75, rendita catastale € 3.195,58.

POSTO AUTO SCOPERTO: sub. 366, piano terra, interno 20, categoria C/6, classe  
2, 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 OVEST 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.

Tipologia	Unità Immobiliare			Superficie utile (MQ)	Superficie lorda (MQ)	Coefficiente correttivo di posizione e di piano	Superficie utile corrette (MQ)
	Scala	Piano	Numero piano				
<b>BLOCCO OVEST</b>							
Negozio artigianale		Piano primo	24	83,00	-	0,85	70,55

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

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

verranno attribuiti i valori forfettari 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 ██████████; 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 forfetario € 4.000,00

5. posto auto scoperto esterno valore forfetario € 2.000,00

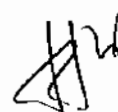
STIMA

- negozio artigianale : mq. 70,55 x € 1.200,00 =	€	84.660,00
- posto auto scoperto	€	2.000,00

---

Totale	€	86.660,00
--------	---	-----------

*diconsi Euro ottantaseimilaseicentosessanta/00.*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione" n. 25- BLOCCO OVEST



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



Il codice "attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione" n. 25 corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Locale destinato ad "attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione" n. 25, confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano ascensore e scala M, negozio artigianale n. 24, passaggio comune, ufficio pubblico c di interesse pubblico n. 26;
- posto auto scoperto n. 19; confinante con passaggio comune, p. auto scoperto n. 18, spazio manovra, p. auto scoperto n. 20;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla' 114<sup>110</sup> subalterni: attr. Vigilanza e amm. n. 72; p. auto scoperto n. 365.
- Il locale destinato ad "attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione" è situato in P.zza della Comunità Europea (già Via di Guardapasso s.n.c.), n. 2,6,20 ( i nuovi civici sono riferiti ai corpi scala cui si accede indistintamente al ballatoio di servizio dell'unità immobiliare) piano primo, blocco ovest.



- Posto auto scoperto è situato nell'area di pertinenza del Blocco Ovest ed è distinto con il n. 19.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 25 e numero 19, 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 viene, comunque, riportata come graficizzato nelle tavv. 1 e 2 allegate alla concessione edilizia di variante 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.

ATTREZZATURE PER LA VIGILANZA E L'AMMINISTRAZIONE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale	131,34		
Bagno (w.c.)	3,61		
Totale superficie utile	134,95		
	<b>135,00</b>		<b>in cifra tonda</b>
Totale superficie lorda	147,07		
			<b>in cifra tonda 147,10</b>

#### PERTINENZA

Posto auto scoperto n. 19	Mq. 13,75	
---------------------------	-----------	--

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Il locale adibito ad attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio attraverso un ballatoio coperto, è costituito da un unico locale con incluso servizio igienico, privo di massetto, pavimentazione, rivestimento e porta W.C.; i soffitti e le pareti non sono tinteggiati.

Il locale è dotato di due aperture di accesso avente larghezza uguale a quella del locale interno, chiuse con serranda metallica a maglia e, sulla parete opposta, di due finestrate in alluminio, di cui quella vicino alla scala danneggiata e staccata dalla struttura.

L'impianto idrico risulta predisposto ma privo di sanitari e relativi allacci; l'impianto elettrico risulta predisposto solo nelle canalizzazioni. E' presente sul soffitto la tubazione di scarico dei bagni della scuola collocata al piano superiore.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

## 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 e la sua pertinenza risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 110, 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; dalle visure catastali si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

- ATTREZZATURE PER LA VIGILANZA E L'AMMINISTRAZIONE: sub. n. 72, piano 1°, interno 25, categoria "A/10", classe U<sup>^</sup>, consistenza vani 5, Rendita catastale € 1.755,95.
- POSTO AUTO SCOPERTO: sub. n. 365; piano terra; interno 19; 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: 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	Piano/Scala	Interno	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie lorda (mq.)
Att. Per la vigilanza e l'amministrazione	p. primo	255	-	-	147,10

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- posti auto scoperti al piano terra dell'edificio;

verranno attribuiti dei valori forfetari ad ognuno di essi.

- Locale destinato ad "attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione":
- mq. 147,10 x € 700,00 = € 102.970,00
- posto auto scoperto € 2.000,00

---

Totale € 104.970,00

diconsi Euro centoquattromilanovecentosettanta/00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "ufficio pubblico e di interesse pubblico"

n. 26- BLOCCO OVEST -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il codice "ufficio pubblico e di interesse pubblico" n. 26 corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Locale destinato ad "ufficio pubblico e di interesse pubblico" n. 26, confinante con locale ad uso "attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione" n. 25, passaggio comune, ufficio pubblico e di interesse pubblico n. 28, ascensore e vano scala L;
- posto auto scoperto n. 18; confinante con passaggio comune, p. auto scoperto n. 17, spazio manovra, p. auto scoperto n. 19;
- Comune censuario: Aprilia, f. 70 p.lla 110, subalterni: attr. vigilanza e amm. n. 71; p. auto scoperto n. 364.
- Il locale destinato ad "ufficio pubblico e di interesse pubblico" è situato in P.zza della Comunità Europea (già Via di Guardapasso s.n.c.), n. 2, 6, 20 (i nuovi civici sono riferiti ai corpi scala cui si accede indistintamente al ballatoio di servizio dell'unità immobiliare) piano primo, blocco ovest.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- Posto auto scoperto è situato nell'area di pertinenza del Blocco Ovest ed è distinto con il n. 18.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 26 e numero 18, 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 viene, comunque, riportata come graficizzato nelle tavv. 1 e 2 allegate alla concessione edilizia di variante 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.

UFFICIO PUBBLICO E DI INTERESSE PUBBLICO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale	114,84		
Bagno (w.c.)	3,42		
Totale superficie utile	118,26		
		<b>118,30</b>	<b>in cifra tonda</b>
Totale superficie lorda	127,71		
		<b>in cifra tonda</b>	<b>127,80</b>

PERTINENZA

Posto auto scoperto n. 18	mq. 13,75	
---------------------------	-----------	--

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Il locale adibito ad ufficio pubblico e di interesse pubblico, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio attraverso un ballatoio coperto, è costituito da un unico locale con incluso servizio igienico, privo di massetto, pavimentazione rivestimento e porta W.C.; i soffitti e le pareti non sono tinteggiati.

Il locale è dotato di una apertura di accesso avente larghezza uguale a quella del locale interno, chiuse con serranda metallica a maglia e, sulla parete opposta, di due finestrate in alluminio.

E' presente l'impianto idrico che risulta predisposto ma privo di sanitari e relativi allacci; l'impianto elettrico risulta predisposto solo nelle canalizzazioni.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

## 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 e la sua pertinenza risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 110, ubicazione: Via Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cechov n. 12.

