

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato

Dott. GENTILE

PROCEDIMENTO

n. 64106 del Ruolo Generale Fallimenti

CURATORE

Prof. Avv. Emmanuele F.M. Emanuele

Perito Estimatore

Geom. Luciano FELICI

Allegato: Blocco EST

STUDIO TECNICO GEOMETRI PATRIZIO SARACENI E LUCIANO FELICI
VIALE BRUNO BUOZZI N. 17 00049 VELLETRI – TEL. 069641225/069641228 –

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Tribunale Ordinario di Roma, Sezione Fallimentare

Giudice Delegato Dott. GENTILE

PROCEDIMENTO iscritto al n. 64106 del Ruolo Generale Fallimenti – Società

CURATORE Prof. Avv. Emmanuele F.M. Emanuele

Perito Estimatore: Geom. Luciano FELICI

Io sottoscritto Geom. Luciano FELICI, iscritto all'Albo di Roma con il n. 5779, con Studio in Velletri al Viale Bruno Buozzi n. 17, nominato perito estimatore nella procedura in epigrafe con decreto del 27/05/2005, ultimate le operazioni a completamento dell'incarico conferitomi consistente nella ricognizione delle unità immobiliari invendute e nell'aggiornamento della valutazione delle stesse rimette quanto segue:

- Relazione descrittiva delle unità immobiliari residenziali e non residenziali, ricadenti nell'edificio costruito dalla [REDACTED] nel Comune di Aprilia, in area destinata a Piano di Zona legge 167/62, 3° Comprensorio, Comparto RM 10, "BLOCCO EST".

Si è proceduto ad eseguire le seguenti operazioni peritali:

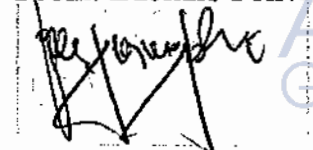
1. Individuazione e descrizione delle unità immobiliari;
2. Stato delle unità immobiliari presenti;
3. Situazione urbanistica;
4. Situazione catastale;
5. Criterio generale di stima;
6. Valutazione del valore delle unità immobiliari residenziali e non residenziali.

Questa fase del procedimento peritale ha comportato un'analisi specifica dei dati e delle informazioni relative all'edificio e ad ogni singola unità immobiliare, al fine di pervenire ad una stima definitiva delle stesse, applicando i criteri valutativi precedentemente definiti dall'Arch. SCETTI nella prima relazione di stima.

Velletri, li 18/04/2006

Il Perito Estimatore

Geom. Luciano Felici



**TABELLA RIEPILOGATIVA UNITA' RESIDENZIALI
OGGETTO DI STIMA - BLOCCO EST -**



L.	UNITA' IMMOB. PRINCIPALE				UNITA' IMMOB. DI PERTINENZA						PROMIS.	STATO ABIT.	VALORE DI STIMA TOTALE Euro
	Cat. F. 70 P.114 Sub.	Piano /Scala	Nr. Int.	Sup. Utile Cor. Mq.	Cantina		P. auto interrato		P. auto scoperto ai P.T.				
					N°	Sub.	N°	Sub.	N°	Sub.			
bit. /2	59	3°/A	2	111,90	4	179	4	195			██████████	Occupato	151.000,00
bit. /1	82	3°/C	1	92,40	18	165	9	190			██████████	Libero	122.803,00
bit. /2	81	3°/C	2	46,90					91	353	██████████	"	51.361,00
bit. /7	88	5°/C	7	92,40	27	156	28	215			██████████	"	132.215,00
bit. /8	87	5°/C	8	46,90	22	161	29	214			██████████	"	68.151,00
bit. /9	86	5°/C	9	75,20	21	162	30	213			██████████	Occupato	110.310,00
abit. D/5	96	4°/D	5	46,90					89	351	██████████	Libero	52.960,00
												Totale	€ 688.800,00



Handwritten signature



STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARI COD. ABIT. "A/2" BLOCCO EST

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il codice abit. "A/2" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. Scetti.

Descrizione unità immobiliari:

- abitazione "A/2" confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano e pianerottolo scale e vano ascensore, abitazione int. 1 scala A, distacco scoperto verso area condominiale – cantina "n°4" confinante con intercapedine, cantina n. 5, corridoio delle cantine, cantina n. 3 – posto auto interrato "n°4" confinante con corridoio delle cantine, p. auto n. 5, spazio manovra, p. auto n. 3.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterni: abitazione 59; cantina 179; p. auto 195.

Le unità immobiliari di cui sopra sono state oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la [REDACTED] e la Signora [REDACTED] in data 25/06/1990, e più precisamente sono le seguenti:

- UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: abitazione posta al 3° piano, interno 2, scala "A" – blocco Est -;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AM

- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: cantina n. 4 posta al piano interrato;
- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: posto auto interrato n. 4 posto al piano interrato.

L'abitazione è situata in Via Bruxelles n. 27 (già Via di Guardapasso s.n.c.); le unità immobiliari di pertinenza hanno accesso da Via Bruxelles sia dal civico n. ___ che dal civico n. 29.

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

PROMISSARIO ED OCCUPANTE

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

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la [REDACTED] ed il promissario è datato 25/06/1990 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un notaio.

L'occupante, con contratto di locazione, risulta il Signor [REDACTED] residente in [REDACTED], prov. [REDACTED], Via [REDACTED] recapito telefonico [REDACTED]

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

La superficie utile dell'unità immobiliare principale (abitazione), nei vari ambienti in cui è suddivisa e delle unità immobiliari di pertinenza (cantina, posto auto), è riportata nella seguente tabella. Relativamente alle logge, si è ritenuto

ragguagliare la superficie utile con un opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,50. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda dell'abitazione di cui trattasi 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.

ABITAZIONE TIPO A			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Soggiorno (S)	27,38		
Camera matrimoniale (LM)	17,33		
Camera letto singolo (L1)	13,80		
Camera letto singolo (L1)	9,35		
Cucina/pranzo (KP)	12,65		
Bagno (B1)	5,46		
antibagno	1,52		
Bagno (B2)	2,56		
Ripostiglio (R)	3,20		
Disimpegno (D)	10,23		
Loggia (LG1)	4,92	0,50	2,46
Loggia (LG2)	4,70	0,50	2,35
Loggia (LG3)	7,20	0,50	3,60
Totale superficie utile	120,30		
Totale superficie utile ragguagliata			111,89
	in cifra tonda		111,90
Totale superficie lorda			127,28
	in cifra tonda		127,30
PERTINENZE			
Cantina n. 4 (p. interrato)	7		
Posto auto n. 4 (p. interrato)	18		

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'abitazione, cui si accede dal lato sud-ovest dell'edificio con ascensore o corpo scala, è orientata in direzione nord-est (con affaccio della zona letto), sud-ovest (con affaccio della zona soggiorno-pranzo).

La pavimentazione degli ambienti soggiorno, letto, cucina, bagno, disimpegno, è realizzata con piastrelle in monocottura.

Le pareti degli ambienti sono rivestite con carta da parati, ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina che presentano piastrelle maiolicate. Tutti i locali hanno soffitti tinteggiati a tempera.

I serramenti sono realizzati in legno, il portone d'ingresso è blindato.

L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico, telefonico, citofonico; il riscaldamento è di tipo autonomo.

Lo stato di manutenzione è buono.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze sono state realizzate 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.

Dai sopralluoghi effettuati non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'abitabilità 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 principale e le sue pertinenze risultano censite al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

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

n. [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:

ABITAZIONE: sub. N. 59, scala A, piano 3°, interno 2, categoria "A/2", classe 3^, consistenza in vani catastali 6,5, rendita catastale € 654,61.

CANTINA: sub. 179, piano S1, i. 4, categoria "C/2", classe 1^, consistenza mq. 7, rendita catastale € 19,88.

POSTO AUTO INTERRATO: sub. 195, piano S1, i. 4, categoria "C/6", classe 3^, consistenza mq. 18, rendita catastale € 43,69.

(vedi visure catastali allegate).

CRITERIO DI STIMA



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

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

BLOCCO EST -ABITAZIONI -					
N.	TIPO	N. VANI (sogg.+letto)	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	
3	A	4	3 logge	1,02	
4	B	4	2 bagni senza finestre	0,98	
11	C-C1	4	2 bagni senza finestre	0,98	
14	D	2	-esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio -illuminazione insufficiente -angolo cottura e bagno senza finestre ed antibagno con accesso obbligato dalla camera letto	0,97 0,95 0,95	(0,875) 0,88
14	E-E12	3	2 bagni senza finestre	0,98	
4	F	3	-esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio -2 bagni senza finestre	0,97 0,98	0,95
4	G	3	-unico affaccio -2 bagni senza finestre	0,98 0,98	0,96
3	H	2	-esposizione zona giorno e notte verso nord-est -spazio eccessivo per zona disimpegno e zona letto sottodimensionata per letto standard -angolo cottura e bagno senza finestre	0,98 0,90 0,95	0,84

Tali coefficienti sono stati definiti nel seguente modo:

- per l'orientamento, esposizione nord-est con unico affaccio 0,97
- per l'orientamento, esposizione nord-est 0,98

- per abitazioni con un solo affaccio	0,99
- per l'illuminazione insufficiente	0,95
- per la mancanza di finestre nei 2 bagni dell'abitazione	0,98
- per la mancanza di finestre in cucina e nei 2 bagni	0,97
- per la mancanza di finestre nell'angolo cottura, nel bagno ed antibagno con accesso obbligato dalla camera da letto	0,95
- per l'anomala dimensione dei vani e lo spazio eccessivo per i disimpegni	0,90

E' stato, inoltre, introdotto un coefficiente correttivo maggiore dell'unità per le abitazioni che possiedono più di una loggia: per 3 logge 1,02

Il comfort abitativo dipende dal livello cui è posizionata l'unità immobiliare. Nel nostro caso il 3° e 4° piano dell'edificio sono maggiormente soggetti ai rumori provenienti, dal camminamento sul ballatoio e dalle strade limitrofe e risultano facilmente accessibili da estranei; l'ultimo piano è soggetto a variazioni termiche causate dalla copertura costituita dal lastrico solare. Si sono, quindi, stabiliti i seguenti coefficienti che denomineremo "di piano".

