

Arch. Ignazio BRUNI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**MINISTERO DELLE IMPRESE
E DEL MADE IN ITALY**

ASTE
GIUDIZIARIE® Divisione VI

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ai sensi dell'art. 25 del regolamento del C.C.D.M. n. 278/2016

con sede in [REDACTED]

PEC: ica278.2016roma@pecfallimenti.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**UFFICIO DELLA LIQUIDAZIONE
C/so COMMISSARIO LIQUIDATORE
Dott. MICHELE GAGLIARDI**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Via Margherita, 149, 87032 AMANTEA – Cs
0982/426031- 335/6580205**

e-mail: studio.michelegagliardi@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Perizia Tecnica relativa ad immobili ubicati nel Comune
di Palestrina (Rm), via Prenestina Nuova, Località
Muracciola / Bocca Piana
Fabbricato B1 e Fabbricato B2**



ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Lipari, 3 - 87032 Campora S.G. Amantea - (CS) - P.I. 03761750789 0982/48144 - Cell. 3406123231

e-mail: ignaziobruni@libero.it - pec.ignazio.bruni@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con nota in data 14.03.2023 il Commissario Liquidatore, dott. Michele GAGLIARDI, ha conferito incarico al sottoscritto Ignazio PRUNI, iscritto all'albo dei periti, per la stima degli immobili di proprietà del [REDACTED] ubicati nel comune di [REDACTED].

1. Descrivere gli immobili pignorati indicando il comune, la località, la via, il numero civico, il piano, l'interno e la relativa superficie in metri quadri, indicando altresì i confini e i dati catastali attuali.
2. Accertare con riferimento alla legge 28.2.1985, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni, sul condono edilizio l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni.
3. Accertare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
4. Indicare se gli immobili sono liberi o occupati, acquisendo il titolo di possesso.
5. Indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, o alberghieri ovvero di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.
6. Stabilire il valore degli immobili, per singoli lotti, se frazionabili, con indicazione dei criteri di stima usati.
7. Verificare la possibilità di vendere gli immobili in uno o più lotti, indicando in tal caso i singoli lotti.
8. Allegare alla relazione una planimetria dell'immobile o copia della planimetria catastale, e foto, nonché i certificati catastali.
9. prima parte - Indicare con precisione, in un'apposita parte conclusiva della relazione, la consistenza degli immobili, o loro parti o lotti o quote, ai fini della esatta individuazione degli stessi nel bando di vendita e cioè: tipo di immobile; eventuale suddivisione in lotti o quote ideali; ubicazione (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno); dati catastali attuali; confini (almeno tre); provenienza del bene; descrizione (superficie in metri quadri, vani, servizi); valore del cespite risultante dalla stima.
9. seconda parte - Verificati le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili oggetto di valutazione effettuate nei venti anni anteriori e predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e sentenze).

Al fine di assolvere all'incarico ricevuto il sottoscritto ha svolto tutte le operazioni necessarie, sia presso gli immobili interessati (effettuando rilievi grafici e fotografici) che presso gli uffici pubblici, anche telematicamente (acquisendo documentazione cartacea ed estraendo copie fotografiche della documentazione messa a disposizione). Sulla scorta dei risultati ottenuti, ha redatto la presente relazione che ricomprende solamente le unità immobiliari che a tutt'oggi è stato possibile visionare ed analizzare (21 alloggi su 25 con cantine e garages), rinviando ad una perizia integrativa il completamento della prestazione professionale richiesta.

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE REDATTA/ACQUISITA CHE SI ALLEGA

1. Conferimento di incarico (**doc. 1**)
2. Inquadramento territoriale. (**doc. 2**)
3. Inquadramento urbanistico. (**doc. 3**)
4. Inquadramento catastale. (**doc. 4**)
5. Rilievo fotografico panoramico. (**doc. 5**)
6. Rilievo fotografico delle parti comuni. (**doc. 6**)
7. Rilievo fotografico delle singole unità immobiliari rilevate. (**doc. 7**)
8. Rilievo planimetrico delle singole unità immobiliari rilevate. (**doc. 8**)
9. Consultazione della Banca Dati OMI, Fascia/zona: Periferica/Fontanavazza-Muracciola-Loreto-Valvarino (**doc. 9**)
10. Consultazione della Banca Dati OMI, Fascia/zona: Semicentrale/ SEMIPERIFERIA (**doc. 10**)
11. Permesso di Costruire n. 97 del 12.07.2007 e relativi elaborati grafici progettuali. (**doc. 11**)
12. D.I.A n. 1858 del 08.02.2010 (fabbricato B1) e relativi elaborati grafici progettuali. (**doc. 12**)
13. D.I.A n. 11291 del 06.07.2010 e relativi elaborati grafici progettuali. (**doc. 13**)
14. D.I.A n. 15845 del 28.09.2010 (fabbricato B2) e relativi elaborati grafici progettuali. (**doc. 14**)
15. Stralcio del PRG: Zona C6/1 - Piano di Zona ai sensi della legge 167/62. (**doc. 15**)
16. Certificato di Agibilità Definitivo n. 27/2014, prot. n. 1288 emesso in data 25.01.2014. (**doc. 16**)
17. Comunicazione del 22/5/2023 inviata dal Comune di Palestrina, a seguito di Istanza Accesso Atti del 21/04/2023 prot. 11934. (**doc. 17**)
18. Planimetrie catastali. (**doc. 18**)
19. Visure catastali. (**doc. 19**)
20. Attestazione dei Vincoli rilasciata dal Comune di Palestrina in data 22/5/2023 prot. 14742. (**doc. 20**)
21. Elaborato planimetrico con individuazione grafica del Lotto; Planimetria catastale; Visura catastale. Rilievo fotografico. (**doc. 21**)
22. Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari. (**doc. 22**)

1. RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

Descrivere gli immobili indicando il comune, la località, la via, il numero civico, il piano, l'interno e la relativa superficie in metri quadri, indicando altresì i confini e i dati catastali attuali.

Il complesso edilizio che contiene gli immobili oggetto di stima è ubicato in una zona di espansione a valle del centro abitato di Palestrina (RM), in direzione Sud, in adiacenza alla Via Prenestina Nuova snc, (SR 155), in località Muracciola - Bocca Piana.

Mediante la stessa strada è possibile raggiungere comodamente la capitale, distante solo 40 km nonché lo svincolo autostradale di Valmontone dell'A2 (km 10 ca).

L'area sulla quale è stata realizzata l'opera è destinata a Zona C6/1 - Piano di Zona ai sensi della legge 167/62 ed è stata assegnata in proprietà superficaria novantanovenale, rinnovabile, ai sensi della L. 865/1971.

L'insediamento edilizio, composto da due corpi di fabbrica, è separato dalla zona industriale proprio dalla citata via Prenestina Nuova e ricade su di un'area di forma rettangolare delimitata da quattro strade che, per quanto risulta da Google Maps e dalla cartellonistica stradale visionata in loco, sono denominate: quella a Nord Via Giulio Sbardella, quelle ad Est ed Ovest Via Gabriele D'Annunzio e quella a Sud Giovanni Maria Ticca.

I due corpi di fabbrica pressoché simmetrici, entrambi a forma di ferro di cavallo, sono indicati con la sigla B1 (quello ad Ovest) e B2 (quello ad Est) e si sviluppano su cinque piani fuori terra oltre un piano interrato.

Il piano terra è adibito prevalentemente ad attività commerciali, i tre piani ad esso soprastanti sono adibiti ad abitazioni o uffici, l'ultimo piano, il quinto fuori terra, è adibito ad abitazioni, a volte mansardate, circondate da ampi terrazzi e da soffitte mentre il piano interrato è destinato a box auto e cantine accessibili dalle scale condominiali nonché da ampie corsie di manovra che confluiscono in due rampe comuni che collegano con Via Giovanni Maria Ticca.

A seguire sono riportati, per ogni singola unità immobiliare oggetto di stima, le informazioni richieste dal presente quesito con la precisazione che, nonostante le indicazioni toponomastiche sopra descritte, nelle visure catastali e nelle certificazioni comunali gli alloggi risultano ubicati tutti in "Via Prenestina Nuova snc".

Infine si evidenzia che in occasione del sopralluogo è emerso che gli utilizzatori di alcuni alloggi hanno in uso cantina e/o box auto diversi da quelli annessi catastalmente, in un caso risulta utilizzato ad uso cantina un locale tecnico condominiale (identificato in catasto dal sub 4 che catastalmente risulta essere bene comune non censibile). Al fine di non stravolgere le tabelle millesimali e di evitare variazioni catastali, la presente perizia è stata redatta rispettando il "raggruppamento" alloggio-cantina-box auto così come risultante in catasto.

Per le cantine e/o i box auto cui non è stato possibile accedere, che nella presente sono indicati con *, le dimensioni sono state desunte dalla documentazione acquisita.



EDIFICIO B1 - Appartamento piano primo - scala A - int. 1 - SUB 15 con annessa cantina e con box auto SUB 84 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala A, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 15, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 6,0 vani, R.C. €. 433.82;
- box auto foglio 20, part. n. 387 sub 84, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 18 mq, R.C. €. 59.50.

Superficie complessiva lorda:

- appartamento mq 79,15 circa e dei terrazzi mq 42,15 circa;
- cantina mq 9,35 circa*;
- box auto mq 20,15 circa*.

Confini:

- appartamento: sub 16, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 12, sub 16, sub 35 e corridoio di accesso;
- box auto: sub 83, corsia di accesso e manovra e corridoio di accesso per due lati.



Appartamento Part. 387 Sub. 15



Cantina Part. 387 Sub. 15



Box Auto Part. 387 Sub. 84

EDIFICIO B1 - Appartamento piano primo - scala A - int. 2 - SUB 16 con annessa cantina e con box auto SUB 83 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala A, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 16, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 3,0 vani, R.C. € 216.91;
- box auto foglio 20 part. n. 387 sub 83, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/5, Classe 5, 18 mq, R.C. € 59.50.

Superficie complessiva lorda:

- appartamento mq 45.75 circa e dei terrazzi mq 12.50 circa;
- cantina mq 8.40 circa;
- box auto mq 19.50 circa.

Confini:

- appartamento: sub 15, sub 17, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 12, sub 15, sub 17 e corridoio di accesso;
- box auto: sub 82, sub 84, corsia di accesso e manovra e corridoio di accesso alle cantine.