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

- UFFICIO PUBBLICO E DI INTERESSE PUBBLICO: sub. n. 71, piano 1°, interno 26, categoria "B/4", classe U<sup>^</sup>, consistenza mc. 294, Rendita catastale € 364,41.
- POSTO AUTO SCOPERTO: sub. n. 364; piano terra; interno 19; 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:

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



STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "ufficio pubblico e di interesse pubblico"

n. 28 - BLOCCO OVEST -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il codice "ufficio pubblico e di interesse pubblico" n. 28 corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Locale destinato ad "ufficio pubblico e di interesse pubblico" n. 28, confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano scala L ed ascensore, locale ad uso "ufficio pubblico e di interesse pubblico" n. 26, passaggio comune, ufficio pubblico e di interesse pubblico n. 29;
- posto auto scoperto n. 62; confinante con spazio manovra, p. auto scoperto n. 63;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.la 110, subalterni: uff. pubblico. n. 70; p. auto scoperto n. 326.
- Il locale destinato ad "ufficio pubblico e di interesse pubblico" è situato in P.zza della Comunità Europea (già Via di Guardapasso s.n.c.), n. 2, 6, 20 (i nuovi civici sono riferiti ai corpi scala cui si accede indistintamente al ballatoio di servizio dell'unità immobiliare) piano primo, blocco ovest.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Posto auto scoperto è situato nell'area di pertinenza del Blocco Ovest ed è distinto con il n. 62.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 28 e numero 62, 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 viene, comunque, riportata come graficizzato nelle tavv. 1 e 2 allegate alla concessione edilizia di variante 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.

UFFICIO PUBBLICO E DI INTERESSE PUBBLICO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale	96,45		
Bagno (w.c.)	3,42		
Totale superficie utile	99,87		
		<b>99,90</b>	<b>in cifra tonda</b>
Totale superficie lorda	107,80		
		<b>in cifra tonda</b>	<b>107,80</b>
PERTINENZA			
Posto auto scoperto n. 62	Mq. 12,50		

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Il locale adibito ad ufficio pubblico e di interesse pubblico, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio attraverso un ballatoio coperto, è costituito da un unico locale con incluso servizio igienico, privo di massetto, pavimentazione, rivestimento e porta W.C.; i soffitti e le pareti non sono tinteggiati.

Il locale è dotato di due aperture di accesso avente larghezza uguale a quella del locale interno, chiuse con serranda metallica a maglia e, sulla parete opposta, di due finestrate in alluminio.

E' presente l'impianto idrico che risulta predisposto ma privo di sanitari e relativi allacci; l'impianto elettrico risulta predisposto solo nelle canalizzazioni.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

## 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 e la sua pertinenza risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 110, ubicazione: Via Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

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

- UFFICIO PUBBLICO E DI INTERESSE PUBBLICO: sub. n. 70, piano 1°, interno 28, categoria "B/4", classe U<sup>^</sup>, consistenza mc. 288, Rendita catastale € 356,98.
- POSTO AUTO SCOPERTO: sub. n. 326; piano terra; interno 62; cat. C/6; classe 1<sup>^</sup>; consistenza inq. 12; Rendita catastale € 21,07;

(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.

### STIMA

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

BLOCCO OVEST					
Tipologia	Piano/Scala	Interno	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie lorda (mq.)
ufficio pubblico e di interesse pubblico	p. primo	28	-	-	107,80

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- posti auto scoperti al piano terra dell'edificio;

verranno attribuiti dei valori forfetari ad ognuno di essi.

- Locale destinato ad "ufficio pubblico e di interesse pubblico":

$$\text{mq. } 107,80 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 75.460,00$$

- posto auto scoperto € 2.000,00

---

Totale € 77.460,00

diconsi Euro settantasettemilaquattrocentosessanta/00.

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "ufficio pubblico" n. 29

- BLOCCO OVEST -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il codice "ufficio pubblico" n. 29 corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Locale destinato ad "ufficio pubblico" n. 29, confinante con distacco scoperto verso area condominiale, locale ad uso "ufficio pubblico e di interesse pubblico" n. 28, passaggio comune, ufficio pubblico n. 30;
- posto auto scoperto n. 63; confinante con spazio manovra, p. auto scoperto n. 62, limite lotto e parcheggio pubblico, p. auto scoperto n. 62 ;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 110, subaltemi: uff. pubblico. n. 69; p. auto scoperto n. 327.
- Il locale destinato ad "ufficio pubblico" è situato in P.zza della Comunità Europea (già Via di Guardapasso s.n.c.), n. 2, 6, 20 (i nuovi civici sono riferiti ai corpi scala cui si accede indistintamente al ballatoio di servizio dell'unità immobiliare) piano primo, blocco ovest.
- Posto auto scoperto è situato nell'area di pertinenza del Blocco Ovest ed è distinto con il n. 63.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 29 e numero 63, 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 viene, comunque, riportata come graficizzato nelle tavv. 1 e 2 allegata alla concessione edilizia di variante 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.

UFFICIO PUBBLICO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale ufficio	78,15		
Bagno (w.c.)	3,42		
Totale superficie utile	81,57		
		<b>81,60</b>	<b>in cifra tonda</b>
Totale superficie lorda	88,60		
		<b>in cifra tonda</b>	<b>88,60</b>

PERTINENZA

Posto auto scoperto n. 63	Mq. 12,50
---------------------------	-----------

#### CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Il locale adibito ad ufficio pubblico e di interesse pubblico, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio attraverso un ballatoio coperto, è costituito da un unico

locale con incluso servizio igienico, privo di massetto, pavimentazione, rivestimento e porta W.C.; i soffitti e le pareti non sono tinteggiati.

Il locale è dotato di due aperture di accesso avente larghezza uguale a quella del locale interno, chiuse con serranda metallica a maglia e, sulla parete opposta, di due finestrate in alluminio.

E' presente l'impianto idrico che risulta predisposto ma privo di sanitari e relativi allacci; l'impianto elettrico risulta predisposto solo nelle canalizzazioni.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

#### 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 e la sua pertinenza risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 110, ubicazione: Via Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] s.r.l. con sede in [REDACTED]

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

- UFFICIO PUBBLICO E DI INTERESSE PUBBLICO: sub. n. 69, piano 1°, interno 29, categoria "B/4", classe U<sup>^</sup>, consistenza mc. 243, Rendita catastale € 301,20.
- POSTO AUTO SCOPERTO: sub. n. 327; piano terra; interno 63; cat. C/6; classe 1<sup>^</sup>; consistenza mq. 12; Rendita catastale € 21,07;

(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.

### STIMA

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

BLOCCO OVEST					
Tipologia	Piano/Scala	Interno	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie lorda (mq.)
ufficio pubblico	p. primo	29	-	-	88,60

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- posti auto scoperti al piano terra dell'edificio;

verranno attribuiti dei valori forfetari ad ognuno di essi.

- Locale destinato ad "ufficio pubblico":  
mq. 88,60 x € 700,00 = € 62.020,00
- posto auto scoperto € 2.000,00

---

Totale € 64.020,00

diconsi Euro sessantaquattromilaventi/00.