SCALE A, B, C, D, E, F			
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°
0,92	0,95	1,00	0,97

Per le abitazioni tipo F e G della scala "F", poste sopra il varco realizzato su Via Inghilterra e soggette maggiormente ad inquinamento acustico ed ambientale, sono stati definiti i seguenti coefficienti:

SCALA F – Abitazioni tipo F, G			
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°
0,90	0,93	0,95	0,97

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle abitazioni, distinte per tipo, ottenendo le seguenti superfici:

BLOCCO EST					
Tipo abitativo	Codice	Superficie utile (mq)	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie utile "corretta" (mq.)
A	A/2	111,90	1,02	0,92	105,00

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- cantine al piano interrato;
- posti auto al piano interrato;
- posti auto scoperti al piano terra dell'edificio;
- posti auto coperti al piano terra dell'edificio;

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, in genere, per le abitazioni simili a quelle in oggetto di stima, vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari per superficie utile:

1. abitazione con posto auto scoperto:

€ 1.200,00 / € 1.400,00 al mq. Valore medio € 1.300,00

2. locale cantina Valore forfettario € 4.500,00

3. posto auto coperto interrato Valore forfettario € 10.000,00

S T I M A

- appartamento: mq. 105,00 x € 1.300,00 = € 136.500,00

- cantina: € 4.500,00

- posto auto interrato: € 10.000,00

Totale € 151.000,00

diconsi Euro centocinquantunomila/00.



STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARI COD. ABIT. "C/1" BLOCCO EST

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



Il codice abit. "C/1" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. Scetti.



Descrizione unità immobiliari:

- Abitazione "C/1" confinante con distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 3 scala D, distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 2 scala C, vano e pianerottolo scale – cantina "n°18" confinante con intercapedine, cantina n. 19, corridoio delle cantine, cantina n. 17 – posto auto interrato "n°9" confinante con corridoio delle cantine, p. auto n. 10, spazio manovra, p. auto n. 8.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.la 114, subalterni: abitazione 82; cantina 165; p. auto 190.

Le unità immobiliari di cui sopra sono state oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la [REDACTED] e la Signora [REDACTED] in data 20/09/1991, e più precisamente sono le seguenti:



- UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: abitazione posto al 3° piano, interno 1, scala "C" – blocco Est;



- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: cantina n. 18 posta al piano interrato;
- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: posto auto interrato n. 9 posto al piano interrato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'abitazione è situata in Via Bruxelles n. 15 (già Via di Guardapasso s.n.c.);
le unità immobiliari di pertinenza hanno accesso da Via Bruxelles sia dal civico n. ___ che dal civico n. 29.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno C/1, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

PROMISSARIO ED OCCUPANTE

Il promissario è la Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] residenza e recapito non reperibile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

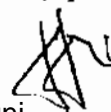
Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il promissario è datato 20/09/1991 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un notaio.

L'abitazione è libera da persone ma nella stessa è presente del mobilio e del vestiario in stato di abbandono. La cantina risulta libera da materiale mentre il posto auto è occupato da un carrello.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

La superficie utile dell'unità immobiliare principale (abitazione), nei vari ambienti in cui è suddivisa e delle unità immobiliari di pertinenza (cantina, posto



auto), è riportata nella seguente tabella. Relativamente alle logge, si è ritenuto ragguagliare la superficie utile con un opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,50. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda dell'abitazione di cui trattasi aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalla murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

ABITAZIONE TIPO C			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Soggiorno (S)	21,45		
Camera matrimoniale (LM)	14,52		
Camera letto singolo (L1)	14,51		
Camera letto singolo (L1)	10,56		
Cucina/pranzo (KP)	10,18		
Bagno (B1)	4,56		
Bagno (B2)	2,66		
Ripostiglio (R)	2,07		
Disimpegno (D)	11,65		
Loggia (LG1)	4,56	0,50	2,28
Totale superficie utile	94,65		92,37
Totale superficie utile ragguagliata			92,40
	in cifra tonda		92,40
Totale superficie lorda			104,45
	in cifra tonda		104,50
PERTINENZE			
Cantina n. 18 (p. interrato)	7		
Posto auto n. 9 (p. interrato)	18		

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'abitazione, cui si accede dal lato sud-ovest dell'edificio con ascensore o corpo scala, è orientata in direzione nord-est in entrambe le direzioni.

La pavimentazione degli ambienti soggiorno, letto, cucina, bagno, disimpegno, è realizzata con piastrelle in monocottura.

Le pareti degli ambienti sono rivestite con carta da parati, ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina che presentano piastrelle maiolicate. Tutti i locali hanno soffitti tinteggiati a tempera.

I serramenti sono realizzati in legno, il portone d'ingresso è blindato.

L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico, telefonico, citofonico; il riscaldamento è di tipo autonomo.

Lo stato di manutenzione è normale.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze sono state realizzate 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, u. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

Dai sopralluoghi effettuati non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze risultano censite al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

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

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

ABITAZIONE: sub. n. 82, scala C, piano 3°, interno 1, categoria "A/2", classe 3^, consistenza in vani catastali 6,5, Rendita catastale € 654,61.

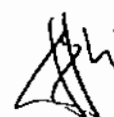
CANTINA: sub. 165, piano S1, int. 18, categoria "C/2", classe 1^, consistenza mq. 7, Rendita catastale € 19,88.

POSTO AUTO INTERRATO: sub. 190, piano S1, int. 9, categoria "C/6", classe 3^, consistenza mq. 18, Rendita catastale € 43,69.

(vedi e visure catastali allegate).

CRITERIO DI STIMA

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



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

BLOCCO EST -ABITAZIONI -					
N.	TIPO	N. VANI (sogg.+letto)	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	
3	A	4	3 logge	1,02	
4	B	4	2 bagni senza finestre	0,98	
11	C-CI	4	2 bagni senza finestre	0,98	
14	D	2	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio - illuminazione insufficiente - angolo cottura e bagno senza finestre ed antibagno con accesso obbligato dalla camera letto	0,97 0,95 0,95	(0,875) 0,88
14	E-E12	3	2 bagni senza finestre	0,98	
4	F	3	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio - 2 bagni senza finestre	0,97 0,98	0,95
4	G	3	- unico affaccio - 2 bagni senza finestre	0,98 0,98	0,96
3	H	2	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est - spazio eccessivo per zona disimpegno e zona letto sottodimensionata per letto standard - angolo cottura e bagno senza finestre	0,98 0,90 0,95	0,84

Tali coefficienti sono stati definiti nel seguente modo:

- per l'orientamento, esposizione nord-est con unico affaccio	0,97
- per l'orientamento, esposizione nord-est	0,98
- per abitazioni con un solo affaccio	0,99
- per l'illuminazione insufficiente	0,95
- per la mancanza di finestre nei 2 bagni dell'abitazione	0,98
- per la mancanza di finestre in cucina e nei 2 bagni	0,97
- per la mancanza di finestre nell'angolo cottura, nel bagno ed antibagno con accesso obbligato dalla camera da letto	0,95
- per l'anomala dimensione dei vani e lo spazio eccessivo per i disimpegni	0,90

E' stato, inoltre, introdotto un coefficiente correttivo maggiore dell'unità per le abitazioni che possiedono più di una loggia: per 3 logge 1,02

Il comfort abitativo dipende dal livello cui è posizionata l'unità immobiliare. Nel nostro caso il 3° e 4° piano dell'edificio sono maggiormente soggetti ai rumori provenienti, dal camminamento sul ballatoio e dalle strade limitrofe e risultano facilmente accessibili da estranei; l'ultimo piano è soggetto a variazioni termiche causate dalla copertura costituita dal lastrico solare. Si sono, quindi, stabiliti i seguenti coefficienti che denomineremo "di piano".

SCALE A, B, C, D, E, F			
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°
0,92	0,95	1,00	0,97

Per le abitazioni tipo F e G della scala "F", poste sopra il varco realizzato su Via Inghilterra e soggette maggiormente ad inquinamento acustico ed ambientale, sono stati definiti i seguenti coefficienti:

SCALA F – Abitazioni tipo F, G			
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°
0,90	0,93	0,95	0,97

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle abitazioni, distinte per tipo, ottenendo le seguenti superfici:

BLOCCO EST					
Tipo abitativo	Codice	Superficie utile (mq)	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie utile "corretta" (mq.)
C-C/1	C/1	92,40	0,98	0,92	83,31

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- cantine al piano interrato;
- posti auto al piano interrato;
- posti auto scoperti al piano terra dell'edificio;
- posti auto coperti al piano terra dell'edificio;

verranno attribuiti dei valori forfetari ad ognuno di essi.

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARI COD. ABIT. "C/2" BLOCCO EST

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il codice abit. "C/2" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. Scetti.



Descrizione unità immobiliari:

- Abitazione "C/2" confinante con pianerottolo scale, abitazione int. 1 scala C, distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 3 scala C – p. auto scoperto n. 91 confinante con spazio manovra, p. auto n. 90, passaggio comune, p. auto n. 92.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterni: abitazione 81; p. auto 353.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le unità immobiliari di cui sopra sono state oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la [REDACTED] e il Sig. [REDACTED] in data 02/02/1994, e più precisamente sono le seguenti:

- UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: abitazione posto al 3° piano, interno 1, scala "C" – bloeco Est;
- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: posto auto scoperto n. 91 al piano terra e non risulta delimitato sul posto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'abitazione è situata in Via Bruxelles n. 15 (già Via di Guardapasso s.n.c.), e il posto auto ha anch'esso accesso da Via Bruxelles.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno C/2, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

PROMISSARIO

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

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la [REDACTED] ed il promissario è datato 02/02/1994 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un Notaio.

L'appartamento risulta libero da persone e/o cose.

CONSISTENZA - CARATTERISTICHE METRICHE

La superficie utile dell'unità immobiliare principale (abitazione), nei vari ambienti in cui è suddivisa e delle unità immobiliari di pertinenza (posto auto scoperto), è riportata nella seguente tabella. Relativamente alle logge, si è ritenuto ragguagliare la superficie utile con un opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,50. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda dell'abitazione di cui trattasi aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalla murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

ABITAZIONE TIPO D			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Soggiorno-pranzo(SP)	21,85		
Camera matrimoniale (LM)	13,80		
Cucina/angolo cottura (K)	3,66		
Bagno (B1)	3,57		
Antibagno	1,68		
Loggia (LG1)	4,56	0,50	2,28
Totale superficie utile	49,13		46,85
Totale superficie utile ragguagliata			46,85
	in cifra tonda		46,90
Totale superficie lorda			53,37
	in cifra tonda		53,40
PERTINENZE			
Posto auto n. 91 scoperto(P.T)	12,50		

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'abitazione, cui si accede dal lato sud-ovest dell'edificio con ascensore o corpo scala, è orientata in direzione nord-est (con affaccio della zona soggiorno-pranzo e letto).