Appartamento Part. 387 Sub. 16



Cantina Part. 387 Sub. 16



Box Auto Part. 387 Sub. 83

EDIFICIO B1 - Appartamento piano primo - scala A - int. 3 - SUB 17 con annessa cantina e con box auto SUB 82 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala A, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

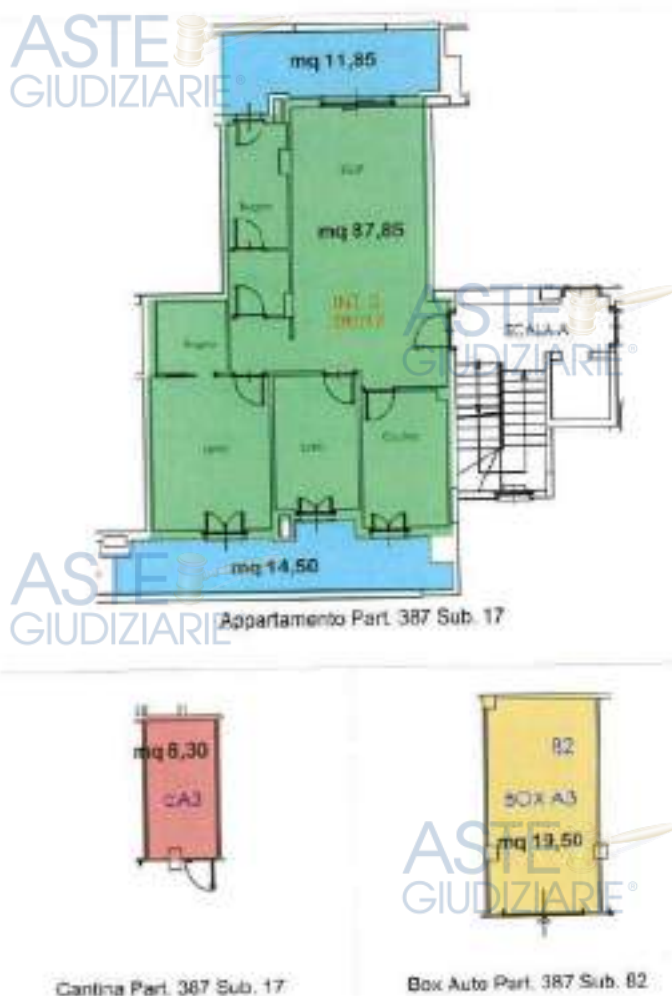
- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 17, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 6,0 vani, R.C. €. 433.82;
- box auto foglio 20, part. n. 387 sub 82, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 18 mq, R.C. €. 59.50.

Superficie complessiva lorda:

- appartamento mq 87.85 circa e dei terrazzi mq 26.35 circa;
- cantina mq 8.30 circa;
- del box auto mq 19.50 circa.

Confini:

- appartamento: sub 16, sub 27, sub 28, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 12, sub 16, sub 18, sub 19 e corridoio di accesso;
- box auto: sub 81, sub 83, corsia di accesso e manovra e corridoio di accesso alle cantine.



EDIFICIO B1 - Appartamento piano quarto - scala A - int. 11 - SUB 25 con annessa cantina e con box auto SUB 74 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala A, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 25, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 4,0 vani, R.C. € 289.22;
- box auto foglio 20, part. n. 387 sub 74, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 16 mq, R.C. € 52.89.

Superficie complessiva lorda:

- appartamento mq 59.20 circa (detto alloggio risulta essere stato ampliato mediante l'annessione di parti di soffitte ad esso adiacenti per una superficie di mq 34,35 circa) e dei terrazzi mq 58.70 circa;
- cantina mq 10.20 circa;
- box auto mq 17.45 circa*.

In occasione del sopralluogo è emerso che l'utilizzatore dell'alloggio ha in uso il box auto identificato in catasto dal sub 75. In realtà detto box auto (sub 75) catastalmente risulta essere annesso all'alloggio sub 24, mentre all'alloggio in esame (sub 25) risulta essere annesso catastalmente al box auto identificato dal sub 74.

Confini:

- appartamento: sub 24, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 11, sub 24, sub 76, sub 77 ed il corridoio di accesso;
- box auto: sub 11, sub 73, sub 75 e corsia di accesso e manovra.



Appartamento Part. 387 Sub. 25



Cantina Part. 387 Sub. 25



Box Auto Part. 387 Sub. 74



EDIFICIO B1 - Appartamento piano primo - scala B - int. 1 - SUB 26 con annessa cantina e con box auto SUB 94 entrambi al piano interrato.

Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 26, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 5,5 vani, R.C. €. 397,67;
- box auto foglio 20, part. n. 387 sub 94, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 20 mq, R.C. €. 66,11;

Superficie complessiva lorda:

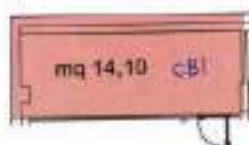
- appartamento mq 83.75 circa e dei terrazzi mq 16.05 circa;
- cantina mq 14.10 circa;
- box auto mq 20.20 circa.

Confini:

- appartamento: sub 27, sub 39, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 27, sub 13, corridoio di accesso e corte comune per due lati;
- box auto: sub 93, corsia di accesso e manovra e corte comune (sub 1) per due lati.



Appartamento Part. 387 Sub. 26



Cantina Part. 387 Sub. 26



Box Auto Part. 387 Sub. 94

EDIFICIO B1 - Appartamento piano primo - scala B - int. 2 - SUB 27 con annessa cantina e con box auto SUB 93 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 27, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 4,0 vani, R.C. €. 289.22;
- box auto foglio 20, part. n. 387 sub 93, via Prenestina Nuova, Cat. C/6, Classe 5, 18 mq, R.C. €. 59.50.

Superficie complessiva lorda:

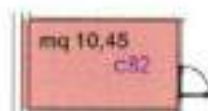
- appartamento mq 58.55 circa e dei terrazzi mq 12.00 circa;
- cantina mq 10.45 circa;
- box auto mq 18.85 circa.

Confini:

- appartamento: sub 17, sub 26, sub 28, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 26, sub 28, corridoio di accesso e corte comune sub 1;
- box auto: sub 92, sub 94, sub 31, corsia di accesso e manovra e corte comune (sub 1).



Appartamento Part. 387 Sub. 27



Cantina Part. 387 Sub. 27



Box Auto Part. 387 Sub. 93

EDIFICIO B1 - Appartamento piano secondo - scala B - int. 4 - SUB 29 con annessa cantina e con box auto SUB 91 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

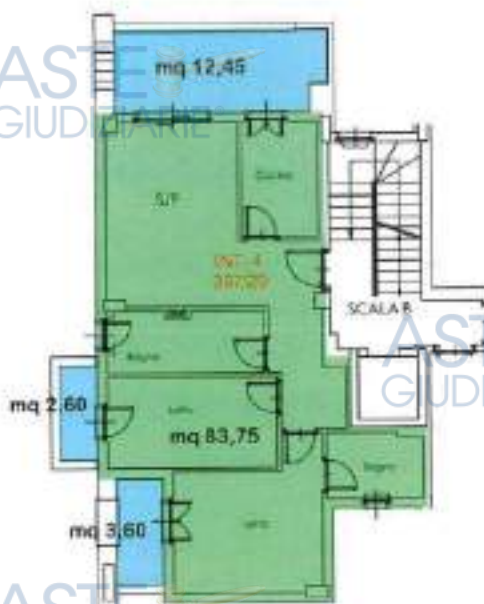
- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 29, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 5,5 vani, R.C. € 397.67;
- box auto foglio 20, part. n. 387 sub 91, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 18 mq, R.C. € 59.50.

Superficie complessiva lorda:

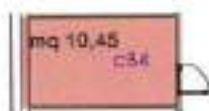
- appartamento mq 83.75 circa e dei terrazzi mq 18.65 circa;
- cantina mq 10.45 circa;
- box auto mq 18.75 circa.

Confini:

- appartamento: sub 30, sub 43, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 28, sub 30, corridoio di accesso e corte comune (sub 1);
- box auto: sub 90, sub 92, corsia di accesso e manovra e corridoio di accesso alle cantine.



Appartamento Part. 387 Sub. 29



Cantina Part. 387 Sub. 29



Box Auto Part. 387 Sub. 91

EDIFICIO B1 - Appartamento piano terzo - scala B - int. 7 - SUB 32 con annessa cantina e con box auto SUB 88 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 32, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 5,5 vani, R.C. €. 397.67;
- box auto foglio 20, part. n. 387 sub 88, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/5, Classe 5, 17 mq, R.C. €. 56,19.

Superficie complessiva lorda:

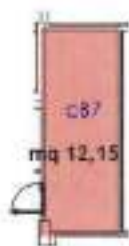
- appartamento mq 83,75 circa e dei terrazzi mq 18,65 circa;
- cantina mq 12,15 circa;
- box auto mq 18,35 circa*.

Confini:

- appartamento: sub 33, sub 47, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 13, sub 33, corridoio di accesso e locale tecnico;
- box auto: sub 87, sub 89, corsia di accesso e manovra e corridoio di accesso alle cantine.



Appartamento Part. 387 Sub. 32



Cantina Part. 387 Sub. 32



Box Auto Part. 387 Sub. 88



EDIFICIO B1 - Appartamento piano secondo - scala C - int. 3 - SUB 38 con annessa cantina e con box auto SUB 98 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala C, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

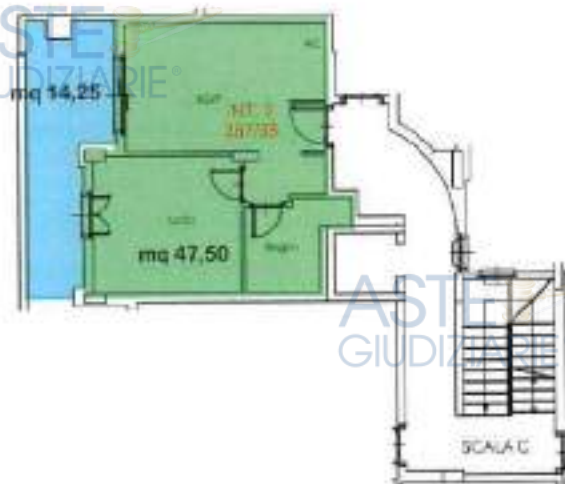
- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 38, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 3,0 vani, R.C. €. 216.91;
- box auto foglio 20, part. n. 387 sub 98, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/5, Classe 5, 24 mq, R.C. €. 79.33.

Superficie complessiva lorda:

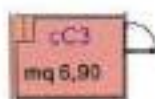
- appartamento mq 47.50 circa e dei terrazzi mq 14.25 circa;
- cantina mq 6.90 circa;
- box auto mq 25.00 circa*.

Confini:

- appartamento: sub 37, sub 39, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 8, sub 37, sub 39 ed il corridoio di accesso;
- box auto: sub 44, sub 99, corsia di accesso e manovra e corridoio di accesso alle cantine.



Appartamento Part. 387 Sub. 38



Cantina Part. 387 Sub. 38



Box Auto Part. 387 Sub. 98

EDIFICIO B1 - Appartamento piano secondo - scala D - int. 5 - SUB 53 con annessa cantina e con box auto SUB 67 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala D, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 53, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 4,5 vani, R.C. €. 325.37;
- box auto foglio 20, part. n. 387 sub 67, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 17 mq, R.C. €. 56.19.

Superficie complessiva lorda:

- appartamento mq 57.15 circa e dei terrazzi mq 14.05 circa;
- cantina mq 5.50 circa*;
- box auto mq 18.25 circa*.

Confini:

- appartamento: sub 40, sub 52, sub 54, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 52, sub 54 e corridoio di accesso per due lati;
- box auto: sub 66, sub 68, corsia di accesso e manovra e corte comune (sub 1).



Appartamento Part. 387 Sub. 53

mq 5,50
cD5

Cantina Part. 387 Sub. 53



Box Auto Part. 387 Sub. 67

EDIFICIO B1 - Appartamento piano terzo - scala D - int. 8 - SUB 56 con annessa cantina e con box auto SUB 70 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala D, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 56, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 4,5 vani, R.C. €. 325.37;
- box auto foglio 20, part. n. 387 sub 70, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 17 mq, R.C. €. 56.19.

Superficie complessiva lorda:

- appartamento mq 57.15 circa e dei terrazzi mq 14.05 circa;
- cantina mq 5.10 circa;
- box auto mq 18.05 circa.

Confini:

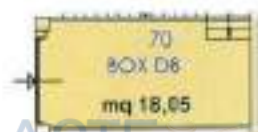
- appartamento: sub 44, sub 55, sub 57, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 55, sub 57, corridoio di accesso e corte comune (sub 1);
- box auto: sub 69, scala uscita d'emergenza, corsia di accesso e manovra e corte comune (sub 1).