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "ufficio pubblico" n. 30

- BLOCCO OVEST -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il codice "ufficio pubblico" n. 30 corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Locale destinato ad "ufficio pubblico" n. 30, confinante con distacco scoperto verso area condominiale, locale ad uso "ufficio pubblico" n. 29, passaggio comune, ufficio pubblico n. 31;
- posto auto scoperto n. 64; confinante con spazio manovra, p. auto scoperto n. 63, limite lotto e parcheggio pubblico, p. auto scoperto n. 65 ;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 110, subalterni: uff. pubblico. n. 68; p. auto scoperto n. 328.
- Il locale destinato ad "ufficio pubblico" è situato in P.zza della Comunità Europea (già Via di Guardapasso s.n.c.), n. 2, 6, 20 (i nuovi civici sono riferiti ai corpi scala cui si accede indistintamente al ballatoio di servizio dell'unità immobiliare) piano primo, blocco ovest.
- Posto auto scoperto è situato nell'area di pertinenza del Blocco Ovest ed è distinto con il n. 64.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 30 e numero 64, 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 viene, comunque, riportata come graficizzato nelle tavv. 1 e 2 allegate alla concessione edilizia di variante 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.

UFFICIO PUBBLICO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale ufficio	48,51		
Bagno (w.c.)	3,99		
Totale superficie utile	52,50		
	<b>52,50</b>		<b>in cifra tonda</b>
Totale superficie lorda	59,12		
	<b>in cifra tonda</b>		<b>59,10</b>

#### PERTINENZA

Posto auto scoperto n. 64	Mq. 12,50	
---------------------------	-----------	--

#### CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Il locale adibito ad ufficio pubblico, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio attraverso un ballatoio coperto, è costituito da un unico locale con incluso servizio

igienico, privo di massetto, pavimentazione, rivestimento e porta W.C.; i soffitti e le pareti non sono tinteggiati.

Il locale è dotato di due aperture di accesso avente larghezza uguale a quella del locale interno, chiuse con serranda metallica a maglia e, sulla parete opposta, di due finestrate in alluminio.

E' presente l'impianto idrico che risulta predisposto ma privo di sanitari e relativi allacci; l'impianto elettrico risulta predisposto solo nelle canalizzazioni.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

#### CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

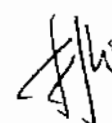
L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992 e n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993.

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 e la sua pertinenza risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:



Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 110, ubicazione: Via Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

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

- UFFICIO PUBBLICO: sub. n. 68, piano 1°, interno 30, categoria "B/4", classe U<sup>^</sup>, consistenza mc. 201, Rendita catastale € 249,14.
- POSTO AUTO SCOPERTO: sub. n. 328; piano terra; interno 64; cat. C/6; classe 1<sup>^</sup>; consistenza mq. 12; Rendita catastale € 21,07;

(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 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 OVEST					
Tipologia	Piano/Scala	Interno	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie lorda (mq.)
ufficio pubblico	p. primo	30	-	-	59,10

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- posti auto scoperti al piano terra dell'edificio;

verranno attribuiti dei valori forfetari ad ognuno di essi.

- Locale destinato ad "ufficio pubblico":

$$\text{mq. } 59,10 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 41.370,00$$

- posto auto scoperto € 2.000,00

---

Totale € 43.370,00

diconsi Euro quarantatremilatrecentosettanta/00.

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "centro sanitario" n. 31

- BLOCCO OVEST -



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



Il codice "centro sanitario" n. 31 corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Locale destinato ad "centro sanitario" n. 31, confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano scala ed ascensore, passaggio comune, centro sanitario n. 32;
- posto auto scoperto n. 66; confinante con spazio manovra, p. auto scoperto n. 65, limite lotto e parcheggio pubblico, p. auto scoperto n. 67 ;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterni: centro sanitario n. 67; p. auto scoperto n. 330.
- Il locale destinato ad uso centro sanitario è situato in P.zza della Comunità Europea (già Via di Guardapasso s.n.c.), n. 2,6,20 (i nuovi civici sono riferiti ai corpi scala cui si accede indistintamente al ballatoio di servizio dell'unità immobiliare) piano primo, blocco ovest.
- Posto auto scoperto è situato nell'area di pertinenza del Blocco Ovest ed è distinto con il n. 66.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 31 e numero 66, 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 viene, comunque, riportata come graficizzato nelle tavv. 1 e 2 allegate alla concessione edilizia di variante 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.

CENTRO SANITARIO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale	78,15		
Bagno (w.c.)	3,42		
Totale superficie utile	81,57		
	<b>81,60</b>	<b>in cifra tonda</b>	
Totale superficie lorda	88,60		
	<b>in cifra tonda</b>		<b>88,60</b>

#### PERTINENZA

Posto auto scoperto n. 66	Mq. 12,50
---------------------------	-----------

#### CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Il locale adibito ad ufficio pubblico, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio attraverso un ballatoio coperto, è costituito da un unico locale con

incluso servizio igienico, privo di massetto, pavimentazione, rivestimento e porta W.C.; i soffitti e le pareti non sono tinteggiati.

Il locale è dotato di una apertura di accesso avente larghezza uguale a quella del locale interno, chiuse con serranda metallica a maglia e, sulla parete opposta, di due finestrate in alluminio.

L'impianto idrico risulta predisposto ma privo di sanitari e relativi allacci; l'impianto elettrico risulta predisposto solo nelle canalizzazioni. E' presente sul soffitto la tubazione di scarico dei bagni della scuola collocata al piano superiore.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

#### 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.

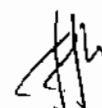
L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

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

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 110, ubicazione: Via 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:

- CENTRO SANITARIO: sub. n. 67, piano 1°, interno 31, categoria "B/4", classe U<sup>^</sup>, consistenza mc. 240, Rendita catastale € 297,48.
- POSTO AUTO SCOPERTO: sub. n. 330; piano terra; interno 66; cat. C/6; classe 1<sup>^</sup>; consistenza mq. 12; Rendita catastale € 21,07;

(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 (inprese edili

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "centro sanitario" n. 32

- BLOCCO OVEST -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il codice "centro sanitario" n. 32 corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Locale destinato a "centro sanitario" n. 32, confinante con distacco scoperto verso area condominiale, centro sanitario n. 31, passaggio comune, ufficio pubblico n. 33;
- posto auto scoperto n. 68; confinante con spazio manovra, p. auto scoperto n. 67, limite lotto e parcheggio pubblico, p. auto scoperto n. 69 ;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterni: centro sanitario n. 66; p. auto scoperto n. 332.
- Il locale destinato ad uso centro sanitario è situato in P.zza della Comunità Europea (già Via di Guardapasso s.n.c.), n. 2,6,20 (i nuovi civici sono riferiti ai corpi scala cui si accede indistintamente al ballatoio di servizio dell'unità immobiliare) piano primo, blocco ovest.
- Posto auto scoperto è situato nell'area di pertinenza del Blocco Ovest ed è distinto con il n. 68.