La pavimentazione degli ambienti soggiorno, letto, cucina, bagno, disimpegno, è realizzata con piastrelle in monocottura.

Le pareti degli ambienti sono rivestite con carta da parati, ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina che presentano piastrelle maiolicate. Tutti i locali hanno soffitti tinteggiati a tempera.

I serramenti sono realizzati in legno, il portone d'ingresso è blindato ed i vani finestra sono forniti di grate metalliche.

L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico, telefonico, citofonico; il riscaldamento è di tipo autonomo.

Lo stato di manutenzione è normale.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze sono state realizzate 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.

Dai sopralluoghi effettuati non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'abitabilità 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 principale e la sua pertinenza risultano censite al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

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

n. 12.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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:

ABITAZIONE: sub. n. 81, scala C, piano 3°, interno 2, categoria "A/2", classe 3^,

consistenza in vani catastali 3, Rendita catastale € 302,13.

POSTO AUTO SCOPERTO: sub. 353, piano terra; n. 91, categoria "C/6", classe 2^,

consistenza mq. 12,00, Rendita catastale € 24,79.

(vedi visure catastali allegate).

CRITERIO DI STIMA

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

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

BLOCCO EST -ABITAZIONI -					
N.	TIPO	N. VANI (sogg.+letto)	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	
3	A	4	3 logge	1,02	
4	B	4	2 bagni senza finestre	0,98	
11	C-CI	4	2 bagni senza finestre	0,98	
14	D	2	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio	0,97	(0,875)
			- illuminazione insufficiente		
			- angolo cottura e bagno senza finestre ed antibagno con accesso obbligato dalla camera letto		
				0,95	0,88

14	E-E12	3	2 bagni senza finestre	0,98	
4	F	3	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio - 2 bagni senza finestre	0,97 0,98	0,95
4	G	3	- unico affaccio - 2 bagni senza finestre	0,98 0,98	0,96
3	H	2	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est - spazio eccessivo per zona disimpegno e zona letto sottodimensionata per letto standard - angolo cottura e bagno senza finestre	0,98 0,90 0,95	0,84

Tali coefficienti sono stati definiti nel seguente modo:

- per l'orientamento, esposizione nord-est con unico affaccio 0,97
- per l'orientamento, esposizione nord-est 0,98
- per abitazioni con un solo affaccio 0,99
- per l'illuminazione insufficiente 0,95
- per la mancanza di finestre nei 2 bagni dell'abitazione 0,98
- per la mancanza di finestre in cucina e nei 2 bagni 0,97
- per la mancanza di finestre nell'angolo cottura, nel bagno ed antibagno con accesso obbligato dalla camera da letto 0,95
- per l'anomala dimensione dei vani e lo spazio eccessivo per i disimpegni 0,90

E' stato, inoltre, introdotto un coefficiente correttivo maggiore dell'unità per le abitazioni che possiedono più di una loggia: per 3 logge 1,02

Il comfort abitativo dipende dal livello cui è posizionata l'unità immobiliare. Nel nostro caso il 3° e 4° piano dell'edificio sono maggiormente soggetti ai rumori provenienti, dal camminamento sul ballatoio e dalle strade limitrofe e risultano facilmente accessibili da estranei; l'ultimo piano è soggetto a variazioni termiche causate dalla copertura costituita dal lastrico solare. Si sono, quindi, stabiliti i seguenti coefficienti che denomineremo "di piano".

SCALE A, B, C, D, E, F			
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°
0,92	0,95	1,00	0,97

Per le abitazioni tipo F e G della scala "F", poste sopra il varco realizzato su Via Inghilterra e soggette maggiormente ad inquinamento acustico ed ambientale, sono stati definiti i seguenti coefficienti:

SCALA F – Abitazioni tipo F, G			
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°
0,90	0,93	0,95	0,97

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle abitazioni, distinte per tipo, ottenendo le seguenti superfici:

BLOCCO EST					
Tipo abitativo	Codice	Superficie utile (mq)	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie utile "corretta" (mq.)
C	C/2	46,90	0,88	0,92	37,97

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- cantine al piano interrato;
- posti auto al piano interrato;
- posti auto scoperti al piano terra dell'edificio;
- posti auto coperti al piano terra dell'edificio;

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, in genere, per le abitazioni simili a quelle in oggetto di stima, vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari per superficie utile:

1. abitazione con posto auto scoperto:

€ 1.200,00 / € 1.400,00 al mq.

Valore medio € 1.300,00

2. posto auto scoperto al piano terra

Valore forfettario € 2.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

S T I M A

- appartamento: mq. 37,97 x € 1.300,00 =	€	49.361,00
- posti auto scoperto:	€	<u>2.000,00</u>
Totale	€	51.361,00

diconsi Euro cinquantunomilatrecentosessantuno/00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

HW

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI COD. ABIT. "C/7" BLOCCO EST

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



Il codice abit. "C/7" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. Scetti.



Descrizione unità immobiliari:

- Abitazione "C/7" confinante con distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 9 scala D, distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 8 scala C, vano e pianerottolo scale – cantina n. 27 confinante con intercapedine, cantina n. 28, corridoio delle cantine, cantina n. 26 – posto auto interrato n. 28 confinante con spazio manovra, posto auto n. 27, intercapedine, posto auto n. 29.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterni: abitazione 88; cantina 156; p. auto 215.



Le unità immobiliari di cui sopra sono state oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la [redacted] e la Signora [redacted] in data 18/03/1993, e più precisamente sono le seguenti:

- UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: abitazione posto al 5° piano, interno 7, scala "C" – blocco Est;
- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: cantina n. 27 posta al piano interrato;



- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: posto auto interrato n. 28 posto al piano interrato.

L'abitazione è situata in Via Bruxelles n. 15 (già Via di Guardapasso s.n.c.); le unità immobiliari di pertinenza hanno accesso da Via Bruxelles sia dal civico n. _____ che dal civico n. 29.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno C/7, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

PROMISSARIO ED OCCUPANTE

Il promissario è la Signora _____, nata a _____ residente in _____

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la _____ ed il promissario è datato 18/03/1993 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un notaio.

L'unità immobiliare risulta vuota e non è stata visitata perché mancavano le chiavi.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

La superficie utile dell'unità immobiliare principale (abitazione), nei vari ambienti in cui è suddivisa e delle unità immobiliari di pertinenza (cantina, posto auto), è riportata nella seguente tabella. Relativamente alle logge, si è ritenuto ragguagliare la superficie utile con un opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,50. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda

dell'abitazione di cui trattasi aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalla murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

ABITAZIONE TIPO C-C1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Soggiorno (S)	21,45		
Camera matrimoniale (LM)	14,52		
Camera letto singolo (LS)	14,51		
Camera letto singolo (L1)	10,56		
Cucina/pranzo (KP)	10,18		
Bagno (B1)	4,56		
Bagno (B2)	2,66		
Ripostiglio (R)	2,07		
Disimpegno (D)	11,65		
Loggia (LG1)	4,56	0,50	2,28
Totale superficie utile	94,65		
Totale superficie utile ragguagliata			92,37
	in cifra tonda		92,40
Totale superficie lorda			104,45
	in cifra tonda		104,50
PERTINENZE			
Cantina n. 27 (p. interrato)	7		
Posto auto n. 28 (p. interrato)	18		

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'abitazione, cui si accede dal lato sud-ovest dell'edificio con ascensore o corpo scala, è orientata in direzione nord-est con affaccio su entrambe le direzioni.

La descrizione delle caratteristiche interne non viene riportata in quanto non si

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Handwritten signature

è potuto effettuare il sopralluogo. Comunque dette finiture vengono considerate simili alle altre unità visitate.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze sono state realizzate con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'abitabilità 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 principale e le sue pertinenze risultano censite al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

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

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

ABITAZIONE: sub. n. 88, scala C, piano 5°, interno 7, categoria "A/2", classe 3^, consistenza in vani catastali 6,5, Rendita catastale € 654,61.

CANTINA: sub. 156, piano S1, i. 27, categoria "C/2", classe 1[^], consistenza mq. 7,

Rendita catastale € 19,88.

POSTO AUTO INTERRATO: sub. 215, piano S1, i. 28, categoria "C/6", classe 3[^],

consistenza mq. 18, rendita catastale € 43,69.

(vedi visure catastali allegate).

CRITERIO DI STIMA

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

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

BLOCCO EST -ABITAZIONI -					
N.	TIPO	N. VANI (sogg. +letto)	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	
3	A	4	3 logge	1,02	
4	B	4	2 bagni senza finestre	0,98	
11	C-C1	4	2 bagni senza finestre	0,98	
14	D	2	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio	0,97	(0,875)
			- illuminazione insufficiente	0,95	
			- angolo cottura e bagno senza finestre ed antibagno con accesso obbligato dalla camera letto	0,95	0,88
14	E-E12	3	2 bagni senza finestre	0,98	
4	F	3	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio	0,97	0,95
			- 2 bagni senza finestre	0,98	
4	G	3	- unico affaccio	0,98	0,96
			- 2 bagni senza finestre	0,98	
3	H	2	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est	0,98	0,84
			- spazio eccessivo per zona disimpegno e zona letto sottodimensionata per letto standard	0,90	
			- angolo cottura e bagno senza finestre	0,95	

Tali coefficienti sono stati definiti nel seguente modo:

- per l'orientamento, esposizione nord-est con unico affaccio 0,97
- per l'orientamento, esposizione nord-est 0,98
- per abitazioni con un solo affaccio 0,99
- per l'illuminazione insufficiente 0,95
- per la mancanza di finestre nei 2 bagni dell'abitazione 0,98
- per la mancanza di finestre in cucina e nei 2 bagni 0,97
- per la mancanza di finestre nell'angolo cottura, nel bagno ed antibagno con accesso obbligato dalla camera da letto 0,95
- per l'anomala dimensione dei vani e lo spazio eccessivo per i disimpegni 0,90

E' stato, inoltre, introdotto un coefficiente correttivo maggiore dell'unità per le abitazioni che possiedono più di una loggia: per 3 logge 1,02

Il comfort abitativo dipende dal livello cui è posizionata l'unità immobiliare. Nel nostro caso il 3° e 4° piano dell'edificio sono maggiormente soggetti ai rumori provenienti, dal camminamento sul ballatoio e dalle strade limitrofe e risultano facilmente accessibili da estranei; l'ultimo piano è soggetto a variazioni termiche causate dalla copertura costituita dal lastrico solare. Si sono, quindi, stabiliti i seguenti coefficienti che denomineremo "di piano".