Appartamento Part. 387 Sub. 56



Cantina Part. 387 Sub. 56



Box Auto Part. 387 Sub. 70

EDIFICIO B2 - Appartamento piano primo - scala A - int. 2 - SUB 15 con annessa cantina e con box auto SUB 70 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala A, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 15, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 3 vani, R.C. €. 216,91;
- box auto foglio 20, part. n. 388 sub 70, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 18 mq, R.C. €. 59,50.

Superficie complessiva lorda:

- appartamento mq 46,10 circa e dei terrazzi mq 12,20 circa;
- cantina mq 8,30 circa;
- box auto mq 18,95 circa.

Confini:

- appartamento: sub 14, sub 16, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 12, sub 14, sub 16 e corridoio di accesso;
- box auto: sub 69, sub 71, corsia di accesso e manovra e corridoio di accesso alle cantine.



Appartamento Part. 388 Sub. 15



Cantina Part. 388 Sub. 15



Box Auto Part. 388 Sub. 70



EDIFICIO B2 - Appartamento piano primo - scala A - int. 3 - SUB 16 con annessa cantina e con box auto SUB 71 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala A, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 16, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 6,0 vani, R.C. €. 433,82;
- box auto foglio 20, part. n. 388 sub 71, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 19 mq, R.C. €. 62,80.

Superficie complessiva lorda:

- appartamento mq 87,90 circa e dei terrazzi mq 26,75 circa;
- cantina mq 8,20 circa*;
- box auto mq 20,40 circa*.

In occasione del sopralluogo è emerso che l'utilizzatore dell'alloggio sub 16 ha in uso la cantina identificata in catasto dal sub 32. In realtà detta cantina (sub 32) catastalmente risulta essere annessa all'alloggio col medesimo sub, di conseguenza all'alloggio in esame (sub 16) risulta essere annessa catastalmente la cantina identificata dal sub 16.

Confini:

- appartamento: sub 15, sub 26, sub 27, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 15, sub 17, sub 18 ed il corridoio di accesso;
- box auto: sub 70, sub 72 ed ampie corsie di manovra che confluiscono in una rampa comune.



Appartamento Part. 388 Sub. 16



Cantina Part. 388 Sub. 16



Box Auto Part. 388 Sub. 71

EDIFICIO B2 - Appartamento piano primo - scala B - int. 2 - SUB 26 con annessa cantina e con box auto SUB 78 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

- alloggio e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 26, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 4,0 vani, R.C. € 289.22;
- box auto foglio 20, part. n. 388 sub 78, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 17 mq, R.C. € 56.19.

Superficie complessiva lorda:

- appartamento mq 58.10 circa e dei terrazzi mq 12.00 circa;
- cantina mq 7.15 circa*;
- box auto mq 18.80 circa*.

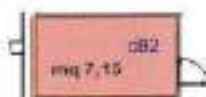
In occasione del sopralluogo è emerso che l'utilizzatore dell'alloggio usa come cantina il locale tecnico - adiacente il vano ascensore che non contiene apparecchiature condominiali - identificato in catasto dal sub 4 come "bene comune non censibile". All'alloggio in esame risulta essere annessa catastalmente la cantina identificata dal medesimo sub 26.

Confini:

- appartamento: sub 16, sub 25, sub 27, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 25, sub 27, sub 87, sub 88 e corridoio di accesso;
- box auto: sub 77 ed ampie corsie di manovra che confluiscono in una rampa comune.



Appartamento Part. 388 Sub. 26



Cantina Part. 388 Sub. 26



Box Auto Part. 388 Sub. 78

EDIFICIO B2 - Appartamento piano primo - scala B - int. 3 - SUB 27 con annessa cantina e con box auto SUB 79 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

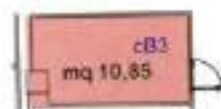
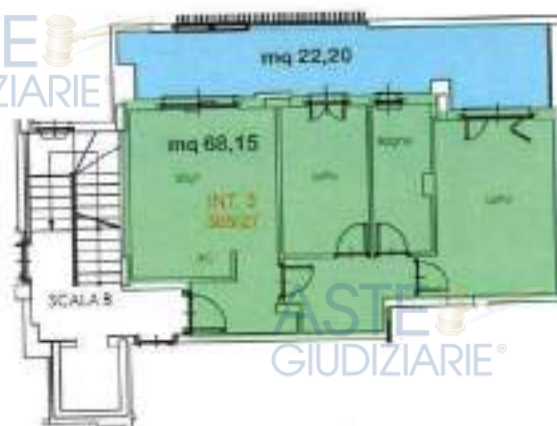
- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 27, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 4,5 vani, R.C. €. 325.37;
- box auto foglio 20, part. n. 388 sub 79, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 18 mq, R.C. €. 59.50.

Superficie complessiva lorda:

- appartamento mq 68.15 circa e dei terrazzi mq 22.20 circa;
- cantina mq 10.85 circa;
- box auto mq 19.40 circa.

Confini:

- appartamento: sub 16, sub 26, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 26, sub 28, sub 86, sub 87 e corridoio di accesso;
- box auto: sub 80, corsia di accesso e manovra e corridoio di accesso alle cantine per due lati.



Cantina Part. 388 Sub. 27



Box Auto Part. 388 Sub. 79

EDIFICIO B2 - Appartamento piano secondo - scala B - int. 5 - SUB 29 con annessa cantina e con box auto SUB 81 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 29, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 4,0 vani, R.C. €. 289.22;
- box auto foglio 20, part. n. 388 sub 81, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 19 mq, R.C. €. 62.80.

Superficie complessiva lorda:

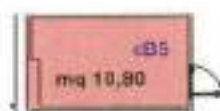
- appartamento mq 58.10 circa e dei terrazzi mq 12.00 circa;
- cantina mq 10.80 circa*;
- box auto mq 20.00 circa*.

Confini:

- appartamento: sub 19, sub 28, sub 30, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 28, sub 30, sub 85 e corridoio di accesso;
- box auto: sub 82, sub 83, sub 84, corsia di accesso e manovra e locale tecnico (sub 7).



Appartamento Part. 388 Sub. 29



Cantina Part. 388 Sub. 29



Box Auto Part. 388 Sub. 81



EDIFICIO B2 - Appartamento piano terzo - scala B - int. B - SUB 32 con annessa cantina e con box auto SUB 84 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 32, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 4,0 vani, R.C. € 289,22;
- box auto foglio 20, part. n. 388 sub 84, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6 Classe 5, 22 mq, R.C. € 72,72;

Superficie complessiva lorda:

- appartamento mq 58,10 circa e dei terrazzi mq 12,00 circa;
- cantina mq 12,05 circa;
- box auto mq 23,05 circa*.

In occasione del sopralluogo è emerso che l'utilizzatore dell'alloggio sub 32 ha in uso la cantina identificata in catasto dal sub 16. In realtà detta cantina (sub 16) catastalmente risulta essere annessa all'alloggio col medesimo sub. di conseguenza all'alloggio in esame (sub 32) risulta essere annessa catastalmente la cantina identificata dal sub 32.

Confini:

- appartamento: sub 22, sub 31, sub 33, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 13, sub 31, sub 33 e corridoio di accesso
- box auto: sub 30, sub 81, sub 83, sub 85 e corsie di manovra che confluiscono in una rampa comune.



Appartamento Part. 388 Sub. 32



Cantina Part. 388 Sub. 32



Box Auto Part. 388 Sub. 84

EDIFICIO B2 - Appartamento piano terzo - scala B - int. 9 - SUB 33 con annessa cantina e con box auto SUB 85 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 33, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 4,5 vani, R.C. €. 325.37;
- box auto foglio 20, part. n. 388 sub 85, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 22 mq, R.C. €. 72.72.

Superficie complessiva lorda:

- appartamento mq 68,15 circa e dei terrazzi mq 11,65 circa;
- cantina mq 12,40 circa;
- box auto mq 23,40 circa.

Confini:

- appartamento: sub 22, sub 32, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 13, sub 32, sub 34 e corridoio di accesso;
- box auto: sub 28, sub 29, sub 84, sub 86 e corsia di accesso e manovra.



Appartamento Part. 388 Sub. 33



Cantina Part. 388 Sub. 33



Box Auto Part. 388 Sub. 85

EDIFICIO B2 - Appartamento piano secondo - scala C - int. 7 - SUB 41 con annessa cantina e con box auto SUB 98 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala C, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

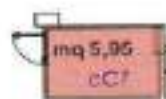
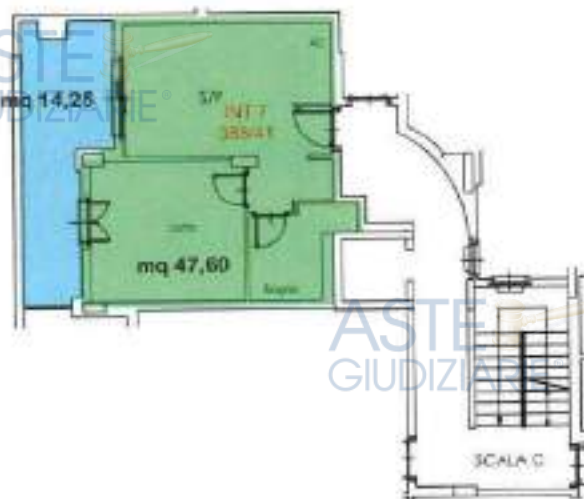
- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 41, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 3,0 vani, R.C. €. 216.91;
- box auto foglio 20, part. n. 388 sub 98, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 21 mq, R.C. €. 69.41.

Superficie complessiva lorda:

- appartamento mq 47,60 circa e dei terrazzi mq 14,25 circa;
- cantina mq 5,95 circa*;
- box auto mq 22,50 circa.

Confini:

- appartamento: sub 40, sub 42, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 9, sub 40 e corridoio di accesso per due lati;
- box auto: sub 99, corsia di accesso e manovra e corte comune (sub 1) per due lati.



Cantina Part. 388 Sub. 41



Box Auto Part. 388 Sub. 98

EDIFICIO B2 - Appartamento piano terzo - scala C - Int. 11 - SUB 45 con annessa cantina e con box auto SUB 92 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala C, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

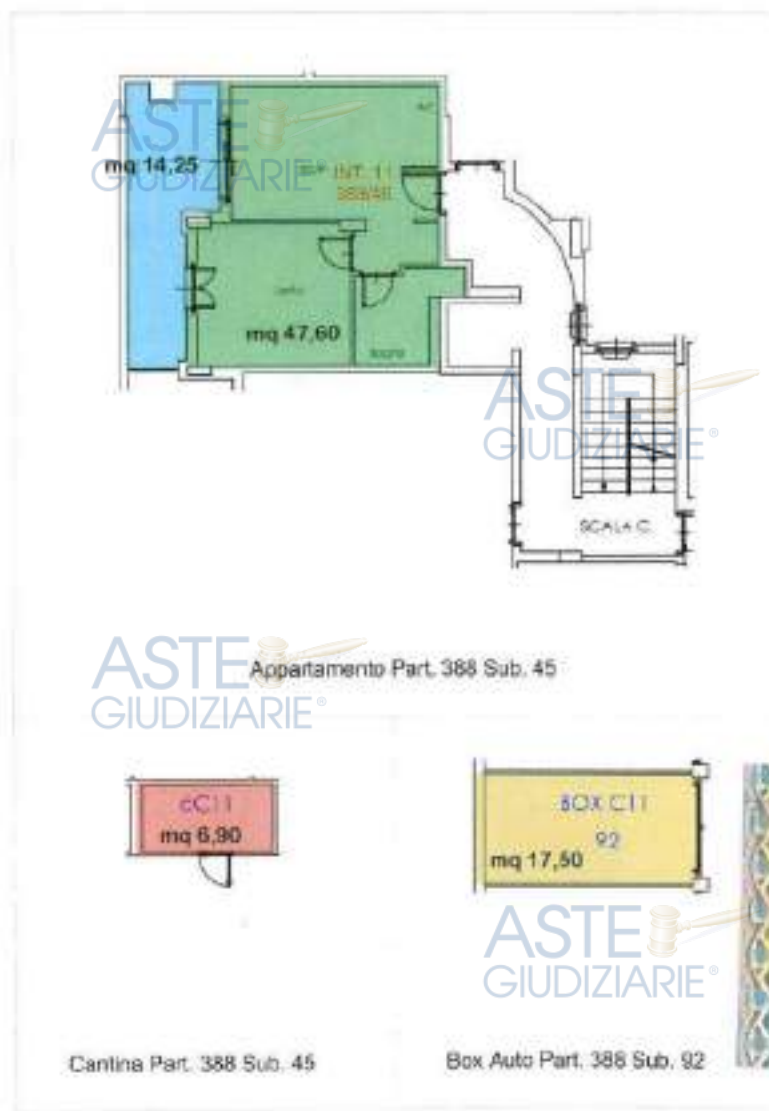
- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 45, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 3,0 vani, R.C. €. 216.91;
- box auto foglio 20, part. n. 388 sub 92, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 16 mq, R.C. €. 52.89.