44

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 32 e numero 68, 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 viene, comunque, riportata come graficizzato nelle tavv. 1 e 2 allegate alla concessione edilizia di variante 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.

CENTRO SANITARIO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale	79,60		
Bagno (w.c.)	3,42		
Totale superficie utile	83,02		
	<b>83,00</b>	<b>in cifra tonda</b>	
Totale superficie lorda	90,02		
		<b>in cifra tonda 90,00</b>	

#### PERTINENZA

Posto auto scoperto n. 68	Mq. 12,50
---------------------------	-----------

#### CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Il locale adibito ad ufficio pubblico, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio attraverso un ballatoio coperto, è costituito da un unico locale con

incluso servizio igienico, privo di massetto, pavimentazione, rivestimento e porta W.C.; i soffitti e le pareti non sono tinteggiati.

Il locale è dotato di una apertura di accesso avente larghezza uguale a quella del locale interno, chiuse con serranda metallica a maglia e, sulla parete opposta, di due finestrate in alluminio.

E' presente l'impianto idrico che risulta predisposto ma privo di sanitari e relativi allacci; l'impianto elettrico risulta predisposto solo nelle canalizzazioni. Lo stato di manutenzione è mediocre.

#### 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 e la sua pertinenza risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 110, ubicazione: Via 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; dalle visure catastali si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

- CENTRO SANITARIO: sub. n. 66, piano 1°, interno 32, categoria "B/4", classe U<sup>^</sup>, consistenza mc. 240, Rendita catastale € 297,48.
- POSTO AUTO SCOPERTO: sub. n. 332; piano terra; interno 66; cat. C/6; classe 1<sup>^</sup>; consistenza mq. 12; Rendita catastale € 21,07;

(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.

## STIMA

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

BLOCCO OVEST					
Tipologia	Piano/Scala	Interno	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie lorda (mq.)
Centro sanitario	p. primo	32	-	-	90,00

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- posti auto scoperti al piano terra dell'edificio;

verranno attribuiti dei valori forfetari ad ognuno di essi.

- Locale destinato a centro sanitario :

$$\text{mq. } 90,00 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 63.000,00$$

- posto auto scoperto € 2.000,00

---

Totale € 65.000,00

diconsi Euro sessantacinquemila/00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "ufficio pubblico" n. 33

- BLOCCO OVEST -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il codice "ufficio pubblico" n. 33 corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Locale destinato ad "ufficio pubblico" n. 33, confinante con distacco scoperto verso area condominiale, ascensore e vano scala H, centro sanitario n. 32, passaggio comune, ufficio n. 43;
- posto auto scoperto n. 71; confinante con spazio comune, p. auto scoperto n. 70, spazio manovra, p. auto scoperto n. 72;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 110, subalterni: uff. pubblico. n. 65; p. auto scoperto n. 335.
- Il locale destinato ad "ufficio pubblico" è situato in P.zza della Comunità Europea (già Via di Guardapasso s.n.c.), n. 2, 6, 20 (i nuovi civici sono riferiti ai corpi scala cui si accede indistintamente al ballatoio di servizio dell'unità immobiliare) piano primo, blocco ovest.
- Posto auto scoperto è situato nell'area di pertinenza del Blocco Ovest ed è distinto con il n. 71.

AS

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 33 e numero 71, 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 viene, comunque, riportata come graficizzato nelle tavv. 1 e 2 allegate alla concessione edilizia di variante 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.

UFFICIO PUBBLICO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale	133,50		
Bagno (w.c.)	3,61		
Totale superficie utile	137,11		
		<b>137,10</b>	<b>in cifra tonda</b>
Totale superficie lorda	149,21		
		<b>in cifra tonda</b>	<b>149,20</b>
PERTINENZA			
Posto auto scoperto n. 71		mq. 12,50	

#### CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Il locale adibito ad ufficio pubblico, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio attraverso un ballatoio coperto, è costituito da un unico locale con

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

incluso servizio igienico, privo di massetto, pavimentazione, rivestimento e porta W.C.; i soffitti e le pareti non sono tinteggiati.

Il locale è dotato di due aperture di accesso avente larghezza uguale a quella del locale interno, chiuse con serranda metallica a maglia e, sulla parete opposta, di due finestrate in alluminio.

E' presente l'impianto idrico che risulta predisposto ma privo di sanitari e relativi allacci; l'impianto elettrico risulta predisposto solo nelle canalizzazioni. E' presente sul soffitto la tubazione di scarico dei bagni della scuola collocata al piano superiore.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

#### 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 e la sua pertinenza risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente inodo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 110, ubicazione: Via Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

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

- UFFICIO PUBBLICO: sub. n. 65, piano 1°, interno 33, categoria "B/4", classe U<sup>^</sup>,  
consistenza mc. 342, Rendita catastale € 423,91.
- POSTO AUTO SCOPERTO: sub. n. 335; piano terra; interno 71; cat. C/6; classe 1<sup>^</sup>;  
consistenza mq. 12; Rendita catastale € 21,07;

(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 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 OVEST					
Tipologia	Piano/Scala	Interno	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie lorda (mq.)
ufficio pubblico	p. primo	33	-	-	149,20

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- posti auto scoperti al piano terra dell'edificio;

verranno attribuiti dei valori forfetari ad ognuno di essi.

- Locale destinato ad "ufficio pubblico":

$$\text{mq. } 149,20 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 104.440,00$$

- posto auto scoperto € 2.000,00

---

Totale € 106.440,00

diconsi Euro centoseimilaquattrocentoquaranta/00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Ufficio n. 43" - BLOCCO OVEST -

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



Il codice "Ufficio n. 43" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Ufficio n. 43, confinante con distacco scoperto verso area condominiale, ufficio n. 33, passaggio comune, con distacco scoperto verso area condominiale, ufficio n. 44, pianerottolo e vano scala G;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterni: ufficio n. 13;

L'unità immobiliare di cui sopra è stata oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la [REDACTED] e il Signor [REDACTED] in data 21/01/1993, e più precisamente è la seguente:

- L'ufficio è situato in P.zza della Comunità Europea n. 23 (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano primo, scala G, blocco ovest.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 43, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

PROMISSARIO

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

#4

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la ██████████ ed il promissorio è datato 10/05/1991 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un Notaio.

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 alla loggia, si è ritenuto raggugliare la superficie utile con opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,50. 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	26,76		
Locale ufficio	15,15		
Locale ufficio	14,42		
Locale ufficio	8,84		
Locale cucina	6,18		
ripostiglio	2,00		
Bagno (w.c.)	4,46		
Bagno (w.c.)	3,30		
Ingresso-disimpegno	9,27		
Loggia	4,68	0,50	2,34
Loggia	4,27	0,50	2,13
Loggia	5,04	0,50	2,52
Totale superficie utile	104,57		
Totale superficie utile raggugliata			97,57
		<b>in cifra tonda</b>	<b>97,60</b>
Totale superficie lorda			116,20
		<b>in cifra tonda</b>	<b>116,20</b>

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'ufficio, cui si accede dalla scala G con ascensore o corpo scala, è costituito da quattro locali con incluso servizio igienico, pavimentati con piastrelle in monocottura ed è dotato di due logge sul prospetto sud-ovest ed una sul lato nord-est; 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 realizzati in legno ed il portoncino d'ingresso è blindato.