SCALE A, B, C, D, E, F			
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°
0,92	0,95	1,00	0,97

Per le abitazioni tipo F e G della scala "F", poste sopra il varco realizzato su Via Inghilterra e soggette maggiormente ad inquinamento acustico ed ambientale, sono stati definiti i seguenti coefficienti:

SCALA F – Abitazioni tipo F, G			
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°
0,90	0,93	0,95	0,97

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle abitazioni, distinte per tipo, ottenendo le seguenti superfici:

BLOCCO EST					
Tipo abitativo	Codice	Superficie utile (mq)	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie utile "corretta" (mq.)
C-C 1	C/7	92,40	0,98	1,00	90,55

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- cantine al piano interrato;
- posti auto al piano interrato;
- posti auto scoperti al piano terra dell'edificio;
- posti auto coperti al piano terra dell'edificio;

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, in genere, per le abitazioni simili a quelle in oggetto di stima, vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari per superficie utile:

1. abitazione con posto auto scoperto:

€ 1.200,00 / € 1.400,00 al mq. Valore medio € 1.300,00

2. locale cantina Valore forfettario € 4.500,00

3. posto auto coperto interrato Valore forfettario € 10.000,00

STIMA

- appartamento: mq. 90,55 x € 1.300,00 = € 117.715,00

- cantina: € 4.500,00

- posti auto interrato: € 10.000,00

Totale € 132.215,00

diconsi Euro centotrentaduemiladuecentoquindici/00.

AW
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI COD. ABIT. "C/8" BLOCCO EST

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

Il codice abit. "C/8" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. Scetti.

Descrizione unità immobiliari:

- Abitazione "C/8" confinante con pianerottolo scala abitazione int. 7 scala C, distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 9 scala C, - cantina n. 22 confinante con intercapedine, cantina n. 23, corridoio delle cantine, cantina n. 21 - posto auto interrato n. 29 confinante con spazio manovra, posto auto n. 28, intercapedine, posto auto n. 30.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subaltermi: abitazione 87; cantina 161; p. auto 214.

Le unità immobiliari di cui sopra sono state oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la [REDACTED] e il Signor [REDACTED] in data 18/03/1993, e più precisamente sono le seguenti:

- UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: abitazione posto al 5° piano, interno 8, scala "C" - blocco Est;
- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: cantina n. 22 posta al piano interrato;

N.B.: la cantina di pertinenza non è la n. 28 come riportato nel preliminare di vendita, ma è la n. 22 come peraltro riportata nel Regolamento di Condominio.

- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: posto auto interrato n. 29 posto al piano interrato.

L'abitazione è situata in Via Bruxelles n. 15 (già Via di Guardapasso s.n.c.); le unità immobiliari di pertinenza hanno accesso da Via Bruxelles sia dal civico n. ___ che dal civico n. 29.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno C/8, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra, corrispondenti a quelli del contratto preliminare ad eccezione della cantina, distinta con il n. 22.

PROMISSARIO

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

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la [REDACTED] ed il promissario è datato 18/03/1993 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un notaio.

L'abitazione risulta vuota e non è stata visitata perché mancavano le chiavi.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

La superficie utile dell'unità immobiliare principale (abitazione), nei vari ambienti in cui è suddivisa e delle unità immobiliari di pertinenza (cantina, posto auto), è riportata nella seguente tabella. Relativamente alle logge, si è ritenuto

ragguagliare la superficie utile con un opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,50. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda dell'abitazione di cui trattasi aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalla murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

ABITAZIONE TIPO C/8			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Soggiorno/Pranzo (SP)	21,85		
Camera matrimoniale (LM)	13,80		
Angolo cottura (AC)	3,66		
Bagno (B1)	3,57		
Antibagno	1,68		
Loggia (LG1)	4,56	0,50	2,28
Totale superficie utile	49,13		
Totale superficie utile ragguagliata			46,85
	in cifra tonda		46,90
Totale superficie lorda			53,37
	in cifra tonda		53,40
PERTINENZE			
Cantina n. 22 (p. interrato)	7		
Posto auto n. 29 (p. interrato)	18		

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'abitazione, cui si accede dal lato sud-ovest dell'edificio con ascensore o corpo scala, è orientata in direzione nord-est con unico affaccio nella stessa direzione.

La descrizione delle caratteristiche interne non è stata riportata in quanto non si è potuto effettuare il sopralluogo dell'abitazione, comunque dette finiture vengono considerate simili alle altre unità visitate.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze sono state realizzate 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.

Dai sopralluoghi effettuati non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'abitabilità 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 principale e le sue pertinenze risultano censite al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

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

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

ABITAZIONE: sub. n. 87, scala C, piano 5°, interno 8, categoria "A/2", classe 3[^], consistenza in vani catastali 3, Rendita catastale € 302,13.

CANTINA: sub. 161, piano S1, i. 22, categoria "C/2", classe 1[^], consistenza mq. 7, Rendita catastale € 19,88.

POSTO AUTO INTERRATO: sub. 214, piano S1, i. 29, categoria "C/6", classe 3[^], consistenza mq. 18, Rendita catastale € 43,69.

(vedi visure catastali allegate).

CRITERIO DI STIMA

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

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

BLOCCO EST -ABITAZIONI -					
N.	TIPO	N. VANI (sogg.+letto)	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	
3	A	4	3 logge	1,02	
4	B	4	2 bagni senza finestre	0,98	
11	C-CI	4	2 bagni senza finestre	0,98	
14	D	2	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio	0,97 0,95	(0,875)
			- illuminazione insufficiente		
			- angolo cottura e bagno senza finestre ed antibagno con accesso obbligato dalla camera letto	0,95	0,88
14	E-E12	3	2 bagni senza finestre	0,98	

4	F	3	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio -2 bagni senza finestre	0,97 0,98	0,95
4	G	3	- unico affaccio - 2 bagni senza finestre	0,98 0,98	0,96
3	H	2	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est - spazio eccessivo per zona disimpegno e zona letto sottodimensionata per letto standard - angolo cottura e bagno senza finestre	0,98 0,90 0,95	0,84

Tali coefficienti sono stati definiti nel seguente modo:

- per l'orientamento, esposizione nord-est con unico affaccio 0,97
- per l'orientamento, esposizione nord-est 0,98
- per abitazioni con un solo affaccio 0,99
- per l'illuminazione insufficiente 0,95
- per la mancanza di finestre nei 2 bagni dell'abitazione 0,98
- per la mancanza di finestre in cucina e nei 2 bagni 0,97
- per la mancanza di finestre nell'angolo cottura, nel bagno ed antibagno con accesso obbligato dalla camera da letto 0,95
- per l'anomala dimensione dei vani e lo spazio eccessivo per i disimpegni 0,90

E' stato, inoltre, introdotto un coefficiente correttivo maggiore dell'unità per le abitazioni che possiedono più di una loggia: per 3 logge 1,02

Il comfort abitativo dipende dal livello cui è posizionata l'unità immobiliare.

Nel nostro caso il 3° e 4° piano dell'edificio sono maggiormente soggetti ai rumori provenienti, dal camminamento sul ballatoio e dalle strade limitrofe e risultano facilmente accessibili da estranei; l'ultimo piano è soggetto a variazioni termiche

causate dalla copertura costituita dal lastrico solare. Si sono, quindi, stabiliti i seguenti coefficienti che denomineremo “di piano”.

SCALE A, B, C, D, E, F			
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°
0,92	0,95	1,00	0,97

Per le abitazioni tipo F e G della scala “F”, poste sopra il varco realizzato su Via Inghilterra e soggette maggiormente ad inquinamento acustico ed ambientale, sono stati definiti i seguenti coefficienti:

SCALA F – Abitazioni tipo F, G			
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°
0,90	0,93	0,95	0,97

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle abitazioni, distinte per tipo, ottenendo le seguenti superfici:

BLOCCO EST					
Tipo abitativo	Codice	Superficie utile (mq)	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie utile “corretta” (mq.)
D	C/8	46,90	0,88	1,00	41,27

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- cantine al piano interrato;
- posti auto al piano interrato;
- posti auto scoperti al piano terra dell’edificio;

- posti auto coperti al piano terra dell'edificio;

verranno attribuiti dei valori forfetari ad ognuno di essi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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, in genere, per le abitazioni simili a quelle in oggetto di stima, vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari per superficie utile:

1. abitazione con posto auto scoperto:

€ 1.200,00 / € 1.400,00 al mq. Valore medio € 1.300,00

2. locale cantina

Valore forfetario € 4.500,00

3. posto auto coperto interrato

Valore forfetario € 10.000,00

STIMA

- appartamento: mq. 41,27 x € 1.300,00 =	€	53.651,00
- cantina:	€	4.500,00
- posti auto interrato:	€	10.000,00
Totale	€	68.151,00

diconsi Euro sessantottomilacentocinquantuno/00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI COD. ABIT. "C/9" BLOCCO EST

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

Il codice abit. "C/9" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. Scetti.

Descrizione unità immobiliari:

- Abitazione "C/9" confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano e pianerottolo scale e vano ascensore, abitazione int. 8 scala C, distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 7 scala B, – cantina n. 21 confinante con intercapedine, cantina n. 22, corridoio delle cantine, cantina n. 20 – posto auto interrato n. 30 confinante con spazio manovra, posto auto n. 29, intercapedine, posto auto n. 31.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterni: abitazione 86; cantina 162; p. auto 213.

Le unità immobiliari di cui sopra sono state oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la [REDACTED] e la Signora [REDACTED], in data 18/03/1993, e più precisamente sono le seguenti:

- UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: abitazione posto al 5° piano, interno 9, scala "C" – blocco Est;
- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: cantina n. 21 posta al piano interrato;

N.B.: la cantina di pertinenza non è la n. 29 come riportato nel preliminare di vendita, ma è la n. 21 come peraltro riportato nel Regolamento di Condominio.

- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: posto auto interrato n. 30 posto al piano interrato.

L'abitazione è situata in Via Bruxelles n. 15 (già Via di Guardapasso s.n.c.); le unità immobiliari di pertinenza hanno accesso da Via Bruxelles sia dal civico n. ___ che dal civico n. 29.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno C/9, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra, corrispondenti a quelli del contratto preliminare ad eccezione della cantina distinta con il n. 21.

PROMISSARIO ED OCCUPANTE

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

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la [REDACTED] ed il promissario è datato 18/03/1993 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un notaio.

L'abitazione risulta occupata dalla signora [REDACTED] di cui non si conoscono le generalità.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

La superficie utile dell'unità immobiliare principale (abitazione), nei vari ambienti in cui è suddivisa e delle unità immobiliari di pertinenza (cantina, posto auto), è riportata nella seguente tabella. Relativamente alle logge, si è ritenuto ragguagliare la superficie utile con un opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,50. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda dell'abitazione di cui trattasi aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalla murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

ABITAZIONE TIPO E			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Soggiorno (S)	21,66		
Camera matrimoniale (LM)	14,52		
Camera letto singolo (LS)	11,00		
Cucina/pranzo (KP)	10,13		
Bagno (B1)	4,56		
Bagno (B2)	2,66		
Ripostiglio (R)	2,04		
Disimpegno (D)	6,34		
Loggia (LG1)	4,56	0,50	2,28
Totale superficie utile	77,47		
Totale superficie utile ragguagliata			75,19
	in cifra tonda		75,20
Totale superficie lorda			86,72
	in cifra tonda		86,70
PERTINENZE			
Cantina n. 21 (p. interrato)	7		
Posto auto n. 30 (p. interrato)	18		

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'abitazione, cui si accede dal lato sud-ovest dell'edificio con ascensore o corpo scala, è orientata in direzione nord-est (con affaccio dalla zona letto), sud-ovest (con affaccio dalla zona soggiorno-pranzo).

La pavimentazione degli ambienti soggiorno, letto, cucina, bagno, disimpegno, è realizzata con piastrelle in monocottura.

Le pareti degli ambienti sono rivestite con carta da parati, ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina che presentano piastrelle maiolicate. Tutti i locali hanno soffitti tinteggiati a tempera.

I serramenti sono realizzati in legno, il portone d'ingresso è blindato.

L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico, telefonico, citofonico; il riscaldamento è di tipo autonomo.

Lo stato di manutenzione è normale.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze sono state realizzate 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.

Dai sopralluoghi effettuati non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'abitabilità 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 principale e le sue pertinenze risultano censite al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

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

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

ABITAZIONE: sub. n. 86, scala C, piano 5°, interno 9, categoria "A/2", classe 3^, consistenza in vani catastali 5,5, rendita catastale € 553,90.

CANTINA: sub. 162, piano S1, int. 21, categoria "C/2", classe 1^, consistenza mq. 7, rendita catastale € 19,88.

POSTO AUTO INTERRATO: sub. 213, piano S1, i. 30, categoria "C/6", classe 3^, consistenza mq. 18, rendita catastale € 43,69.

(vedi visure catastali allegate).

CRITERIO DI STIMA

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

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

BLOCCO EST -ABITAZIONI -					
N.	TIPO	N. VANI (sogg.+letto)	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	
3	A	4	3 logge	1,02	
4	B	4	2 bagni senza finestre	0,98	
11	C-C1	4	2 bagni senza finestre	0,98	
14	D	2	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio - illuminazione insufficiente - angolo cottura e bagno senza finestre ed antibagno con accesso obbligato dalla camera letto	0,97 0,95 0,95	(0,875) 0,88
14	E-E12	3	2 bagni senza finestre	0,98	
4	F	3	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio - 2 bagni senza finestre	0,97 0,98	0,95
4	G	3	- unico affaccio - 2 bagni senza finestre	0,98 0,98	0,96
3	H	2	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est - spazio eccessivo per zona disimpegno e zona letto sottodimensionata per letto standard - angolo cottura e bagno senza finestre	0,98 0,90 0,95	0,84

Tali coefficienti sono stati definiti nel seguente modo:

- per l'orientamento, esposizione nord-est con unico affaccio 0,97
- per l'orientamento, esposizione nord-est 0,98
- per abitazioni con un solo affaccio 0,99

- per l'illuminazione insufficiente 0,95
- per la mancanza di finestre nei 2 bagni dell'abitazione 0,98
- per la mancanza di finestre in cucina e nei 2 bagni 0,97
- per la mancanza di finestre nell'angolo cottura, nel bagno ed antibagno con accesso obbligato dalla camera da letto 0,95
- per l'anomala dimensione dei vani e lo spazio eccessivo per i disimpegni 0,90

E' stato, inoltre, introdotto un coefficiente correttivo maggiore dell'unità per le abitazioni che possiedono più di una loggia: per 3 logge 1,02

Il comfort abitativo dipende dal livello cui è posizionata l'unità immobiliare. Nel nostro caso il 3° e 4° piano dell'edificio sono maggiormente soggetti ai rumori provenienti, dal camminamento sul ballatoio e dalle strade limitrofe e risultano facilmente accessibili da estranei; l'ultimo piano è soggetto a variazioni termiche causate dalla copertura costituita dal lastrico solare. Si sono, quindi, stabiliti i seguenti coefficienti che denomineremo "di piano".

SCALE A, B, C, D, E, F			
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°
0,92	0,95	1,00	0,97

Per le abitazioni tipo F e G della scala "F", poste sopra il varco realizzato su Via Inghilterra e soggette maggiormente ad inquinamento acustico ed ambientale, sono stati definiti i seguenti coefficienti:

SCALA F – Abitazioni tipo F, G			
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°
0,90	0,93	0,95	0,97

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle abitazioni, distinte per tipo, ottenendo le seguenti superfici:

BLOCCO EST					
Tipo abitativo	Codice	Superficie utile (mq)	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie utile "corretta" (mq.)
E-E 1	C/9	75,20	0,98	1,00	73,70

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- cantine al piano interrato;
- posti auto al piano interrato;
- posti auto scoperti al piano terra dell'edificio;
- posti auto coperti al piano terra dell'edificio;

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, in genere, per le abitazioni simili a quelle in oggetto di stima, vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari per superficie utile:

1. abitazione con posto auto scoperto:

€ 1.200,00 / € 1.400,00 al mq.

Valore medio € 1.300,00

2. locale cantina

Valore forfettario € 4.500,00

3. posto auto coperto interrato

Valore forfettario € 10.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA

- appartamento: mq. 73,70 x € 1.300,00 =	€	95.810,00
- cantina:	€	4.500,00
- posti auto interrato:	€	<u>10.000,00</u>
Totale	€	110.310,00

diconsi Euro centodiecimilatrecentodieci/00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI COD. ABIT. "D/5" BLOCCO EST

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



Il codice abit. "D/5" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. Scetti.



Descrizione unità immobiliari:

- Abitazione "D/5" confinante con pianerottolo, abitazione int. 4 scala D, distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 6 scala D – posto auto scoperto n. 89 confinante con spazio manovra, posto auto n. 88, passaggio comune, posto auto n. 90.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterni: abitazione 96; p. auto 351.



Le unità immobiliari di cui sopra sono state oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la [redacted] e il Signor [redacted], in data 19/11/1991, e più precisamente sono le seguenti:

- UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: abitazione posto al 4° piano, interno 5, scala "D" – blocco Est;
- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: posto auto scoperto n. 89 posto al piano terra.



L'abitazione è situata in Via Bruxelles n. 9 (già Via di Guardapasso s.n.c.); l'unità immobiliare di pertinenza ha accesso da Via Bruxelles.



[Handwritten signature]

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

PROMISSARIO ED OCCUPANTE

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

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la [REDACTED] ed il promissario è datato 19/11/1991 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un notaio.

L'unità immobiliare risulta libera.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

La superficie utile dell'unità immobiliare principale (abitazione), nei vari ambienti in cui è suddivisa e della unità immobiliare di pertinenza (posto auto scoperto), è riportata nella seguente tabella. Relativamente alle logge, si è ritenuto ragguagliare la superficie utile con un opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,50. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda dell'abitazione di cui trattasi aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalla murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

ABITAZIONE TIPO D			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Soggiorno/Pranzo (SP)	21,85		
Camera matrimoniale (LM)	13,80		
Cucina/pranzo (KP)	3,66		
Bagno (B1)	3,57		
Antibagno	1,68		
Loggia (LG1)	4,56	0,50	2,28
Totale superficie utile	49,13		
Totale superficie utile ragguagliata			46,85
	in cifra tonda		46,90
Totale superficie lorda			53,37
	in cifra tonda		53,40
PERTINENZE			
Posto auto scoperto n. 89 (p.t.)	12,50		

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'abitazione, cui si accede dal lato sud-ovest dell'edificio con ascensore o corpo scala, è orientata in direzione nord-est (con affaccio dalla zona letto), sud-ovest (con affaccio dalla zona soggiorno-pranzo e letto).

La pavimentazione degli ambienti soggiorno, letto, cucina, bagno, disimpegno, è realizzata con piastrelle in monocottura.

Le pareti degli ambienti sono rivestite con carta da parati, ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina che presentano piastrelle maiolicate. Tutti i locali hanno soffitti tinteggiati a tempera.

I serramenti sono realizzati in legno, il portone d'ingresso è blindato.

L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico, telefonico, citofonico; il riscaldamento è di tipo autonomo.

Lo stato di manutenzione è normale.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze sono state realizzate 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.

Dai sopralluoghi effettuati non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'abitabilità 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 principale e le sue pertinenze risultano censite al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

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

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

ABITAZIONE: sub. N. 96, scala D, piano 4°, interno 5, categoria "A/2", classe 3^,

consistenza in vani catastali 3,0, rendita catastale € 302,13.