Superficie complessiva lorda:

- appartamento mq 47.60 circa e dei terrazzi mq 14.25 circa;
- cantina mq 6.90 circa;
- box auto mq 17.50 circa*.

Confini:

- appartamento: sub 44, sub 46, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 43, sub 46, sub 62, sub 63 e corridoio di accesso;
- box auto: sub 91, sub 93 corsia di accesso e manovra e corte comune (sub 1).



EDIFICIO B2 - Appartamento piano secondo - scala D - Int. 5 - SUB 52 con annessa cantina e con box auto SUB 65 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala D, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

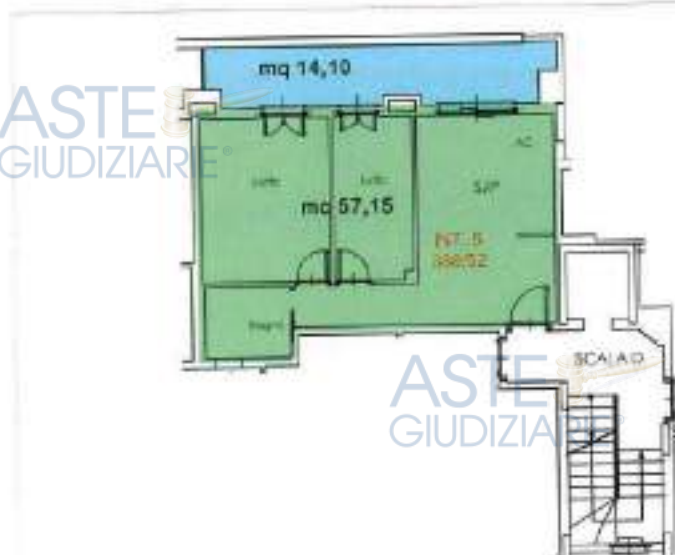
- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 52, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 4,5 vani, R.C. €. 325.37;
- box auto foglio 20, part. n. 388 sub 65, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 15 mq, R.C. €. 49.58.

Superficie complessiva lorda:

- appartamento mq 57.15 circa e dei terrazzi mq 14.10 circa;
- cantina mq 7.50 circa;
- box auto mq 15.95 circa.

Confini:

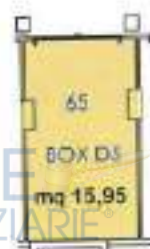
- appartamento: sub 39, sub 51, sub 53, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 51, sub 53 e corridoio di accesso per due lati;
- box auto: sub 48, sub 64, sub 66 e corsia di accesso e manovra.



Appartamento Part. 388 Sub. 52



Cantina Part. 388 Sub. 52



Box Auto Part. 388 Sub. 65

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

- Accertare con riferimento alla legge 28.2.1985, n.47, e successive modificazioni ed integrazioni, sul condono edilizio l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni.

I due corpi di fabbrica che compongono il complesso edilizio sono stati realizzati tra il 2007 ed il 2011 in forza dei seguenti provvedimenti:

1. Permesso di Costruire n. 97 del 12.07.2007; (**doc. 11**)
2. Denuncia di inizio attività n. 1858 del 08.02.2010 (fabbricato B1); (**doc. 12**)
3. Denuncia di inizio attività n. 11291 del 06.07.2010; (**doc. 13**)
4. Denuncia di inizio attività n. 15845 del 28.09.2010 (fabbricato B2). (**doc. 14**)

La sistemazione degli spazi esterni, ad oggi non ancora ultimata, si è protratta fino al 2013. In data 06.07.2011 le opere sono state collaudate con certificato n. 80250 per quanto riguarda il fabbricato B1, in data 08.11.2010 con certificato n. 80966 per il fabbricato B2. In data 26.07.2013 è stato emesso certificato di agibilità parziale, n. 27/13 prot. n. 18535, in quanto gli immobili risultavano privi di allaccio alla rete idrica.

Successivamente, a seguito dell'allaccio alla rete idrica, in data 25.01.2014 è stato emesso certificato di agibilità definitivo n. 27/2014 avente prot. n. 1288. (**doc. 16**)

L'area sulla quale è stata realizzata l'opera è destinata a Zona C6/1 - Piano di Zona ai sensi della legge 167/62 (**doc. 15**) ed è stata assegnata in proprietà superficaria novantanovenale, rinnovabile, ai sensi della L. 865/1971, in forza di atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Il complesso edilizio risulta essere stato costruito in conformità agli atti sopra citati ed alle previsioni dello strumento urbanistico.

Nei singoli alloggi, a volte, sono state riscontrate alcune lievi anomalie, il più delle volte riguardanti modifiche interne e/o rientranti nelle tolleranze di legge, che vengono descritte nel seguito caso per caso.

EDIFICIO B1

Appartamento piano primo scala A int. 1 SUB 15: sono state riscontrate lievi variazioni rientranti nelle tolleranze di legge, quindi l'alloggio può essere definito conforme al progetto autorizzato;

Appartamento piano primo scala A int. 2 SUB 16: risulta conforme al progetto autorizzato;

Appartamento piano primo scala A int. 3 SUB 17: sono state riscontrate lievi variazioni rientranti nelle tolleranze di legge;

Appartamento piano quarto scala A int. 11 SUB 25: presenta un aumento di superficie riveniente dall'annessione di alcune porzioni di soffitte non praticabili – tali operazioni non

hanno comportato modifiche alla sagoma esterna del fabbricato. Dopo la regolarizzazione urbanistica e catastale di tali variazioni sarà necessario aggiornare le tabelle millesimali.

Appartamento piano primo scala B int. 1 SUB 26: sono state riscontrate lievi variazioni rientranti nelle tolleranze di legge;

Appartamento piano primo scala B int. 2 SUB 27: sono state riscontrate lievi variazioni rientranti nelle tolleranze di legge;

Appartamento piano secondo scala B int. 4 SUB 29: risulta conforme al progetto autorizzato;

Appartamento piano terzo scala B int. 7 SUB 32: risulta conforme al progetto autorizzato;

Appartamento piano secondo scala C int. 3 SUB 38: sono state riscontrate lievi variazioni rientranti nelle tolleranze di legge;

Appartamento piano secondo scala D int. 5 SUB 53: risulta conforme al progetto autorizzato;

Appartamento piano terzo scala D int. 8 SUB 56: risulta conforme al progetto autorizzato.

EDIFICIO B2

Appartamento piano primo scala A int. 2 SUB 15: sono state riscontrate lievi variazioni rientranti nelle tolleranze di legge;

Appartamento piano primo scala A int. 3 SUB 16: sono state riscontrate lievi variazioni rientranti nelle tolleranze di legge;

Appartamento piano primo scala B int. 2 SUB 26: risulta conforme al progetto autorizzato;

Appartamento piano primo scala B int. 3 SUB 27: sono state riscontrate lievi variazioni rientranti nelle tolleranze di legge;

Appartamento piano secondo scala B int. 5 SUB 29: sono state riscontrate lievi variazioni rientranti nelle tolleranze di legge;

Appartamento piano terzo scala B int. 8 SUB 32: non risulta conforme al progetto approvato in quanto sono state riscontrate delle variazioni interne;

Appartamento piano terzo scala B int. 9 SUB 33: risulta conforme al progetto autorizzato;

Appartamento piano secondo scala C int. 7 SUB 41: sono state riscontrate lievi variazioni rientranti nelle tolleranze di legge;

Appartamento piano terzo scala C int. 11 SUB 45: sono state riscontrate lievi variazioni rientranti nelle tolleranze di legge;

Appartamento piano secondo scala D int. 5 SUB 52: risulta conforme al progetto autorizzato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL TERZO QUESITO

Accertare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Ai sensi dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Palestrina (P.R.G.) l'area sulla quale è stato realizzato il complesso edilizio oggetto di stima ricade all'interno del Piano Particolareggiato in attuazione della Zona C6/1 - Piano di Zona ai sensi della legge 167/82 (doc. 15).

In linea con tali previsioni l'area è stata assegnata in convenzione, dal comune di Palestrina all' [REDACTED] con atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale [REDACTED] data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008, prevede l'assegnazione della proprietà superficaria novantanovenneale, con decorrenza dal 28 Novembre 2007, rinnovabile per ulteriori 99 anni, ai sensi della L. 865/1971.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

- Indicare se gli immobili sono liberi o occupati, acquisendo il titolo di possesso.

In sede di sopralluogo ed in base alle informazioni avute dall'Amministratore di Condominio e dal Commissario Liquidatore risulta che alcuni alloggi sono liberi mentre altri sono occupati senza titolo come descritto nel sottostante elenco riepilogativo.

EDIFICIO B1

Appartamento piano primo scala A int. 1 SUB 15 risulta attualmente occupato senza titolo.

Cantina piano interrato scala A int. 1 SUB 15 *

Box auto piano interrato scala A int. 1 SUB 84 *

Appartamento piano primo scala A int. 2 SUB 16 risulta attualmente libero.

Cantina piano interrato scala A int. 2 SUB 16 risulta attualmente libero.

Box auto piano interrato scala A int. 2 SUB 83 risulta attualmente libero.

Appartamento piano primo scala A int. 3 SUB 17 risulta attualmente libero.

Cantina piano interrato scala A int. 3 SUB 17 risulta attualmente libero.

Box auto piano interrato scala A int. 3 SUB 82 risulta attualmente libero.

Appartamento piano quarto scala A int. 11 SUB 25 risulta attualmente occupato senza titolo.

Cantina piano interrato scala A int. 11 SUB 25 risulta attualmente occupato senza titolo.

Box auto piano interrato scala A int. 11 SUB 74 *

Appartamento piano primo scala B int. 1 SUB 26 risulta attualmente occupato senza titolo.

Cantina piano interrato scala B int. 1 SUB 26 risulta attualmente occupato senza titolo.

Box auto piano interrato scala B int. 1 SUB 94 risulta attualmente occupato senza titolo.

Appartamento piano primo scala B int. 2 SUB 27 risulta attualmente occupato senza titolo.

Cantina piano interrato scala B int. 2 SUB 27 risulta attualmente occupato senza titolo.

Box auto piano interrato scala B int. 2 SUB 93 risulta attualmente occupato senza titolo.