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 e privo di 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 e la sua pertinenza risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 110, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cechov n. 12.

Il Regolamento di Coudominio del Blocco Ovest 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. 13, piano 1°, interno 43, categoria "A/10", classe U<sup>^</sup>, consistenza vani 6, Rendita catastale € 2.107,14.

*(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 OVEST 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 OVEST</b>							
Ufficio		Piano primo	43	97,60	-	0,95	92,72

### 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. 92,72 x € 1.500,00 = € 139.080,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
diconsi Euro centotrentanovemilaottanta/00.

## STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "SCUOLA"

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



Gli ambienti destinati a scuola, oggetto della concessione edilizia 4/97-G- del 30/01/1997, corrispondono numericamente alle unità immobiliari n. 34-40 riportate nella precedente concessione edilizia di variante n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993.

### Descrizione unità immobiliare:

- Locale ad uso "scuola" ex n. 34- 40 confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano scala H-I-L-M-N ed ascensori, passaggio comune, ufficio n. 46;
- p. auto scoperto n. 73 confinante con passaggio comune, p. auto scoperto n. 72, spazio manovra, posto auto scoperto n. 74;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterni: scuola 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84; posto auto 337;

Nota: nella perizia Scetti vengono assegnati alla scuola ulteriori due posti auto scoperti individuati con i n. 72 (sub. 336 particella 110 foglio 70) e 74 (sub. 338 particella 110 foglio 70) detti posti auto risultano venduti ai seguenti soggetti:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] giusto atto notaio

A.MATTIANGELI di Roma del 18/03/2003- Rep. 95.186- e trascritto



alla Conservatoria di Latina l'11/04/2003 al n. Particolare 6327 (P.auto n. 72).

- [REDACTED] nato a [REDACTED] giusto atto notaio G. UNGARI TRASATTI di Roma del 14/01/1994- Rep. 15.614- e trascritto alla Conservatoria di Latina il 01/02/1994 al n. Particolare 1372 (P.auto n. 74)

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

- Il locale ad uso "scuola" è situato in P.zza della Comunità Europea (già Via di Guardapasso s.n.c.) n.ri 2, 6, 14, 20, (i numeri civici sono riferiti ai corpi scala da cui accede indistintamente all'istituto scolastico) piano 2°, blocco Ovest;
- Il posto auto scoperto è situato nell'area di pertinenza del blocco ovest ed è distinto con il n. 73.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interni 30 e 40, le unità immobiliari precedenti alla nuova destinazione d'uso a scuola, riferite alla concessione di variante n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993; la nuova definizione dei locali con l'attribuzione della destinazione d'uso a scuola è, infatti, intervenuta con concessione edilizia n. 4/97/-G- del 30/01/1997, successiva alla redazione del Regolamento di Condominio. Il posto auto è individuato con il n.73.

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)
n. 8 aule	403,20		
Sala fisica e disegno	134,22		
Laboratorio chimica, aula computer e sala tv	103,56		
Sala prof. Segreteria, stanza bidelli, locale	76,83		
Servizi igienici	106,53		
corridoio	200,93		
balconi	175,56	0,25	43,85
<b>Totale superficie utile</b>	<b>1.200,83</b>		
<b>Totale superficie utile ragguagliata</b>			<b>1.069,12</b>
		<b>in cifra tonda</b>	<b>1.069,10</b>
<b>Totale superficie lorda</b>			<b>1.199,12</b>
		<b>in cifra tonda</b>	<b>1.199,10</b>
PERTINENZE			
Posto auto scoperto n.73	12,50		



## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Gli ambienti adibiti a scuola, con accesso dal lato Nord-Est dell'edificio attraverso un ballatoio servito da quattro corpi scala, sono costituiti da diversi locali (8 aule, laboratori, locali per insegnanti e bidelli ecc.) con inclusi servizi igienici, 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, elettrico e di riscaldamento.

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. 2/90-O-Bis del 24/04/1991, n. 2/90-O-Ter del 12/01/1993, posizione n. 4/97-G-20 del 30/01/1997.

Dalle verifiche effettuate non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 4/97-G-20 del 30/01/1997. Sono state riscontrate modeste variazioni nella partitura interna.

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

I locali costituenti la struttura scolastica risultano denunciati al Catasto Urbano del Comune di Latina con l'originaria conformazione e destinazione d'uso prevista dalla concessione edilizia di variante n. 2/90-O-Ter del 12/01/93 e specificamente: unità immobiliari nn. 34 e 38 ad ufficio, unità immobiliari nn. 35, 36, 37 ad attrezzature di quartiere, unità immobiliare n. 39 ad attrezzature di lotto ed unità immobiliare n. 40 ad attrezzature sociali; non viene riportata la nuova destinazione d'uso a "scuola", né la relativa disposizione planimetrica dei locali, attribuita a seguito della concessione edilizia di variante n. 4/97-G- del 30/01/1997.

Anche il Regolamento di Condominio riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interni nn. 34-40, i subalterni associati alle unità immobiliari precedenti alla nuova destinazione d'uso a scuola, riferite anch'esse alla concessione edilizia di variante n. 2/90-O-ter del 12/01/93; dalle visure catastali si evincono, quindi, i seguenti dati ad essere relativi:

#### SCUOLA

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 110, ubicazione Via di Guardapasso, Ditta intestata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, subalterni:

- n° 78, piano secondo, int. 34, categoria (non presente), classe (non presente), consistenza (non presente), rendita catastale (non presente);

- n° 79, piano secondo, int. 35, categoria A/10, classe U, consistenza vani catastali 6,0, rendita catastale € 2.107,14;
- n° 80, piano secondo, int. 36, categoria A/10, classe U, consistenza vani catastali 5,0, rendita catastale € 1.755,95;
- n° 81, piano secondo, int. 37, categoria A/10, classe U, consistenza vani catastali 5,0, rendita catastale € 1.755,95;
- n° 82, piano secondo, int. 38, categoria A/10, classe U, consistenza vani catastali 9,0, rendita catastale € 3160,72;
- n° 83, piano secondo, int. 39, var. n. 2, categoria A/10, classe U, consistenza vani catastali 5,0, rendita catastale € 1.755,95 ;
- n° 84, piano secondo, int. 40, categoria A/10, classe U, consistenza vani catastali 3,0, rendita catastale € 1.053,57.