POSTO AUTO SCOPERTO: sub. 351, piano T, n. 89, 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 EST -ABITAZIONI -					
N.	TIPO	N. VANI (sogg.+letto)	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	
3	A	4	3 logge	1,02	
4	B	4	2 bagni senza finestre	0,98	
11	C-C1	4	2 bagni senza finestre	0,98	
14	D	2	-esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio -illuminazione insufficiente -angolo cottura e bagno senza finestre ed antibagno con accesso obbligato dalla camera letto	0,97 0,95 0,95	(0,875) 0,88
14	E-E12	3	2 bagni senza finestre	0,98	
4	F	3	-esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio -2 bagni senza finestre	0,97 0,98	0,95
4	G	3	-unico affaccio -2 bagni senza finestre	0,98 0,98	0,96
3	H	2	-esposizione zona giorno e notte verso nord-est -spazio eccessivo per zona disimpegno e zona letto sottodimensionata per letto standard -angolo cottura e bagno senza finestre	0,98 0,90 0,95	0,84

Tali coefficienti sono stati definiti nel seguente modo:

- per l'orientamento, esposizione nord-est con unico affaccio 0,97
- per l'orientamento, esposizione nord-est 0,98

- per abitazioni con un solo affaccio	0,99
- per l'illuminazione insufficiente	0,95
- per la mancanza di finestre nei 2 bagni dell'abitazione	0,98
- per la mancanza di finestre in cucina e nei 2 bagni	0,97
- per la mancanza di finestre nell'angolo cottura, nel bagno ed antibagno con accesso obbligato dalla camera da letto	0,95
- per l'anomala dimensione dei vani e lo spazio eccessivo per i disimpegni	0,90

E' stato, inoltre, introdotto un coefficiente correttivo maggiore dell'unità per le abitazioni che possiedono più di una loggia: per 3 logge 1,02

Il comfort abitativo dipende dal livello cui è posizionata l'unità immobiliare. Nel nostro caso il 3° e 4° piano dell'edificio sono maggiormente soggetti ai rumori provenienti, dal camminamento sul ballatoio e dalle strade limitrofe e risultano facilmente accessibili da estranei; l'ultimo piano è soggetto a variazioni termiche causate dalla copertura costituita dal lastrico solare. Si sono, quindi, stabiliti i seguenti coefficienti che denomineremo "di piano".

SCALE A, B, C, D, E, F			
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°
0,92	0,95	1,00	0,97

Per le abitazioni tipo F e G della scala "F", poste sopra il varco realizzato su Via Inghilterra e soggette maggiormente ad inquinamento acustico ed ambientale, sono stati definiti i seguenti coefficienti:

SCALA F – Abitazioni tipo F, G			
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°
0,90	0,93	0,95	0,97

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle abitazioni, distinte per tipo, ottenendo le seguenti superfici:

BLOCCO EST					
Tipo abitativo	Codice	Superficie utile (mq)	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie utile "corretta" (mq.)
D	D/5	46,90	0,88	0,95	39,20

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- cantine al piano interrato;
- posti auto al piano interrato;
- posti auto scoperti al piano terra dell'edificio;
- posti auto coperti al piano terra dell'edificio;

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, in genere, per le abitazioni simili a quelle in oggetto di stima, vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari per superficie utile:

1. abitazione con posto auto scoperto:

€ 1.200,00 / € 1.400,00 al mq.

Valore medio € 1.300,00

2. posto auto scoperto

Valore forfettario € 2.000,00

		STIMA	
- appartamento: mq. 39,20 x € 1.300,00 =	€	50.960,00	
- posti auto scoperto:	€	<u>2.000,00</u>	
	Totale	€	52.960,00

diconsi Euro cinquantaduemilanovecentosessanta/00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TABELLA RIEPILOGATIVA UNITA' NON RESIDENZIALI
OGGETTO DI STIMA - BLOCCO EST -**

UNITA' IMMOB. PRINCIPALE					UNITA' IMMOB. DI PERTINENZA				PROMIS.	STATO	VALORE DI STIMA TOTALE Euro
Tipologia	Cat. F. 70 P.114 Sub.	Piano / Scala	N. Int.	Sup. Utile mq.	P. auto esterno scoperto		P. auto esterno coperto				
					N°	Sub.	N°	Sub.			
Posto auto coperto	272 a 302	T.	8-38						Libero	124.000,00	
Piazzole mercato	366 a 381	"							"	48.000,00	
"	382 a 391	"							"	30.000,00	
Negozio	227	"	9-10	100,60					"	156.128,00	
"	13	"	12	46,10					"	70.064,00	
"	23	"	13	52,70					"	81.792,00	
"	14	"	14	48,60					"	73.872,00	
Negozio-Artigianale	45	1°	22	82,20					"	83.844,00	
"	392	"	26	82,20					"	83.844,00	
"	40	"	28	82,20			1	265	"	83.844,00	
"	39	"	29	82,20			2	266	"	83.844,00	
"	37	"	31	80,50					"	82.104,00	
"	36	"	32	80,50					"	82.104,00	
"	35	"	33	82,80					"	53.856,00	
Attrezzature collettive sociali	48	2°	35	71,10			3	267	"	58.600,00	
Attrezzature collettive domestiche	49	"	36	152,30			4	268	"	118.800,00	
Ufficio	50	"	37	74,10					"	105.585,00	
"	51	"	38	140,90			5	269	"	204.775,00	

Attrezzature di quartiere c.c.	396	"	39	70,20			6	270			56.990,00
Scuola	395	"	Ex-40	222,20			7	271			176.200,00
Attrezzature di quartiere c.c.	394	"	40	137,20						"	104.440,00
Ufficio	53	"	41	70,20						"	100.050,00
"	54	"	42	74,20						"	105.735,00
"	57	"	45	71,40						"	101.745,00
"	58	"	46	74,60						"	106.305,00
Loc. servizio magazzino B/7	251	7°	13/B	64,90						"	39.850,00
" C/7	254	"	13/C	64,90						"	39.850,00
" D/7	257	"	13/D	64,90						"	39.850,00
" E/7	260	"	13/E	64,90						"	39.850,00
" F/7	263	"	13/F	60,10						"	37.500,00
Totale € 2.581.421,00											

Alu

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI POSTI AUTO COPERTI

DAL N. 8 AL N. 38 – BLOCCO EST

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

Il codice Posto auto coperto dal n. 8 al n. 38 corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliari:

- Posto auto coperto dal n. 8 al n. 38 confinante con distacco scoperto verso area condominiale, posto auto n. 92, Via Grecia, Via Guardapasso e posto auto n. 7.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterni: dal n. 272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301 e 302.

I posti auto coperti hanno accesso da Via Bruxelles sul lato sud-ovest del Blocco Est.

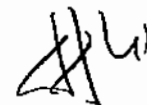
Il Regolamento di Condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

I posti auto coperti risultano liberi.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

I posto auto sono stati oggetto di sopralluogo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'articolazione della superficie utile, dei vari spazi, viene riportata come graficizzata nella tav. n. 2 allegata alla concessione edilizia di variante n. 2/90 - Ter del 12/01/1993.

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

I posto auto coperto cui si accede da Via Bruxelles lato sud-ovest del blocco Est dell'edificio dal lato Nord-Est dell'edificio sono stati oggetto di sopralluogo e a differenza di quelli adiacenti scoperti, risultano, a due a due, coperti da una struttura leggera di forma piramidale, sorretta da quattro pilastri in tubolare di ferro con una superficie unitaria di circa mq. 12,50. Essi presentano danneggiamenti alle coperture, dovuti sia alla leggerezza della struttura che risulta soggetta all'azione del vento che ad atti vandalici per il loro facile raggiungimento.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

Le unità immobiliari sono state realizzate con concessione edilizia di variante n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993 e specificatamente prevista nella tavola n. 2 ad essa allegata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

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

n. 12.

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

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

POSTI AUTO COPERTI: sub. dal n. 272 al sub. n° 302, piano terra, interno dal n. 8 al n. 38, lotto B, categoria "C/6", classe 2^, consistenza mq. 12, rendita catastale € 24,79.

(vedi visure catastali allegate).

Dall'esame delle visure catastali si evince quanto segue: il posto auto distinto con il sub. 274 risulta censito senza il numero dell'interno (n. 10).

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:

Valori da attribuire ai posti auto quali:

- posto auto coperto al piano terra;

verranno attribuiti dei valori forfettari ad ognuno di essi.

VALUTAZIONE DEL VALORE – POSTI AUTO –

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, è basato sul metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle indagini di mercato su immobili simili a quello oggetto di stima.

1. posto auto coperto esterno Valore forfettario

ASTE GIUDIZIARIE.it
€ 4.000,00

STIMA

- posti auto coperti n. 31 x € 4.000,00 =

€ 124.000,00

diconsi Euro centoventiquattromila/00



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI PIAZZOLE MERCATO SCOPERTO

- BLOCCO EST -



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

Il codice Piazzole Mercato Scoperto corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliari:

- Piazzole Mercato Scoperto n. 16 prospicienti Via Bruxelles, (già Via Guardapasso) situato al piano terra del blocco Est.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterni: dal n. 366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381.

Le piazzole Mercato scoperto hanno accesso da Via Bruxelles sul lato sud del Blocco Est.

Le unità immobiliari di cui trattasi sono state oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la [redacted] e il Signor [redacted] in data 18/04/1994.

Nel Regolamento di Condominio del Blocco Est, non sono riportati i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

La loro individuazione numerica è presente solamente nella planimetria allegata al contratto preliminare di vendita in cui ogni piazzola è contrassegnata da un numero corrispondente alla particella catastale (n. da 366 a n. 381); nella tav. n. 2 allegata alla

edilizia di variante n. 2/90-O-ter del 12/01/1993 non sono, infatti,
ari distintivi.

SARIO

sario è il Signor [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED]

to preliminare di vendita stipulato fra la [REDACTED] ed il
è datato 18/04/1994 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma
n notaio.

ANZA - CARATTERISTICHE METRICHE

zzole del mercato scoperto presentano una superficie variabile da 14 a
ome rilevato dalla concessione edilizia di variante 2/90-O-ter del
Fino ad oggi l'area occupata dalla unità immobiliari, indicata negli
animetrici di concessione, non è stata delimitata a terra né è oggetto
sopra indicata.