Arch. Ignazio BRUNI

Appartamento piano secondo scala B int. 4 SUB 29 risulta attualmente occupato senza titolo.

Cantina piano interrato scala B int. 4 SUB 29 risulta attualmente occupato senza titolo.

Box auto piano interrato scala B int. 4 SUB 91 risulta attualmente libero.

Appartamento piano terzo scala B int. 7 SUB 32 risulta attualmente occupato senza titolo.

Cantina piano interrato scala B int. 7 SUB 32 risulta attualmente occupato senza titolo.

Box auto piano interrato scala B int. 7 SUB 88 *

Appartamento piano primo scala C int. 3 SUB 38 risulta attualmente occupato senza titolo.

Cantina piano interrato scala C int. 3 SUB 38 risulta attualmente occupato senza titolo.

Box auto piano interrato scala C int. 3 SUB 98 *

Appartamento piano secondo scala D int. 5 SUB 53 risulta attualmente occupato senza titolo.

Cantina piano interrato scala D int. 5 SUB 53 *

Box auto piano interrato scala D int. 5 SUB 67 *

Appartamento piano terzo scala D int. 8 SUB 56 risulta attualmente occupato senza titolo.

Cantina piano interrato scala D int. 8 SUB 56 risulta attualmente occupato senza titolo.

Box auto piano interrato scala D int. 8 SUB 70 risulta attualmente libero.

EDIFICIO B2

Appartamento piano primo scala A int. 2 SUB 15 risulta attualmente occupato senza titolo.

Cantina piano interrato scala A int. 2 SUB 15 risulta attualmente occupato senza titolo.

Box auto piano interrato scala A int. 2 SUB 70 risulta attualmente occupato senza titolo.

Appartamento piano primo scala A int. 3 SUB 16 risulta attualmente occupato senza titolo.

Cantina piano interrato scala A int. 3 SUB 16 *

Box auto piano interrato scala A int. 3 SUB 71 *

Appartamento piano primo scala B int. 2 SUB 26 risulta attualmente occupato senza titolo.

Cantina piano interrato scala B int. 2 SUB 26 *

Box auto piano interrato scala B int. 2 SUB 78 *

Appartamento piano primo scala B int. 3 SUB 27 risulta attualmente occupato senza titolo.

Cantina piano interrato scala B int. 3 SUB 27 risulta attualmente occupato senza titolo.

Box auto piano interrato scala B int. 3 SUB 79 risulta attualmente occupato senza titolo.

Appartamento piano secondo scala B int. 5 SUB 29 risulta attualmente libero.

Cantina piano interrato scala B int. 5 SUB 29 *

Box auto piano interrato scala B int. 5 SUB 81 *

Appartamento piano terzo scala B int. 8 SUB 32 risulta attualmente occupato senza titolo.

Cantina piano interrato scala B int. 8 SUB 32 risulta attualmente occupato senza titolo.

Box auto piano interrato scala B int. 8 SUB 84 *

Appartamento piano terzo scala B int. 9 SUB 33 risulta attualmente occupato senza titolo.

Cantina piano interrato scala B int. 9 SUB 33 risulta attualmente occupato senza titolo.

Box auto piano interrato scala B int. 9 SUB 85 risulta attualmente occupato senza titolo.

Appartamento piano secondo scala C int. 7 SUB 41 risulta attualmente occupato senza titolo.

Cantina piano interrato scala C int. 7 SUB 41 *

Box auto piano interrato scala C int. 7 SUB 98 risulta attualmente occupato senza titolo.

Appartamento piano terzo scala C int. 11 SUB 45 risulta attualmente occupato senza titolo.

Cantina piano interrato scala C int. 11 SUB 45 risulta attualmente occupato senza titolo.

Box auto piano interrato scala C int. 11 SUB 92 *

Appartamento piano secondo scala D int. 5 SUB 52 risulta attualmente occupato senza titolo.

Cantina piano interrato scala D int. 5 SUB 52 risulta attualmente occupato senza titolo.

Box auto piano interrato scala D int. 5 SUB 65 risulta attualmente occupato senza titolo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

- Indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, o alberghieri ovvero di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Nell'Attestazione dei Vincoli (**doc. 20**), appositamente rilasciata dal Comune di Palestrina in data 22 maggio 2023 prot. 14742, il Dirigente del Dipartimento Tecnico Comunale, relativamente alle particelle di terreno site in località Bocca Piana, ricadenti sul foglio di mappa n. 20 ai numeri 387 e 388 attesta che:

- Le particelle sono interessate da vincolo di cui all'art. 134 c. 1 lett. b e art. 142 c. 1 lett. m, "protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto" del D. Lgs. 42/2004;
- L'area non è soggetta a tutela in materia idrogeologica relativa al vincolo idrogeologico;
- Il territorio è classificato Zona Sismica 2 Sottozona Sismica B con delibera di Giunta Regionale Lazio 387 del 22 maggio 2009.

L'attestazione nulla contiene in riferimento a vincoli di altra natura.

Per quanto attiene al vincolo di cui all'art. 134 c. 1 lett. b e art. 142 c. 1 lett. M "protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto" del D. Lgs. 42/2004 il sottoscritto non è riuscito a determinare la data di entrata in vigore del vincolo e che negli atti autorizzativi del complesso edilizio nulla si rileva in proposito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RISPOSTA AL SESTO QUESITO

- Stabilire il valore degli immobili, per singoli lotti, se frazionabili, con indicazione dei criteri di stima usati.

Il complesso edilizio che contiene gli immobili oggetto di stima è ubicato in una zona di espansione a valle del centro abitato di Palestrina (RM), direzione Sud, in adiacenza alla Via Prenestina Nuova snc (SR 155), in località Muracciola/Bocca Piana.

Un sito particolarmente interessante in quanto ben collegato sia con la vicina capitale (40 km ca) che con lo svincolo autostradale di Valmontone dell'A2 (km 10 ca). (**doc. 2**)

Proprio per questa sua peculiare posizione il piccolo comune di Palestrina per anni è stato oggetto, assieme ad altri comuni dell'interland romano, da una sempre crescente antropizzazione dovuta alla migrazione di cittadini della capitale disposti a spostarsi pur di trovare immobili a prezzi più bassi.

Questo fenomeno ha fatto sì che sorgessero interi quartieri, spesso senza una adeguata pianificazione, con uno sviluppo privo di razionalità e di integrazione con il tessuto urbano e con i servizi presenti sul territorio.

Negli ultimi anni però questo fenomeno è andato sempre più scemando lasciando evidenti segni di degrado urbano ed un mercato immobiliare inflazionato a causa dell'invenduto spesso contenuto in edifici di grosse dimensioni e di mediocre qualità.

In tale panorama, comunque, emergono insediamenti architettonicamente validi ed in posizione strategicamente vantaggiosa, quale è quello di cui si relaziona e per il quale il mercato immobiliare resta vivace.

Il sito, in leggero declivio verso Ovest, è facilmente raggiungibile in quanto la viabilità che lo serve passa in adiacenza al centro abitato ed è poco influenzata dal traffico urbano. Questo fa sì che il collegamento con la vicina capitale avvenga in maniera più veloce ed agevole.

Attualmente, proprio in corrispondenza del complesso edilizio è in corso di realizzazione una moderna rotatoria atta a disciplinare, facilitandolo, l'accesso alla Via Prenestina.

All'interno del contesto sopra descritto trovano posto gli immobili di nostro interesse e, al fine di stabilirne il richiesto valore è stata effettuata una stima con metodo sintetico - comparativo, tenendo conto dei fattori intrinseci (ubicazione, esposizione, panorama) ed estrinseci (destinazione d'uso, caratteristiche costruttive e qualità dei materiali utilizzati, consistenza, terrazzi, servizi, stato di manutenzione, ecc.) che determinano i prezzi di vendita praticati nel mercato immobiliare locale nella compravendita di beni analoghi. Il tutto meglio illustrato nelle informazioni riportate nel seguito.

In via preliminare è opportuno evidenziare che l'area sulla quale è stato realizzato il complesso edilizio è stata assegnata in convenzione, dal comune di Palestrina alla cooperativa edilizia Mareur II, all'interno del Piano Particolareggiato in attuazione della Zona C6/1- Piano di Zona ai sensi della legge 167/62. (**doc. 15**)

Detta convenzione, perfezionata con atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008, prevede l'assegnazione della proprietà superficaria novantanovenne, con decorrenza dal 28 Novembre 2007, rinnovabile per ulteriori 99 anni, ai sensi della L. 865/1971.

La stessa convenzione stabiliva che le opere di urbanizzazione, tuttora incomplete, sarebbero state interamente realizzate a cura e spese dell'assegnatario dell'area.

A tale proposito si evidenzia che, nella comunicazione del 22 maggio 2023 (**doc. 17**) inviata a mezzo Pec dal comune di Palestrina al sottoscritto, a seguito di Istanza Accesso Atti del

21/04/2023 prot. 11934, si legge: "... si ritiene opportuno precisare che gli immobili realizzati con P.d.C. n. 97/2007 rientrano in un Piano di Zona la cui attuazione, con riferimento alla realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione, è stata oggetto di controversia tutt'ora in corso di giudizio."

Durante il corso dei lavori si sono susseguite una serie di vicissitudini che hanno influenzato negativamente i tempi ed i modi di realizzazione dell'opera ed a seguito delle quali è scaturito il procedimento in attuazione del quale, il Commissario Liquidatore della Cooperativa ha conferito al sottoscritto l'incarico di redigere la presente perizia.

Purtuttavia dall'esame degli elaborati progettuali e dai sopralluoghi effettuati in loco risulta che l'opera è stata concepita in modo da essere armoniosa e funzionale, ben organizzata sia negli spazi interni che in quelli esterni, ben inserita in un contesto in fase di espansione con grandi spazi verdi e scorci panoramici interessanti.

Le forme architettoniche che caratterizzano l'edificio risultano ben articolate tra loro e ben dimensionate con sagome lineari e piacevoli, i materiali utilizzati denotano una accurata ricerca del particolare ed un buon gusto nella scelta.

L'insediamento edilizio, composto da due corpi di fabbrica, è separato dalla zona industriale da via Prenestina Nuova e ricade su di un'area di forma rettangolare delimitata da quattro strade che, per quanto risulta da Google Maps, sono denominate: quella a Nord Via Giulio Sbardella, quelle ad Est ed Ovest Via Gabriele D'Annunzio e quella a Sud Giovanni Maria Ticca. (**doc. 3**)

I due corpi di fabbrica pressoché simmetrici, entrambi a forma di ferro di cavallo, sono indicati con la sigla B1 (quello ad Ovest) e B2 (quello ad Est) e si sviluppano su cinque piani fuori terra oltre un piano interrato.

Il piano terra è adibito prevalentemente ad attività commerciali, i tre piani ad esso soprastanti sono adibiti ad abitazioni o uffici, l'ultimo piano, il quinto fuori terra, è adibito ad abitazioni a volte mansardate circondate da ampi terrazzi e da soffitte mentre il piano interrato è destinato a box auto e cantine accessibili dalle scale condominiali nonché da ampie corsie di manovra che confluiscono in due rampe comuni che collegano con Via Giovanni Maria Ticca.

Le corsie di manovra sono separate dalle scale da vani taglia fuoco, sono dotate di oblò di ventilazione a soffitto protetti da griglie metalliche. Per dette corsie di manovra il progetto prevedeva la realizzazione di due scale di emergenza atte a collegare direttamente con il soprastante cortile condominiale; dagli accertamenti effettuati risulta che la scala relativa alla corsia dell'edificio B1 è stata installata mentre nella corsia dell'edificio B2 vi è solo il foro nel solaio ma la scala non risulta messa in opera.