Il Regolamento di Condominio riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, numero posto auto 73, un subalterno differente rispetto al certificato catastale; da quest'ultimo si evincono i seguenti dati:

**• POSTO AUTO SCOPERTO N. 73**

Comune censuario – Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 110, ubicazione Via di Guardapasso, Ditta intestata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sub. n. 337, piano terra, interno 73, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, rendita catastale € 21,07;

Dalle visure catastali si evince quanto segue:

- l'unità immobiliare sub. 78 non risulta classata;

*Handwritten signature*

Dal confronto fra la planimetria di concessione edilizia, quella catastale e la verifica dello stato dei luoghi si evince quanto segue: nella scuola lo spazio aperto di fronte all'aula 1, lungo il corridoio, è stato chiuso per ricavarne un locale; nei bagni sono stati spostati alcuni tramezzi. Tali variazioni non sono riportate nella planimetria di concessione edilizia, né in quella catastale.

### 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 34,35,36,37,38,39,40	-	-	1.199,10

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- posti auto scoperti 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 scoperto esterno	valore forfettario	€ 2.000,00

STIMA

- locale Scuola mq. 1.199,10 x € 700,00	€	839.370,00
- posto auto scoperto esterni n. 1	€	<u>2.000,00</u>
	Totale	€ 841.370,00

*diconsi Euro ottocentoquarantatunomilatrecentosettanta/00.*

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

(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; confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano scala G, ufficio n. 42, locale uso scuola n. 34, passaggio comune, pianerottolo e vano scala G, ufficio n. 48;
- posto auto scoperto n. 78; confinante con passaggio comune, p. auto scoperto n. 77; spazio manovra, p. auto scoperto n. 79;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 110, subalterni: ufficio n. 16; p. auto scoperto n. 342.
- L'ufficio è situato in P.zza della Comunità Europea (già Via di Guardapasso s.n.c.), n. 23, piano secondo, scala G, blocco ovest.
- Posto auto scoperto è situato nell'area di pertinenza del Blocco Ovest ed è distinto con il n. 78.



Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 46 e numero 78, 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 alla loggia, si è ritenuto ragguagliare la superficie utile con opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,50. 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	28,46		
Locale ufficio	16,10		
Locale ufficio	14,10		
Bagno (w.c.)	2,97		
Disimpegno	7,02		
Loggia	5,04	0,50	2,52
Loggia	4,50	0,50	2,25
Totale superficie utile	78,19		
Totale superficie utile ragguagliata			73,42
		<b>in cifra tonda</b>	<b>73,40</b>
Totale superficie lorda			85,45
		<b>in cifra tonda</b>	<b>85,40</b>

## PERTINENZA

Posto auto scoperto n. 78	Mq. 12,50
---------------------------	-----------



## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'ufficio, cui si accede dalla scala G con ascensore o corpo scala, è costituito da tre locali con incluso servizio igienico, pavimentati con piastrelle in monocottura ed è dotato di due logge sul prospetto sud-ovest, 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 realizzati in legno ad eccezione di quelli presenti sul prospetto verso il ballatoio, in alluminio.

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 caldaia.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

#### 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 e la sua pertinenza risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 110, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest 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. 16, piano 2, interno 46, lotto B, categoria "A/10", classe U<sup>^</sup>, consistenza vani 4, Rendita catastale € 1.404,76.
- POSTO AUTO SCOPERTO: sub. n. 342; piano terra; interno 78; cat. C/6; classe 1<sup>^</sup>; consistenza mq. 12; Rendita catastale € 21,07;

(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 OVEST 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 OVEST</b>							
Ufficio	-	Piano secondo	46	73,40	-	0,95	69,73

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 [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.

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

## STIMA

- Ufficio: mq. 69,73 x € 1.500,00 =	€	104.595,00
- Posto auto scoperto	€	<u>2.000,00</u>
Totale	€	106.595,00

*diconsi Euro centoseimilacinquecentonovantacinque/00.*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Ufficio n. 48" - BLOCCO OVEST -  
(riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il codice "Ufficio n. 48" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Ufficio n. 48, confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano scala G, ascensore e pianerottolo, passaggio comune, blocco di fabbrica corpo ufficio n. 46;  
posto auto scoperto n. 80; confinante con passaggio comune, p. auto scoperto n. 79; spazio manovra, p. auto scoperto n. 81;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 110, subalterni: ufficio n. 14; p. auto scoperto n. 344.
- L'ufficio è situato in P.zza della Comunità Europea (già Via di Guardapasso s.n.c.), n. 23, piano secondo, scala G, blocco ovest.
- Posto auto scoperto è situato nell'area di pertinenza del Blocco Ovest ed è distinto con il n. 80.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 48 e numero 80, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## OCCUPANTE

L'unità immobiliare è in locazione all' [REDACTED] con contratto di locazione registrato all'Ufficio del Registro di Latina in data 21/10/1998 con il n. 7873.

## 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 alla loggia, si è ritenuto ragguagliare la superficie utile con opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,50. 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	36,44		
Locale ufficio	17,67		
Locale ufficio	14,10		
Bagno (w.c.)	3,68		
Disimpegno	7,02		
Loggia	5,04	0,50	2,52
<b>Totale superficie utile</b>	<b>83,95</b>		
<b>Totale superficie utile ragguagliata</b>			<b>81,43</b>
		<b>in cifra tonda</b>	<b>81,40</b>
<b>Totale superficie lorda</b>			<b>96,62</b>
		<b>in cifra tonda</b>	<b>96,60</b>

## PERTINENZA

Posto auto scoperto n. 80	Mq. 12,50	
---------------------------	-----------	--

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'ufficio, cui si accede dalla scala G con ascensore o corpo scala, è costituito da tre locali con incluso servizio igienico, pavimentati con piastrelle in monocottura ed è dotato di due logge sul prospetto sud-ovest, 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 realizzati in legno ad eccezione di quelli presenti sul prospetto verso il ballatoio, in alluminio.

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 caldaia.

Lo stato di manutenzione è buono.

## 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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 110, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest 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. 14, piano 2, interno 48, categoria "A/I0", classe U<sup>^</sup>, consistenza vani 3,5, Rendita catastale € 1.229,17.
- POSTO AUTO SCOPERTO: sub. n. 344; piano terra; interno 80; cat. C/6; classe 1<sup>^</sup>;  
consistenza mq. 12; Rendita catastale € 21,07;

(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:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



BLOCCO OVEST 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 OVEST</b>							
Ufficio	-	Piano secondo	48	81,40	-	0,95	77,33

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 [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

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

## STIMA

- Ufficio: mq. 77,33 x € 1.500,00 =	€	115.995,00
- Posto auto scoperto	€	<u>2.000,00</u>
Totale	€	117.995,00

*diconsi Euro centodiciassettemilanovecentonovantacinque/00.*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "locale servizio-magazzino"

"H/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 H/7 - interno 13 - INVENDUTA;
- Locale servizio-magazzino confinante con vano ascensore, pianerottolo e scala H, distacco scoperto verso area condominiale, terrazzo condominiale, terrazzo condominiale scala H ;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 110, subalterno 293.