ARISTICHE E RIFINITURE

zzole mercato scoperto cui si accede da Via Bruxelles lato sud del blocco
ncio, sono state oggetto di sopralluogo e si è constatato che esse non sono
ate e l'attività di mercato non risulta attualmente svolta.
o di manutenzione della pavimentazione dove ricadono le piazzole risulta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

riante

Latina

Via di

echov

ie non

terra,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

e

re

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRITERIO DI STIMA



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

Valori da attribuire all'area mercato all'aperto quali:

- Piazzole mercato al piano terra;

verranno attribuiti dei valori forfettari ad ognuno di essi.

VALUTAZIONE DEL VALORE – PIAZZOLE MERCATO SCOPERTO –

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, in assenza sul mercato di immobili simili a quello oggetto di stima, è stato equiparato a quello dei posti auto scoperti e proporzionato alla loro superficie.

1. piazzole mercato scoperto	Valore forfettario	€	3.000,00
------------------------------	--------------------	---	----------



STIMA

- piazzole mercato scoperto n. 16 x € 3.000,00 =	€	48.000,00
--	---	-----------

diconsi Euro quarantottomila/00.



STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI PIAZZOLE MERCATO SCOPERTO

- BLOCCO EST -



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

Il codice Piazzole Mercato Scoperto corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliari:

- Piazzole Mercato Scoperto n. 10 prospicienti Via Bruxelles, (già Via Guardapasso) situato al piano terra del blocco Est.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterni: dal n. 382-383-384-385-386-387-388-389-390-391.

Le piazzole Mercato scoperto hanno accesso da Via Bruxelles sul lato sud del Blocco Est.

Le unità immobiliari di cui trattasi sono state oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la [redacted] ed il Signor [redacted] in data 13/04/1994.

Nel Regolamento di Condominio del Blocco Est, non sono riportati i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

La loro individuazione numerica è presente solamente nella planimetria allegata al contratto preliminare di vendita in cui ogni piazzola è contrassegnata da un numero corrispondente alla particella catastale (n. da 382 a n. 391); nella tav. n. 2 allegata alla

concessione edilizia di variante n. 2/90-O-ter del 12/01/1993 non sono, infatti, presenti numeri distintivi.

PROMISSARIO

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

[REDACTED] residente in [REDACTED]

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la [REDACTED] ed il promissario è datato 13/04/1994 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un notaio.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

Le piazzole del mercato scoperto presentano una superficie variabile da 14 a 16 mq., come rilevato dalla concessione edilizia di variante 2/90-O-ter del 12/01/1993. Fino ad oggi l'area occupata dalla unità immobiliari, indicata negli elaborati planimetrici di concessione, non è stata delimitata a terra né è oggetto dell'attività sopra indicata.

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Le piazzole mercato scoperto cui si accede da Via Bruxelles lato sud del blocco Est dell'edificio, sono state oggetto di sopralluogo e si è constatato che esse non sono state realizzate e l'attività di mercato non risulta attualmente svolta.

Lo stato di manutenzione della pavimentazione dove ricadono le piazzole risulta mediocre.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA



Le unità immobiliari sono state realizzate con concessione edilizia di variante n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993 e specificatamente prevista nella tavola n. 2 ad essa allegata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Urbano del Comune di Latina

nel seguente modo:

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

Nel Regolamento di Condominio del Blocco Est dell'edificio in questione non sono riportati, i subalterni associati ad ogni unità immobiliare.

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

PIAZZOLE MERCATO SCOPERTO: sub. dal n. 382 al sub. n. 391, piano terra, lotto B, categoria "C/6", classe 2[^], consistenza mq. 12, rendita catastale € 24,79.

(vedi visure catastali allegate).

Dall'esame delle visure catastali si evince quanto segue: la consistenza delle piazzole del mercato, dalla tav. n. 2 allegata alla concessione edilizia di variante n. 2/90-O-ter del 12/01/1993, è variabile da 14 a 16 mq. mentre nelle visure catastali risulta di 12 mq.



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:

Valori da attribuire all'area mercato all'aperto quali:

- Piazzole mercato al piano terra;

verranno attribuiti dei valori forfettari ad ognuno di essi.

VALUTAZIONE DEL VALORE – PIAZZOLE MERCATO SCOPERTO –

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, in assenza sul mercato di immobili simili a quello oggetto di stima, è stato equiparato a quello dei posti auto scoperti e proporzionato alla loro superficie.

1. piazzole mercato scoperto	Valore forfettario	€	3.000,00
------------------------------	--------------------	---	----------

STIMA

- piazzole mercato scoperto n. 10 x € 3.000,00 =	€	30.000,00
--	---	-----------

diconsi Euro trentamila/00

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Negozio 9/10" - BLOCCO EST

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

Il codice "Negozio n. 9/10" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Negozio n. 9/10 confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano scala C ed atrio; negozio n. 12; passaggio comune; negozio n. 8; negozio n. 7.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterno 227.

L'unità immobiliare di cui sopra è stata oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la [redacted] e il Signor [redacted], in data 25/06/1990, e più precisamente è la seguente:

- NEGOZIO con doppio accesso sia da Via Bruxelles n. 17 che da Via Grecia n. 20 (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano terra, blocco Est.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 9/10, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

PROMISSARIO ED OCCUPANTE

Il promissario è il Signor [redacted], nato a [redacted], il [redacted], residente in [redacted].

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la [REDACTED] ed il promissorio è datato 25/06/1990 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un Notaio.

Il negozio non risulta in attività.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

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

NEGOZIO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale negozio	93,78		
Bagno (w.c.)	3,42		
Bagno (w.c.)	3,42		
Totale superficie utile	100,62		
	100,60	in cifra tonda	
Totale superficie lorda	106,93		
	106,90	in cifra tonda	

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Il negozio, cui si accede da entrambi i lati nord-est e sud-ovest dell'edificio direttamente dalla strada, non è stato oggetto di sopralluogo in quanto vuoto.

Dall'analisi a vista, resa possibile dalla presenza di una serranda che rende visibile l'ambiente interno, si rileva un unico locale con inclusi due w.c., pavimentati con piastrelle in monocottura; i soffitti sono intonacati, le pareti tinteggiate escluse quelle del bagno rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60 m. Il negozio 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' presente impianto idrico-sanitario ed elettrico, quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti.

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

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

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

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

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

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



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

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

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

NEGOZIO: sub. n. 227, piano T, interno 10, lotto B, categoria "C/1", classe 6[^], consistenza mq. 94, rendita catastale € 4.005,12.

(vedi visura catastale allegata).

CRITERIO DI STIMA

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

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



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

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

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

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

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

Unità Immobiliare				Superficie utile (MQ)	Superficie lorda (MQ)	Coefficiente correttivo di posizione e di piano	Superficie utile corrette (MQ)
Tipologia	Scala	Piano	Numero piano				
BLOCCO EST							
Negozi	-	Piano terra	9/10	100,60	-	0,97	97,58

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

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

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA

- negozio: mq. 97,58 x € 1.600,00 = € 156.128,00

diconsi Euro centocinquantasemilacentoventotto/00.

HW

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Negozio 12"-- BLOCCO EST

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



Il codice "Negozio n. 12" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Negozio n. 12 confinante con atrio scala C; negozio n.11; negozio n. 14; passaggio comune; negozio n. 9/10.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterno 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 30/01/1990, e più precisamente è la seguente:

- NEGOZIO situato in Via Grecia n. 18 (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano terra, blocco Est.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 12, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra, differente da quello riportato nel contratto preliminare (n°7), in quanto quest'ultimo è riferito alla planimetria allegata ad una precedente concessione edilizia di variante 73/88-O-bis del 10/01/1990.



PROMISSARIO

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

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la [REDACTED] ed il promissario è datato 30/01/1990 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un Notaio.

Il negozio risulta attualmente vuoto.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

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

NEGOZIO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale negozio	42,65		
Bagno (w.c.)	3,42		
Totale superficie utile	46,07		
	46,10	in cifra tonda	
Totale superficie lorda	49,14		
	49,20	in cifra tonda	

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Il negozio, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio direttamente dalla strada, non è stato oggetto di sopralluogo in quanto vuoto.

Dall'analisi a vista, resa possibile dalla presenza di una serranda che rende visibile l'ambiente interno, si rileva un unico locale con incluso un w.c., pavimentati con piastrelle in monocottura; i soffitti sono intonacati, le pareti tinteggiate escluse quelle del bagno rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60 m. Il negozio 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' presente impianto idrico-sanitario ed elettrico, quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti.

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

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

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

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

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



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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

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

NEGOZIO: sub. n. 13, piano T, interno 12, lotto B, categoria (non presente), classe /, consistenza (non presente), Rendita catastale (non presente).

(vedi visura catastale allegata).

Dalla visura catastale si evince che il negozio non risulta classato.

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:

ASIE
GIUDIZIARIE.it



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

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

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

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

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

Unità Immobiliare				Superficie utile (MQ)	Superficie lorda (MQ)	Coefficiente correttivo di posizione e di piano	Superficie utile corrette (MQ)
Tipologia	Scala	Piano	Numero piano				
BLOCCO EST							
Negoziò	-	Piano terra	12	46,10	-	0,95	43,79

VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

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

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

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

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

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

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

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

STIMA

- negozio: mq. 43,79 x € 1.600,00 = € 70.064,00

diconsi Euro settantamilasessantaquattro/00.

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Negozio 13" - BLOCCO EST

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

Il codice "Negozio n. 13" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Negozio n. 13 confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano scala scala D; ascensore ed atrio; negozio n. 16; negozio n. 11;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterno 23.

L'unità immobiliare di cui sopra è stata oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la [redacted] e la Sig.ra [redacted] in data 10/05/1990, e più precisamente è la seguente:

- NEGOZIO con accesso da Via Bruxelles n. 11 (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano terra, blocco Est.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 13, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

PROMISSARIO

Il promissario è la Sig.ra [redacted], nata a [redacted], residente in [redacted], Via [redacted]

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la ██████████ ed il promissorio è datato 10/05/1990 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un Notaio.

Il negozio risulta attualmente vuoto.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

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

NEGOZIO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale negozio	49,30		
Bagno (w.c.)	3,42		
Totale superficie utile	52,72		
	52,70	in cifra tonda	
Totale superficie lorda	57,12		
	57,10	in cifra tonda	

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Il negozio, cui si accede dal lato sud-ovest dell'edificio direttamente dalla strada, non è stato oggetto di sopralluogo in quanto vuoto.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dall'analisi a vista, resa possibile dalla presenza di una serranda che rende visibile l'ambiente interno, si rileva un unico locale con incluso un w.c., pavimentati con piastrelle in monocottura; i soffitti sono intonacati, le pareti tinteggiate escluse quelle del bagno rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60 m. Il negozio 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' presente impianto idrico-sanitario ed elettrico, quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti.