La struttura portante dei due edifici è stata realizzata in cemento armato completa di tramezzi, infissi ed opere di finitura mentre la copertura è in parte a falde inclinate con manto di tegole marsigliesi ed in parte piana a terrazzo. Ogni edificio è servito da quattro scale, ciascuna dotata di ascensori, che raggiungono i diversi livelli.

Alcune parti del complesso edilizio risultano incomplete, altre evidenziano i segni del tempo causati dalla mancata manutenzione.

Gli alloggi visionati sono rifiniti in maniera pressoché uniforme con infissi esterni in legno alluminio completi di vetro camera protetti esternamente da tapparelle in pvc, porte interne tamburate lisce, pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetteria di media qualità. Sono dotati di predisposizione di impianto di riscaldamento; in alcuni casi sono stati montati anche caldaia e termosifoni, in altri sono presenti impianti di climatizzazione con split in ambiente, pompa di calore in esterno e con tubazione per lo scarico della condensa spesso esterno, a vista; la tinteggiatura murale è differente nelle diverse unità immobiliari ma spesso di modesta qualità.

I terrazzi sono delimitati da parapetti in muratura e la raccolta delle acque meteoriche avviene mediante pilette a pavimento non sempre capaci di assolvere alla loro funzione. Detti terrazzi in parte sono "avvolti" da reti metalliche per inibire l'accesso ai colombi che in zona sono presenti in grande quantità.

I gradini delle scale sono in travertino e presentano segni di usura, le pareti delle scale sono prive di tinteggiatura e sono cosparse da cassette murali per servizi, a volte, prive di coperchi.

Ogni scala è dotata di ascensore che serve i vari piani e nei sottoscala sono presenti dei contatori di energia elettrica.

Le pareti dei locali al piano interrato (cantine, garages, corridoi e corsie di accesso) risultano finite a tratti con cemento armato facciavista ed a tratti con muratura di blocchi cementizi faccia vista mentre le pavimentazioni sono prevalentemente di tipo cementizio con finitura roto-lisciata.

I garages sono dotati di porte basculanti mentre le cantine hanno porte metalliche con griglie di areazione.

Gli ampi spazi pertinenziali che circondano il complesso edilizio sono destinati a parcheggi scoperti, a verde, aviali e piazzuole. Al momento del sopralluogo dette aree, la cui sistemazione è stata effettuata solo in parte, si presentano a tratti degradate, invase da erbacce, con pavimentazioni e copri muri sconnessi, con i contenitori dei contatori privi di porte e con il guano dei colombi presente diffusamente, anche a cumuli.

I chiusini dei pozzetti sono a tratti sfondati e risultano più alti della sede stradale forse per la mancanza del tappetino di usura.

I pozzetti per la raccolta delle acque meteoriche hanno le caditoie "intasate" da terriccio ed erbacce tanto da inibirne il corretto funzionamento.

Nei locali posti al piano terra sono ubicati uffici, studi professionali ed una serie di attività commerciali ed artigianali che arricchiscono i servizi di quartiere.

Il complesso edilizio risulta allacciato ai servizi di rete (condotta idrica comunale, rete del gas metano, rete elettrica, etc) e dotato di Certificato di Agibilità definitivo e, per la gestione delle parti comuni, è stato nominato un Amministratore di Condominio che, in uno dei sopralluoghi ci ha guidato nell'individuazione degli utenti.

Sulla scorta delle considerazioni sopra illustrate, dopo avere preso visione delle valutazioni contenute nella perizia redatta qualche anno fa relativamente ad altre unità immobiliari simili, sempre contenute nello stesso complesso immobiliare, che ha assunto come valore di mercato € 1.250,00/mq, dopo avere assunto informazioni sul mercato immobiliare locale, anche presso le agenzie immobiliari locali, il sottoscritto ha potuto stabilire che immobili di pari caratteristiche a quelli dei quali si relaziona sono stati negoziati ad un prezzo variabile tra 1.100,00 e 1.400,00 €/mq.

Dalla consultazione delle "Quotazioni Immobiliari OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicate sul sito dell'Agenzia del Territorio - Comune di Palestrina - Fascia/zona: Periferica/Fontanavazza-Muracciola-Loreto-Valvarino - Codice di zona D1 (doc. 9) inerenti la vendita di immobili simili (per abitazioni di tipo civile), in riferimento al 2° semestre dell'anno 2022, si nota che i prezzi praticati variano tra un minimo di 950,00 €/mq. ed un massimo di 1.400,00 €/mq.

Il sottoscritto ha consultato inoltre le "Quotazioni Immobiliari OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicate sul sito dell'Agenzia del Territorio - Comune di Palestrina - Fascia/zona: Semicentrale/ SEMIPERIFERIA - Codice di zona C1 (doc. 10) inerenti la vendita di immobili simili (per abitazioni di tipo civile), in riferimento al 2° semestre dell'anno 2022, si nota che i prezzi praticati variano tra un minimo di 1.150,00 €/mq. ed un massimo di 1.650,00 €/mq.

Questa ulteriore consultazione riguarda una zona contigua ed a volte connessa con quella nella quale ricadono gli immobili oggetto di stima da indicazione sulla tendenza dei prezzi nell'intorno del sito interessato.

Sulla scorta di quanto sopra, il valore di mercato adottato è pari a 1.300,00 €/mq fermo restando che per alcuni alloggi detto prezzo subirà una riduzione dovuta a specifiche condizioni oggettive dell'alloggio stesso.

A questo punto si procede, quindi, alla determinazione della superficie commerciale secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale è pari alla somma della superficie lorda dei vani principali (comprensiva delle superfici dei muri interni e perimetrali esterni computati per intero e dei muri confinanti con parti comuni o con altre unità immobiliari computati nella misura del 50%) e delle superfici di ornamento o accessori omogeneizzate (ragguagliate);
- a seconda delle diverse destinazioni, tali superfici saranno moltiplicate per i relativi coefficienti di ragguaglio, definiti dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138, ottenendo la superficie ragguagliata complessiva che, moltiplicata per il valore economico a metro quadro, fornisce il valore commerciale dell'immobile;
- la sup. di terrazzi e balconi, definita sup. accessoria, è stata valutata al 30% per i primi 25 mq. ed al 10% per la parte eccedente come da D.P.R. n. 138/98 per equipararsi alla sup. prettamente residenziale.

Nel seguito viene riportato il valore dei diversi immobili unitamente alle altre informazioni per come richiesto nel quesito.

EDIFICIO B1**LOTTO 1 - Appartamento piano primo - scala A - int. 1 - SUB 15 con annessa cantina e con box auto SUB 84 entrambi al piano interrato;**

Appartamento, con accesso dal vano scala A, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Note: Presenza di muffa in prossimità del bagno; presenza di umidità e scrostature di intonaco sulla parete interna del muretto perimetrale del terrazzo, manca placca di comando cassetta di scarico del wc, manca delimitazione tra il terrazzo di pertinenza dell'alloggio e quello confinante (al momento del sopralluogo la delimitazione era costituita da una pallet in legno).

L'utilizzatore dell'alloggio ha dichiarato di avere messo in opera, a propria cura e spese, la caldaia a gas.

Le problematiche sopra rappresentate comportano una riduzione del prezzo di complessivi euro 3.800,00.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore	Detrazione	Valore Finale
B1	1	15	appartamento	79,15	/	1,00	79,15	1300,00	102.895,00 €	3.800,00 €	111.075,00 €
			terrazzi	42,15	/	0,30x25+0,20x20	9,22	1300,00	11.980,00 €		3.039,00 €
			cantina	/	9,35	0,25	2,34	1300,00	3.039,00 €		13.098,00 €
	51	84	box	/	20,15	0,50	10,08	1300,00	13.098,00 €		TOTALE 127.212,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni il valore di **€ 127.212,00**.

LOTTO 2 - Appartamento piano primo - scala A - Int. 2 - SUB 16 con annessa cantina e con box auto SUB 83 entrambi al piano interrato;

Appartamento, con accesso dal vano scala A, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Note: L'alloggio è completo di scaldabagno elettrico, manca placca di comando cassetta di scarico del wc, manca delimitazione tra il terrazzo di pertinenza dell'alloggio e quello confinante (al momento del sopralluogo la delimitazione era costituita da una pallet in legno). Le problematiche sopra rappresentate comportano una riduzione del prezzo di complessivi euro 1.050,00.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciale	€/Mq	Valore	Detrazione	Valore Finale
B1	1	16	appartamento	45,75	/	1,00	45,75	1300,00	59.475,00 €	1.050,00 €	62.300,00 €
			terrazzi	12,50	/	0,30	3,75	1300,00	4.875,00 €		2.730,00 €
			cantina	8,40	/	0,25	2,10	1300,00	2.730,00 €		12.675,00 €
	SI	83	Box	19,50	/	0,50	9,75	1300,00	12.675,00 €		12.675,00 €
TOTALE											78.705,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni il valore di **€ 78.705,00**.

LOTTO 3 - Appartamento piano primo - scala A - int. 3 - SUB 17 con annessa cantina e con box auto SUB 82 entrambi al piano interrato;

Appartamento, con accesso dal vano scala A, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Note: Al momento del sopralluogo l'alloggio, nel quale erano presenti pochi elementi di arredo ed i termosifoni, presentava le tracce di un allagamento a causa del quale risultava diffusamente cosparso di segatura rimasta in loco con macchie di umidità di risalita in fase di asciugatura. Manca delimitazione tra il terrazzo di pertinenza dell'alloggio e quello confinante (su di un lato era stata sistemata una rete metallica).

Le problematiche sopra rappresentate comportano una riduzione del prezzo di complessivi euro 3.000,00.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore	Detrazione	Valore Finale
#1	1	17	appartamento	87,85	/	1,00	87,85	1300,00	114.205,00 €	3.000,00 €	121.131,00 €
			terrazzi	26,35	/	0,36x25=0,15(25)	7,64	1300,00	9.926,00 €		2.698,00 €
			cantina	8,30	/	0,25	2,08	1300,00	2.698,00 €		12.575,00 €
	S1	82	box	19,50	/	0,50	9,75	1300,00	12.675,00 €		TOTALE 136.504,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni il valore di **€ 136.504,00**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 4 - Appartamento piano quarto - scala A - int. 11 - SUB 25 con annessa cantina e con box auto SUB 74 entrambi al piano interrato;

Appartamento, con accesso dal vano scala A, composto da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, due camere da letto, due bagni, disimpegno, terrazzi a livello ed un ulteriore vano in corso di definizione. La superficie originaria dell'alloggio risulta essere stata aumentata mediante l'annessione di alcune porzioni di soffitta non praticabile adiacenti l'alloggio. (in particolare tali superfici aggiuntive sono state annesse in corrispondenza della zona cottura, di un bagno e del vano in corso di definizione).

Note: Presenza diffusa di muffa, presenza di umidità in corrispondenza delle soglie degli infissi e delle finestre a soffitto. Scrostature di intonaco sulle pareti perimetrali esterne in corrispondenza del terrazzo, mancano placche di comando cassette di scarico del wc, manca porta, massetto e pavimentazione nel vano in corso di definizione, manca delimitazione tra il terrazzo di pertinenza dell'alloggio e quello confinante (al momento del sopralluogo la delimitazione era costituita da una pallet in legno). Presenza di impianto di riscaldamento e di climatizzazione con gli scarichi della condensa non canalizzati e con i collegamenti elettrici a vista.

Nella cantina annessa all'alloggio sono presenti macchie di umidità provenienti dalle tubazioni fognarie che la attraversano a soffitto.