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

- Locale servizio-magazzino situato in Via Belgio n. 29, (già Via di Guardapasso s.n.c.), scala H, piano 7°, blocco Ovest.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, l'interno H 13, riferito all'unità immobiliare in esame con numerazione progressiva rispetto agli interni delle abitazioni sottostanti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 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	37,22		
Locale (privo di divisorio)	5,25		
Terrazzo-lastrico solare	114,22	0,20	22,84
Totale superficie utile	156,69		
Totale superficie utile ragguagliata			65,31
		in cifra tonda	65,30
Totale superficie lorda			80,13
		in cifra tonda	80,10

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'unità immobiliare, cui si accede dalla scala H, è costituita da due locali, come da concessione edilizia di variante posizione n. 2/90-0- Ter del 12/01/1993, 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. 2/90- O- del 10/01/1990 e successive concessioni di variante n. 2/90- O- Bis del 24/04/91, n. 2/90- O- Ter del 12/01/1993

Dalle verifiche effettuate non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 2/90- O- Ter del 10/01/1993.

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 denunciata al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 110, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato all'unità immobiliare (n. 290) non corrispondente a quello presente nel certificato catastale e nella denuncia di

variazione all'U.T.E di Latina prot. 382 del 18/01/1993; da questi documenti si desumono i seguenti dati:

LOCALE SERVIZIO – MAGAZZINO: sub. N. 293, scala H, piano 7°,

categoria “C/2”, classe 1<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 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:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



BLOCCO OVEST					
Tipologia	Scala	Interno	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie lorda (mq.)
Locale servizio/magazzino	H	H/13	-	-	80,10

-locale servizio/magazzino: mq. 80,10 x € 500,00 = € 40.050,00

diconsi Euro quarantamilacinquanta/00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "locale servizio-magazzino"

"I/7 - interno 13"

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(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 I/7 - interno 13 - INVENDUTA;
- Locale servizio-magazzino confinante con vano ascensore, pianerottolo e scala I, distacco scoperto verso area condominiale, terrazzo condominiale scala L, distacco scoperto verso area condominiale, terrazzo condominiale scala I ;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 110, subalterno 294.

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

- Locale servizio-magazzino situato in Via Belgio n. 23, (già Via di Guardapasso s.n.c.), scala I, piano 7°, blocco Ovest.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, l'interno I 13 riferito all'unità immobiliare in esame con numerazione progressiva rispetto agli interni delle abitazioni sottostanti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 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	37,22		
Locale (privo di divisorio)	5,25		
Terrazzo-lastrico solare	114,22	0,20	22,84
Totale superficie utile	156,69		
Totale superficie utile raggugliata			65,31
	in cifra tonda		65,30
Totale superficie lorda			80,13
	in cifra tonda		80,10

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'unità immobiliare, cui si accede dalla scala H, è costituita da due locali, come da concessione edilizia di variante posizione n. 2/90-0- Ter del 12/01/1993, 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. 2/90- O- del 10/01/1990 e successive concessioni di variante n. 2/90- O- Bis del 24/04/91, n. 2/90- O- Ter del 12/01/1993.

Dalle verifiche effettuate non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 2/90- O-Ter del 10/01/1993.

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 denunciata al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 110, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOCALE SERVIZIO – MAGAZZINO: sub. N. 294, scala I, piano 7°, categoria  
“C/2”, classe I<sup>^</sup>, consistenza 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 OVEST					
Tipologia	Scala	Interno	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie lorda (mq.)
Locale servizio/magazzino	I	I/13	-	-	80,10



-locale servizio/magazzino: mq. 80,10 x € 500,00 = € 40.050,00

diconsi Euro quarantamilacinquanta/00.



STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "locale servizio-magazzino"

"L/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 L/7 - interno 13 - INVENDUTA;
- Locale servizio-magazzino confinante con vano ascensore, pianerottolo e scala L, distacco scoperto verso area condominiale, terrazzo condominiale scala M, distacco scoperto verso area condominiale, terrazzo condominiale scala L ;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 110, subalterno 295.

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

- Locale servizio-magazzino situato in Via Belgio n. 17, (già Via di Guardapasso s.n.c.), scala L, piano 7°, blocco Ovest.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, l'interno L 13, riferito all'unità immobiliare in esame con numerazione progressiva rispetto agli interni delle abitazioni sottostanti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 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	37,22		
Locale (privo di divisorio)	5,25		
Terrazzo-lastrico solare	114,22	0,20	22,84
Totale superficie utile	156,69		
Totale superficie utile ragguagliata			65,31
		in cifra tonda	65,30
Totale superficie lorda			80,13
		in cifra tonda	80,10

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'unità immobiliare, cui si accede dalla scala H, è costituita da due locali, come da concessione edilizia di variante posizione n. 2/90-0- Ter del 12/01/1993, 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. 2/90- O- del 10/01/1990 e successive concessioni di variante n. 2/90- O- Bis del 24/04/91, n. 2/90- O- Ter del 12/01/1993.

Dalle verifiche effettuate non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 2/90- O -Ter del 10/01/1993.

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 denunciata al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 110, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOCALE SERVIZIO – MAGAZZINO: sub. N. 295, scala L, piano 7°, categoria  
 “C/2”, classe 1^, consistenza mq. 47, rendita  
 catastale € 133,50;

(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

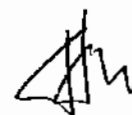
Nella seguente tabella si riporta il valore di stima delle unità immobiliari in esame:



BLOCCO OVEST					
Tipologia	Scala	Interno	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie lorda (mq.)
Locale servizio/magazzino	L	L/13	-	-	80,10

-locale servizio/magazzino: mq. 80,10 x € 500,00 = € 40.050,00

diconsi Euro quarantamilacinquanta/00.



STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "locale servizio-magazzino"

"M/7 - interno 13"

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(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 M/7 - interno 13 - INVENDUTA;
- Locale servizio-magazzino confinante con vano ascensore, pianerottolo e scala M, distacco scoperto verso area condominiale, terrazzo condominiale scala N, distacco scoperto verso area condominiale, terrazzo condominiale scala M ;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 110, subalterno 296.

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

- Locale servizio-magazzino situato in Via Belgio n. 11, (già Via di Guardapasso s.n.c.), scala M, piano 7°, blocco Ovest.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, l'interno M 13, riferito all'unità immobiliare in esame con numerazione progressiva rispetto agli interni delle abitazioni sottostanti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 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	37,22		
Locale (privo di divisorio)	5,25		
Terrazzo-lastrico solare	114,22	0,20	22,84
Totale superficie utile	156,69		
Totale superficie utile ragguagliata			65,31
	in cifra tonda		65,30
Totale superficie lorda			80,13
	in cifra tonda		80,10

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

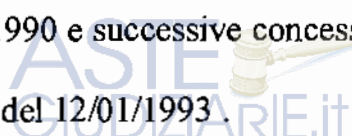
L'unità immobiliare, cui si accede dalla scala H, è costituita da due locali, come da concessione edilizia di variante posizione n. 2/90-0- Ter del 12/01/1993, pavimentazione in battuto di cemento, tramezzo divisorio e relativa porta con annesso terrazzo di cui solo la porzione posta davanti alla porta 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. 2/90- O- del 10/01/1990 e successive concessioni di variante n. 2/90- O- Bis del 24/04/91, n. 2/90- O- Ter del 12/01/1993.