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

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

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

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

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

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

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

NEGOZIO: sub. n. 23, piano T, interno 13, lotto B, categoria "C/1", classe 6[^],
consistenza mq. 50, rendita catastale € 2.130,38.

(vedi visura catastale allegata).

CRITERIO DI STIMA

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

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

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

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

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

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle unità immobiliari elencate al

punto 1, determinando le loro superfici corrette, che si elencano nella seguente tabella; quest'ultima, inoltre, riporta le superfici lorde delle unità immobiliari di cui al punto precedente.

Unità immobiliare				Superficie utile (MQ)	Superficie lorda (MQ)	Coefficiente correttivo di posizione e di piano	Superficie utile corretta (MQ)
Tipologia	Scala	Piano	Numero piano				
BLOCCO EST							
Negozi	-	Piano terra	13	52,70	-	0,97	51,12

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA

- negozio: mq. 51,12 x € 1.600,00 =

€ 81.792,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



diconsi Euro ottantunomilasettecentonovantadue/00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fax

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Negozio 14" - BLOCCO EST

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

Uff.

Il codice "Negozio n. 14" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.



Descrizione unità immobiliare:

- Negozio n. 14 confinante con negozio n. 11; negozio n. 16; passaggio comune; negozio n. 12;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterno 14.

L'unità immobiliare di cui sopra è stata oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la [redacted] e il Signor [redacted] in data 15/02/1990, e più precisamente è la seguente:

- NEGOZIO situato in Via Grecia n. 14/16 (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano terra, blocco Est.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 14, riferibile all'unità immobiliare in esame differente da quello riportato nel contratto preliminare (8 bis) in quanto quest'ultimo è relativo alla planimetria allegata alla concessione edilizia di variante 73/88-O-bis del 10/01/1990.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMISSARIO

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

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la [REDACTED] ed il promissario è datato 15/02/1990 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un Notaio.

Il negozio risulta attualmente vuoto.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

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

NEGOZIO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale negozio	45,24		
Bagno (w.c.)	3,42		
Totale superficie utile	48,66		
	48,60	in cifra tonda	
Totale superficie lorda	51,55		
	51,60	in cifra tonda	

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Il negozio, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio direttamente dalla strada, non è stato oggetto di sopralluogo in quanto vuoto.

Dall'analisi a vista, resa possibile dalla presenza di una serranda che rende visibile l'ambiente interno, si rileva un unico locale con inclusi due w.c., pavimentati con piastrelle in monocottura; i soffitti sono intonacati, le pareti tinteggiate escluse quelle del bagno rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60 m. Il negozio 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' presente impianto idrico-sanitario ed elettrico, quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti.

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

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

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

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

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

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

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

NEGOZIO: sub. n. 14, piano T, interno I4, lotto B, categoria "C/1", classe 6[^], consistenza mq. 48, rendita catastale € 2.045,17.

(vedi visura catastale allegata).

CRITERIO DI STIMA

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

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

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

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

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

Unità Immobiliare				Superficie utile (MQ)	Superficie lorda (MQ)	Coefficiente correttivo di posizione e di piano	Superficie utile corrette (MQ)
Tipologia	Scala	Piano	Numero piano				
BLOCCO EST							
Negozio	-	Piano terra	14	48,60	-	0,95	46,17

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA

- negozio: mq. 46,17 x € 1.600,00 = € 73.872,00

diconsi Euro settantatremilaottocentosettantadue/00.

Handwritten signature or initials.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Negozio - Artigianale n. 22" -

BLOCCO EST

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

Il codice "Negozio- Artigianale n. 22" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Negozio n. 22 confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano scala E ed ascensore; negozio-artigianale n. 21; passaggio comune; negozio-artigianale n. 23.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterno 45.
- NEGOZIO-ARTIGIANALE con accessi da Via Grecia n. 8/24/38, i nuovi civici sono riferiti ai vani scala da cui si accede indistintamente alle unità immobiliari, (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano primo, blocco Est.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 22, i dati riferibili alla unità immobiliari di cui sopra.

N.B. Nella precedente perizia SCETTI del 07/07/2000 alla unità immobiliare in oggetto veniva abbinato, quale pertinenza, il posto auto coperto al piano terra n. 39

(Foglio 70; particella 114; sub. 303) che da informazioni assunte dall'amministratore, [REDACTED], risulta venduto ad altro soggetto. Comunque detta informazione

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

Il negozio-artigianale risulta libero da persone e cose.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

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

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

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

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

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

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

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

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

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

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

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

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

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

NEGOZIO-ARTIGIANALE: sub. n. 45, piano 1°, interno 22, lotto B, categoria "C/1", classe 6[^], consistenza mq. 79, rendita catastale € 3.366,01.

(vedi visura catastale allegata).

CRITERIO DI STIMA

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

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

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

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

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

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

Unità Immobiliare				Superficie utile (MQ)	Superficie lorda (MQ)	Coefficiente correttivo di posizione e di piano	Superficie utile corretta (MQ)
Tipologia	Scala	Piano	Numero piano				
BLOCCO EST							
Negozio- artigianale	-	Piano primo	22	82,20	-	0,85	69,87

VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

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

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

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

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

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

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

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

STIMA

- negozio: mq. 69,87 x € 1.200,00 =

€ 83.844,00

diconsi Euro ottantatremilaottocentoquarantaquattro/00.

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Negozio - Artigianale n. 26" -

BLOCCO EST

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

Il codice "Negozio-Artigianale n. 26" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Negozio-Artigianale n. 26 confinante con distacco scoperto verso area condominiale; negozio-artigianale n. 25; passaggio comune; negozio-artigianale n. 27.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterni: negozio 392.
- NEGOZIO-ARTIGIANALE con accesso da Via Grecia n. 8/24/38, i nuovi civici sono riferiti ai vani scala da cui si accede indistintamente alle unità immobiliari, (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano primo, blocco Est.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 26, i dati riferibili alla unità immobiliare di cui sopra.

N.B. Nella precedente perizia SCETTI del 07/07/2000 alla unità immobiliare in oggetto veniva abbinato, quale pertinenza, il posto auto coperto al piano terra n. 40 (Foglio 70; particella 114; sub. 304) che da informazioni assunte dall'amministratore, Cristina BOSCATO, risulta venduto ad altro soggetto. Comunque detta informazione

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

Il negozio-artigianale risulta libero da persone e cose.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

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

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

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

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



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

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

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

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

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

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

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



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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

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

NEGOZIO-ARTIGIANALE: sub. n. 392, piano 1°, interno 27, lotto B, categoria "C/1", classe 6[^], consistenza mq. 70, rendita catastale € 2.982,54.

(vedi visura catastale allegata).

CRITERIO DI STIMA

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

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

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

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

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

Unità Immobiliare				Superficie utile (MQ)	Superficie lorda (MQ)	Coefficiente correttivo di posizione e di piano	Superficie utile correte (MQ)
Tipologia	Scala	Piano	Numero piano				
BLOCCO EST							
Negozi- artigianale	-	Piano primo	26	82,20	-	0,85	69,87

VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

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

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

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

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

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

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

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

STIMA

- negozio-artigianale: mq. 69,87 x € 1.200,00 = € 83.844,00

diconsi Euro ottantatremilaottocentoquarantaquattro/00.

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Negozio - Artigianale n. 28" -

BLOCCO EST

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

Il codice "Negozio- Artigianale n. 28" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Negozio artigianale n. 28, confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano sala C ed ascensore; negozio-artigianale n. 27; passaggio comune; negozio-artigianale n. 29; posto auto coperto n. 1, confinante con passaggio comune; posto auto scoperto n. 130, spazio manovra, posto auto coperto n. 2.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterni: negozio 40; p. auto 265.
- NEGOZIO-ARTIGIANALE con accesso da Via Grecia n. 8/24/38 , i nuovi civici sono riferiti ai vani scala da cui si accede indistintamente alle unità immobiliari, (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano primo, blocco Est.
- Il posto auto coperto è situato nell'area di pertinenza del blocco Est ed è distinto con il n. 1.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 28 e numero 1, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

Il negozio – artigianale risulta libero da persone e cose.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

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

NEGOZIO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale negozio	78,80		
Bagno (w.c.)	3,42		
Totale superficie utile	82,22		
	82,20	in cifra tonda	
Totale superficie lorda	86,61		
	86,60	in cifra tonda	
PERTINENZA			
Posto auto coperto n. 1	13,75		

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

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

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

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

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

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

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

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

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



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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

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

NEGOZIO: sub. N. 40, piano I°, interno 28, lotto B, categoria "C/1", classe 6^,
consistenza mq. 78, rendita catastale € 3.323.40.

POSTO AUTO COPERTO: sub. n. 265; piano terra; int. 2; 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 EST Non Residenziale		
TIPO	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE DI POSIZIONE
Negozi	Affaccio e ingresso diretto su strada non commerciale, su prospetto sud-ovest con migliore orientamento	0,97
Negozi	Affaccio e ingresso su porticato verso strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole	0,95
Negozi artigianali	Ingresso su ballatoio coperto al p. 1° del prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio verso strada non commerciale	0,92
Uffici scala G	Doppio ingresso, dalla scala G o diretto su strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio (p. terra)	0,99
Uffici scala G/Uffici	Ingresso su scala G al 1° p. e su ballatoio al n. 2° piano del prospetto nord-est, con doppio affaccio in zona non commerciale (uffici)	0,97

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

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



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

Unità Immobiliare				Superficie utile (MQ)	Superficie lorda (MQ)	Coefficiente correttivo di posizione e di piano	Superficie utile corrette (MQ)
Tipologia	Scala	Piano	Numero piano				
BLOCCO EST							
Negozio-artigianale	-	Piano Primo	28	82,20	-	0,85	69,87

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

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

verranno attribuiti dei valori forfetari ad ognuno di essi.



VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

La determinazione del più probabile valore di mercato della unità immobiliare in esame, è basato 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:

-8-

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

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

diconsi Euro ottantasettemilaottocentoquarantaquattro/00.