L'utilizzatore dell'alloggio ha dichiarato di avere messo in opera, a propria cura e spese la caldaia a gas, l'impianto di climatizzazione, l'impianto di allarme e di avere effettuato lavori di completamento quali controsoffittature in cartongesso tinteggiature etc..

Le problematiche sopra rappresentate comportano una riduzione del prezzo di euro 300,00/mq.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore	Detrazione €/Mq	Valore Finale
B1	4	25	appartamento	58,20	/	1,00	58,20	1300,00	75.960,00 €	300,00	78.305,00 €
			soffitta	34,35	/	0,50	8,44	1300,00	10.965,00 €		
			terrazzi	55,70	/	0,30x25=0,15x25	10,67	1300,00	13.871,00 €		
			cantina	10,20	/	0,25	2,55	1300,00	3.315,00 €		
	51	74	box	/	17,45	0,50	8,73	1300,00	11.343,00 €		8.725,00 €
TOTALE											89.580,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni il valore di **€ 89.580,00**.



LOTTO 5 - Appartamento piano primo - scala B - int. 1 - SUB 26 con annessa cantina e con box auto SUB 94 entrambi al piano interrato;

Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Note: manca placca di comando cassetta di scarico del wc; la cantina risulta priva di porta per cui è necessario metterne in opera una nuova.

Le problematiche sopra rappresentate comportano una riduzione del prezzo di complessivi euro 550,00.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore	Detrazione	Valore Finale
81	2	26	appartamento	83,75	/	1,00	83,75	1300,00	108.875,00 €	550,00 €	115.085,00 €
			terrazzi	16,05	/	0,30	4,82	1300,00	6.260,00 €		4.082,00 €
			cantina	14,10	/	0,25	3,53	1300,00	4.582,00 €		13.130,00 €
	51	94	box	20,20	/	0,50	10,10	1300,00	13.130,00 €		
TOTALE											132.297,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni il valore di **€ 132.297,00**.

LOTTO 6 - Appartamento piano primo - scala B - Int. 2 - SUB 27 con annessa cantina e con box auto SUB 93 entrambi al piano interrato;

Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Note: Manca delimitazione tra il terrazzo di pertinenza dell'alloggio e quello confinante.

L'utilizzatore dell'alloggio ha dichiarato di avere messo in opera, a propria cura e spese, la caldaia a gas.

Le problematiche sopra rappresentate comportano una riduzione del prezzo di complessivi euro 3.000,00.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore	Detrazione	Valore Finale
BI	I	27	appartamento	58,55	/	1,00	58,55	1300,00	76.115,00 €	3.000,00 €	77.795,00 €
			terrazzi	12,00	/	0,30	3,60	1300,00	4.680,00 €		3.395,00 €
			cantina	10,45	/	0,25	2,61	1300,00	3.395,00 €		12.253,00 €
	S1	93	box	18,85	/	0,50	9,43	1300,00	12.253,00 €		TOTALE 93.444,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni il valore di **€ 93.444,00**.

LOTTO 7 - Appartamento piano secondo - scala B - int. 4 - SUB 29 con annessa cantina e con box auto SUB 91 entrambi al piano interrato;

Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Note: Presenza di muffa in prossimità del bagno; manca placca di comando cassetta di scarico del wc.

L'utilizzatore dell'alloggio ha dichiarato di avere effettuato, a propria cura e spese, la tinteggiatura interna dell'alloggio e la messa in opera di top in marmo nei bagni.

Per quanto sopra è prevista una riduzione del prezzo di complessivi euro 1.000,00.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore	Detrazione	Valore Finale
81	2	29	appartamento	83,75	/	1,00	83,75	1300,00	108.875,00 €	1.000,00 €	115.149,00 €
			terrazzi	18,65	/	0,30	5,60	1300,00	7.274,00 €		3.396,00 €
			cantina	10,45	/	0,25	2,61	1300,00	3.396,00 €		12.188,00 €
	51	91	box	18,75	/	0,50	9,38	1300,00	12.188,00 €		TOTALE 130.733,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni il valore di **€ 130.733,00.**

LOTTO 8 - Appartamento piano terzo - scala B - int. 7 - SUB 32 con annessa cantina e con box auto SUB 88 entrambi al piano interrato;

Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Note: pulizia piletta pavimento e pulizia pareti perimetrali del terrazzo, manca placca di comando cassetta di scarico del wc.

L'utilizzatore dell'alloggio ha dichiarato di avere messo in opera, a propria cura e spese, la caldaia a gas.

Le problematiche sopra rappresentate comportano una riduzione del prezzo di complessivi euro 2.350,00.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore	Detrazione	Valore Finale
B1	1	32	appartamento	83,75	/	1,00	83,75	1300,00	108.875,00 €	2.350,00 €	113.799,00 €
			terrazzi	18,65	/	0,30	5,60	1300,00	7.274,00 €		3.949,00 €
			cantina	12,15	/	0,25	3,04	1300,00	3.949,00 €		11.928,00 €
			box	/	18,35	0,50	9,18	1300,00	11.928,00 €		TOTALE 129.676,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni il valore di **€ 129.676,00.**

LOTTO 9 - Appartamento piano primo - scala C - int. 3 - SUB 38 con annessa cantina e con box auto SUB 98 entrambi al piano interrato;

Appartamento, con accesso dal vano scala C, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Note: Scrostature di intonaco sulla parete interna del soggiorno, manca placca di comando cassetta di scarico del wc, manca delimitazione tra il terrazzo di pertinenza dell'alloggio e quello confinante; nel bagno è stata rimossa la vasca ma i lavori di ripristino non sono stati ancora ultimati.

L'utilizzatore dell'alloggio ha segnalato un cattivo funzionamento di riscaldamento e caldaia. Le problematiche sopra rappresentate comportano una riduzione del prezzo di complessivi euro 2.050,00.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore	Detrazione	Valore Finale
B1	1	38	appartamento	47,50	/	1,00	47,50	1300,00	61.750,00 €	2.050,00 €	65.258,00 €
			terrazzi	14,25	/	0,30	4,28	1300,00	5.558,00 €		
			cantina	6,90	/	0,25	1,73	1300,00	2.243,00 €		2.243,00 €
	S1	98	box	/	25,00	0,50	12,50	1300,00	16.250,00 €		16.250,00 €
TOTALE											83.751,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni il valore di **€ 83.751,00**.

LOTTO 10 - Appartamento piano secondo - scala D - int. 5 - SUB 53 con annessa cantina e con box auto SUB 67 entrambi al piano interrato;

Appartamento, con accesso dal vano scala D, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Note: Manca delimitazione tra il terrazzo di pertinenza dell'alloggio e quello confinante (al momento del sopralluogo la delimitazione era costituita da rete metallica).

L'utilizzatore dell'alloggio ha dichiarato di avere messo in opera, a propria cura e spese, la caldaia a gas.

Le problematiche sopra rappresentate comportano una riduzione del prezzo di complessivi euro 3.000,00.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore	Detrazione	Valore Finale
B1	2	53	appartamento	57,15	/	1,00	57,15	1300,00	74.295,00 €	3.000,00 €	75.775,00 €
			terrazzi	14,05	/	0,30	4,22	1300,00	5.480,00 €		1.788,00 €
			cantina	/	5,50	0,25	1,38	1300,00	1.788,00 €		11.863,00 €
			box	/	18,25	0,50	9,13	1300,00	11.863,00 €		TOTALE 90.426,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni il valore di **€ 90.426,00**.

LOTTO 11 - Appartamento piano terzo - scala D - int. 8 - SUB 56 con annessa cantina e con box auto SUB 70 entrambi al piano interrato;

Appartamento, con accesso dal vano scala D, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Note: Manca placca di comando cassetta di scarico del wc, manca delimitazione tra il terrazzo di pertinenza dell'alloggio e quello confinante (al momento del sopralluogo la delimitazione era costituita da una rete metallica).

Il garage annesso a detto alloggio è posto in adiacenza alla scala a cielo aperto che collega le corsie di manovra con il soprastante cortile. Per l'installazione di detta scala è stato asportato una parte del solaio di copertura e della corrispondente parete perimetrale e, di fatto, la scala metallica attraversa in diagonale il garage nella parte in fondo a sinistra. Tale situazione meglio evidenziata nelle foto allegate costituisce una grave fragilità del garage in quanto dell'apertura descritta entrano pioggia, vento ed immondizia ed è inoltre esposto all'introspezione di quanti passano per la scala. Per eliminare tali problematiche è necessario chiudere al disotto della scala una porzione di solaio opportunamente impermeabilizzata. In corrispondenza dell'angolo in fondo a sinistra resterà comunque una zona di garage con altezza ridotta.

Le problematiche sopra rappresentate comportano una riduzione del prezzo di complessivi euro 4.050,00.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore	Detrazione	Valore Finale
81	3	56	appartamento	57,15	/	1,00	57,15	1300,00	74.295,00 €	4.050,00 €	78.725,00 €
			terrazzi	14,05	/	0,30	4,22	1300,00	5.480,00 €		1.658,00 €
			cantina	5,10	/	0,25	1,28	1300,00	1.658,00 €		8.733,00 €
	51	70	box	18,05	/	0,50	9,03	1300,00	11.733,00 €		
										TOTALE	89.116,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni il valore di **€ 89.116,00**.

EDIFICIO B2

LOTTO 12 - Appartamento piano primo - scala A - int. 2 - SUB 15 con annessa cantina e con box auto SUB 70 entrambi al piano interrato;

Appartamento, con accesso dal vano scala A, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Note: Manca delimitazione tra il terrazzo di pertinenza dell'alloggio e quello confinante (al momento del sopralluogo la delimitazione era costituita da una fioriera a vasca con soprastante griglia in legno per rampicanti), manca placca di comando cassetta di scarico del wc, nel garage utilizzato quale accessorio dell'alloggio sono presenti macchie di umidità provenienti dal soffitto.

Le problematiche sopra rappresentate comportano una riduzione del prezzo di complessivi euro 1.250,00.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore	Detrazione	Valore Finale
B2	1	15	appartamento	46,10	/	1,00	46,10	1300,00	59.930,00 €	1.250,00 €	63.638,00 €
			terrazzi	12,20	/	0,30	3,66	1300,00	4.758,00 €		2.697,00 €
			cantina	8,30	/	0,25	2,08	1300,00	2.697,00 €		12.118,00 €
	52	70	box	18,95	/	0,50	9,48	1300,00	12.318,00 €		
										TOTALE	78.453,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni il valore di **€ 78.453,00**.

LOTTO 13 - Appartamento piano primo - scala A int. 3 - SUB 16 con annessa cantina e con box auto SUB 71 entrambi al piano interrato;

Appartamento, con accesso dal vano scala A, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Note: Manca delimitazione tra il terrazzo di pertinenza dell'alloggio e quello confinante (al momento del sopralluogo la delimitazione dei terrazzi su due lati era costituita da pallet in legno); manca coperchio collettore riscaldamento.

Le problematiche sopra rappresentate comportano una riduzione del prezzo di complessivi euro 1.030,00.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore	Detrazione	Valore Finale
82	1	16	appartamento	87,90	/	1,00	87,90	1300,00	114.270,00 €	1.030,00 €	123.218,00 €
			terrazzi	26,75	/	0,30x25+0,15x25	7,68	1300,00	9.978,00 €		2.665,00 €
			cantina	/	8,20	0,25	2,05	1300,00	2.665,00 €		13.260,00 €
	51	71	box	/	20,40	0,50	10,20	1300,00	13.260,00 €		TOTALE 139.143,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni il valore di **€ 139.143,00**.