Dalle verifiche effettuate non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 2/90- O- Ter del 10/01/1993.

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 denunciata al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 110, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

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



LOCALE SERVIZIO – MAGAZZINO: sub. N. 296, scala M, piano 7°, categoria

“C/2”, classe 1<sup>^</sup>, consistenza 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 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 OVEST					
Tipologia	Scala	Interno	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie lorda (mq.)
Locale servizio/magazzino	M	M/13	-	-	80,10

-locale servizio/magazzino: mq. 80,10 x € 500,00 = € 40.050,00

diconsi Euro quarantamilacinquanta/00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "locale servizio-magazzino"

"N/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 N/7 - interno 13 - INVENDUTA;
- Locale servizio-magazzino confinante con vano ascensore, pianerottolo e scala N, distacco scoperto verso area condominiale, terrazzo condominiale scala N, distacco scoperto verso area condominiale, terrazzo condominiale scala M ;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 110, subalterno 297.

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

- Locale servizio-magazzino situato in Via Belgio n. 5, (già Via di Guardapasso s.n.c.), scala N, piano 7°, blocco Ovest.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, l'interno N9, riferito all'unità immobiliare in esame con numerazione progressiva rispetto agli interni delle abitazioni sottostanti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 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	37,22		
Locale (privo di divisorio)	5,25		
Terrazzo-lastrico solare	114,22	0,20	22,84
<b>Totale superficie utile</b>	<b>156,69</b>		
<b>Totale superficie utile raggugliata</b>			<b>65,31</b>
		in cifra tonda	65,30
<b>Totale superficie lorda</b>			<b>80,13</b>
		in cifra tonda	80,10

## CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'unità immobiliare, cui si accede dalla scala H, è costituita da due locali, come da concessione edilizia di variante posizione n. 2/90-0- Ter del 12/01/1993, 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. 2/90- O- del 10/01/1990 e successive concessioni di variante n. 2/90- O- Bis del 24/04/91, n. 2/90- O- Ter del 12/01/1993 .

Dalle verifiche effettuate non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 2/90- O-Ter del 10/01/1993.

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.

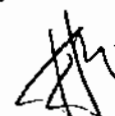
#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 110, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest dell'edificio in questione

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, quale subalterno associato all'unità immobiliare il sub. 297. Dalla visura effettuata si evince che l'unità immobiliare non è censita.

### 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 OVEST					
Tipologia	Scala	Interno	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie lorda (mq.)
Locale servizio/magazzino	N	N/13	-	-	80,10

-locale servizio/magazzino: mq. 80,10 x € 500,00 = € 40.050,00

diconsi Euro quarantamilacinquanta/00.



STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "locale servizio-magazzino"

G/9 – interno "A"

(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 G/9 – interno "A" – INVENDUTA;
- Locale servizio-magazzino confinante con terrazzo condominiale, vano scala G, ascensore e pianerottolo, locale servizio-magazzino int. B scala G, distacco scoperto verso area condominiale;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 110, subalterno 276.

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

- Locale servizio-magazzino situato in P.zza della Comunità Europea n. 23, (già Via di Guardapasso s.n.c.), scala G, piano 9° - int. A, blocco Ovest.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, l'interno 19, 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); inoltre, nella

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



concessione edilizia di variante n. 2/90-0\_ ter del 12/01/1993 non risulta graficizzato alcun numero distintivo dell'unità immobiliare in esame.

### 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	33,42		
Terrazzo-lastrico solare	109,25	0,20	21,85
Totale superficie utile	142,67		
Totale superficie utile ragguagliata			55,27
		in cifra tonda	55,30
Totale superficie lorda			60,32
		in cifra tonda	60,30

### CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'unità immobiliare, cui si accede dalla scala G, è costituita da unico locale, come da concessione edilizia di variante posizione n. 2/90-0- Ter del 12/01/1993, 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. 2/90- O- del 10/01/1990 e successive concessioni di variante n. 2/90- O- Bis del 24/04/91, n. 2/90- O- Ter del 12/01/1993 .

Dalle verifiche effettuate non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 2/90- O-Ter del 10/01/1993.

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 denunciata al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 110, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] on sede in [REDACTED]

[REDACTED]

*[Handwritten signature]*

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

LOCALE SERVIZIO – MAGAZZINO: sub. N. 276, scala G, piano 9°, int. A,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

categoria "C/2", classe 1<sup>^</sup>, consistenza

mq. 59, rendita catastale € 167,59;

(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:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



BLOCCO OVEST					
Tipologia	Scala	Interno	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie lorda (mq.)
Locale servizio/magazzino	G	A	-	-	60,30

-locale servizio/magazzino: mq. 60,30 x € 500,00 = € 30.150,00

diconsi Euro trentamilacentocinquanta/00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "locale servizio-magazzino"

G/9 – interno "B"

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 G/9 – interno "B" – INVENDUTA;
- Locale servizio-magazzino confinante con locale servizio-magazzino, distacco verso area condominiale, locale servizio-magazzino int. A, scala G, pianerottolo e vano scala G;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 110, subalterno 277.

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

- Locale servizio-magazzino situato in P.zza della Comunità Europea n. 23, (già Via di Guardapasso s.n.c.), scala G, piano 9° - int. B, blocco Ovest.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, l'interno 20, 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. B); inoltre, nella

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



concessione edilizia di variante n. 2/90-0\_ ter del 12/01/1993 non risulta graficizzato alcun numero distintivo dell'unità immobiliare in esame.

#### 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	32,22		
Terrazzo-lastrico solare	110,50	0,20	22,10
Totale superficie utile	142,72		
Totale superficie utile ragguagliata			54,32
		in cifra tonda	54,30
Totale superficie lorda			59,82
		in cifra tonda	59,80

#### CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'unità immobiliare, cui si accede dalla scala G, è costituita da unico locale, come da concessione edilizia di variante posizione n. 2/90-0- Ter del 12/01/1993, 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-

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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. 2/90- O- del 10/01/1990 e successive concessioni di variante n. 2/90- O- Bis del 24/04/91, n. 2/90- O- Ter del 12/01/1993 .

Dalle verifiche effettuate non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 2/90- O - Ter del 10/01/1993.

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 denunciata al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 110, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

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

LOCALE SERVIZIO – MAGAZZINO: sub. N. 277, scala G, piano 9°, int. B,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

categoria "C/2", classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq.

55, rendita catastale € 156,23;

(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:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

BLOCCO OVEST					
Tipologia	Scala	Interno	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie lorda (mq.)
Locale servizio/magazzino	G	B	-	-	59,80

-locale servizio/magazzino: mq. 59,80 x € 500,00 = € 29.900,00

diconsi Euro ventinovemilanovecento/00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it