LOTTO 14 - Appartamento piano primo - scala B - Int. 2 - SUB 26 con annessa cantina e con box auto SUB 78 entrambi al piano interrato;

Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Note: Manca placca di comando cassetta di scarico del wc, manca delimitazione tra il terrazzo di pertinenza dell'alloggio e quello confinante (al momento del sopralluogo la delimitazione era costituita da una pallet in legno).

Le problematiche sopra rappresentate comportano una riduzione del prezzo di complessivi euro 1.050,00.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore	Detrazione	Valore Finale
82	1	25	appartamento	58,10	/	1,00	58,10	1300,00	75.530,00 €	1.050,00 €	79.160,00 €
			terrazzi	12,00	/	0,30	3,60	1300,00	4.680,00 €		2.324,00 €
			cantina	/	7,15	0,25	1,79	1300,00	2.324,00 €		12.220,00 €
	51	78	box	/	18,80	0,50	9,40	1300,00	12.220,00 €	TOTALE	93.704,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni il valore di **€ 93.704,00**.

LOTTO 15 - Appartamento piano primo - scala B - int. 3 - SUB 27 con annessa cantina e con box auto SUB 79 entrambi al piano interrato;

Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Note: Presenza di muffa nel bagno; manca placca di comando cassette di scarico del wc, manca delimitazione tra il terrazzo di pertinenza dell'alloggio e quello confinante (al momento del sopralluogo la delimitazione era costituita da una precaria staccionata in legno); l'alloggio è completo di impianto di riscaldamento.

Nel garage utilizzato quale accessorio dell'alloggio sono presenti macchie di umidità provenienti dal soffitto.

Le problematiche sopra rappresentate comportano una riduzione del prezzo di complessivi euro 1.400,00.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore	Detrazione	Valore Finale
82	4	27	appartamento	68,15	/	1,00	68,15	1300,00	88.595,00 €	1.400,00 €	96.053,00 €
			terrazzi	22,20	/	0,30	6,66	1300,00	8.658,00 €		3.526,00 €
			cantina	10,85	/	0,25	2,71	1300,00	3.526,00 €		12.410,00 €
51		79	box	19,40	/	0,50	9,70	1300,00	12.610,00 €		TOTALE 111.989,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni il valore di **€ 111.989,00**.

LOTTO 16 - Appartamento piano secondo - scala B - int. 5 - SUB 29 con annessa cantina e con box auto SUB 81 entrambi al piano interrato;

Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Note: Manca delimitazione tra il terrazzo di pertinenza dell'alloggio e quello confinante (al momento del sopralluogo la delimitazione era costituita da una fioriera a vasca con soprastante griglia in legno per rampicanti); l'alloggio è completo di impianto di riscaldamento.

Le problematiche sopra rappresentate comportano una riduzione del prezzo di complessivi euro 1.000,00.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore	Detrazione	Valore Finale
B2	2	29	appartamento	58,10	/	1,00	58,10	1300,00	75.530,00 €	1.000,00 €	79.210,00 €
			terrazzi	12,00	/	0,30	3,60	1300,00	4.680,00 €		3.510,00 €
			cantina	/	10,80	0,25	2,70	1300,00	3.510,00 €		13.000,00 €
			box	/	20,00	0,50	10,00	1300,00	13.000,00 €		TOTALE 95.720,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni il valore di **€ 95.720,00**.

LOTTO 17 - Appartamento piano terzo - scala B - int. 8 - SUB 32 con annessa cantina e con box auto SUB 84 entrambi al piano interrato;

Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Note: Alloggio in buone condizioni, completo di impianto di riscaldamento, con variazioni interne da regolarizzare.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciale	€/Mq	Valore	Detrazione	Valore Finale
82	3	32	appartamento	58,10	/	1,00	58,10	1300,00	75.530,00 €		80.210,00 €
			terrazzi	12,00	/	0,30	3,60	1300,00	4.680,00 €		
			cantina	12,05	/	0,25	3,01	1300,00	3.916,00 €		3.916,00 €
	51	84	box	/	22,05	0,50	11,53	1300,00	14.983,00 €		14.983,00 €
										TOTALE	99.109,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume il valore di **€ 99.109,00**.

LOTTO 18 - Appartamento piano terzo - scala B - Int. 9 - SUB 33 con annessa cantina e con box auto SUB 85 entrambi al piano interrato;

Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Note: Alloggio in buone condizioni; sono presenti perdite nelle tubazioni fissate al soffitto del garage per le quali è prevista una riduzione del prezzo di complessivi euro 1.000,00.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore	Detrazione	Valore Finale
B2	3	33	appartamento	68,15	/	1,00	68,15	1300,00	88.595,00 €		88.595,00 €
			terrazzi	11,65	/	0,30	3,50	1300,00	4.544,00 €	1.000,00 €	4.030,00 €
			cantina	12,40	/	0,25	3,10	1300,00	4.030,00 €		4.030,00 €
	51	85	box	23,40	/	0,50	11,70	1300,00	15.210,00 €		14.210,00 €
TOTALE											111.379,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni il valore di **€ 111.379,00**.

LOTTO 19 - Appartamento piano secondo - scala C - int. 7 - SUB 41 con annessa cantina e con box auto SUB 98 entrambi al piano interrato;

Appartamento, con accesso dal vano scala C, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Note: Manca delimitazione tra il terrazzo di pertinenza dell'alloggio e quello confinante (al momento del sopralluogo la delimitazione era costituita da una precaria staccionata in legno); l'alloggio è completo di impianto di riscaldamento.

Sulla parete contro terra del garage sono presenti tracce di infiltrazioni acquifere.

L'utilizzatore dell'alloggio ha dichiarato di avere messo in opera, a propria cura e spese, la caldaia a gas.

Le problematiche sopra rappresentate comportano una riduzione del prezzo di complessivi euro 4.000,00.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguglio	Mq Commerciale	€/Mq	Valore	Detrazione	Valore Finale
82	2	41	appartamento	47,60	/	1,00	47,60	1300,00	61.880,00 €	4.000,00 €	64.438,00 €
			terrazzi	14,25	/	0,30	4,28	1300,00	5.558,00 €		1.934,00 €
			cantina	/	5,95	0,25	1,40	1300,00	1.934,00 €		13.625,00 €
			box	22,50	/	0,50	11,25	1300,00	14.625,00 €		
TOTALE											79.997,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni il valore di **€ 79.997,00.**

LOTTO 20 - Appartamento piano terzo - scala C - int. 11 - SUB 45 con annessa cantina e con box auto SUB 92 entrambi al piano interrato;

Appartamento, con accesso dal vano scala C, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Note: Manca delimitazione tra il terrazzo di pertinenza dell'alloggio e quello confinante (al momento del sopralluogo la delimitazione era costituita da una precaria staccionata in legno); l'alloggio è completo di impianto di riscaldamento.

Le problematiche sopra rappresentate comportano una riduzione del prezzo di complessivi euro 1.000,00.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore	Detrazione	Valore Finale
R2	3	45	appartamento	47,60	/	1,00	47,60	1300,00	61.880,00 €	1.000,00 €	60.438,00 €
			terrazzi	14,25	/	0,30	4,28	1300,00	5.558,00 €		2.243,00 €
			cantina	6,90	/	0,25	1,73	1300,00	2.243,00 €		11.375,00 €
	51	92	box	/	17,50	0,50	8,75	1300,00	11.375,00 €		
										TOTALE	80.056,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni il valore di **€ 80.056,00**.

LOTTO 21 - Appartamento piano secondo - scala D - int. 5 - SUB 52 con annessa cantina e con box auto SUB 65 entrambi al piano interrato;

Appartamento, con accesso dal vano scala D, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Note: Manca placca di comando cassetta di scarico del wc; sono presenti i radiatori ma manca la caldaia a gas, è presente un impianto di climatizzazione parziale con due split in ambiente e due pompa di calore sul terrazzo esterno.

L'appartamento risulta utilizzato come ufficio.

L'utilizzatore dell'alloggio ha dichiarato di avere rifatto l'impianto elettrico e quello di climatizzazione parziale ed ha segnalato scrostature di intonaci nelle pareti esterne del fabbricato.

Le problematiche sopra rappresentate comportano una riduzione del prezzo di complessivi euro 3.450,00.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciale	€/Mq	Valore	Detrazione	Valore Finale
82	2	52	appartamento	57,15	/	1,00	57,15	1300,00	74.295,00 €		76.344,00 €
			terrazzi	14,10	/	0,30	4,23	1300,00	5.499,00 €	3.450,00 €	2.438,00 €
			cantina	7,90	/	0,25	1,88	1300,00	2.438,00 €		10.368,00 €
	51	65	box	15,95	/	0,50	7,98	1300,00	10.368,00 €		
										TOTALE	89.150,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni il valore di **€ 89.150,00.**

RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

Verificare la possibilità di vendere gli immobili in uno o più lotti, indicando in tal caso i singoli lotti.

Trattandosi di alloggi, cantine e garages ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esiste la possibilità di vendere in nove diversi lotti gli immobili raggruppati sotto la sigla "EDIFICIO B1" ed in ulteriori nove diversi lotti quelli raggruppati sotto la sigla "EDIFICIO B2".

In questa ipotesi ogni lotto sarà composto da un alloggio, una cantina ed un garage organizzati secondo il seguente schema:

EDIFICIO B1

N. lotti	Sub	Scala	Piano	Destinazione	Sup. lorda mq
lotto 1	15	A	primo	appartamento	79,15
			primo	terrazzi	42,15
			interrato	cantina	9,35
	84	A	interrato	box auto	20,15
lotto 2	16	A	primo	appartamento	45,75
			primo	terrazzi	12,50
			interrato	cantina	8,40
	83	A	interrato	box auto	19,50
lotto 3	17	A	primo	appartamento	87,85
			primo	terrazzi	26,35
			interrato	cantina	8,30
	82	A	interrato	box auto	19,50
lotto 4	25	A	quarto	appartamento	59,20
			quarto	soffitta	34,35
			quarto	terrazzi	56,70
			interrato	cantina	10,20
	74	A	interrato	box auto	17,45
lotto 5	26	B	primo	appartamento	83,75
			primo	terrazzi	16,05
			interrato	cantina	14,10
	94	B	interrato	box auto	20,20
lotto 6	27	B	primo	appartamento	58,55
			primo	terrazzi	12,00
			interrato	cantina	10,45
	93	B	interrato	box auto	18,85

Arch. Ignazio BRUNI

lotto 7	29	B	secondo	appartamento	83,75
			secondo	terrazzi	18,65
	91	B	interrato	cantina	10,45
			interrato	box auto	18,75
lotto 8	32	B	terzo	appartamento	83,75
			terzo	terrazzi	18,65
	88	B	interrato	cantina	12,15
			interrato	box auto	18,35
lotto 9	38	C	secondo	appartamento	47,50
			secondo	terrazzi	14,25
	98	C	interrato	cantina	6,90
			interrato	box auto	25,00
lotto 10	53	D	secondo	appartamento	57,15
			secondo	terrazzi	14,05
	67	D	interrato	cantina	5,50
			interrato	box auto	18,25
lotto 11	56	D	terzo	appartamento	57,15
			terzo	terrazzi	14,05
	70	D	interrato	cantina	5,10
			interrato	box auto	18,05

EDIFICIO B2

N. lotti	Sub	Scala	Piano	Destinazione	Sup. lorda mq
lotto 12	15	A	primo	appartamento	46,10
			primo	terrazzi	12,20
	70	A	interrato	cantina	8,30
			interrato	box auto	18,95
lotto 13	16	A	primo	appartamento	87,90
			primo	terrazzi	26,75
	71	A	interrato	cantina	8,20
			interrato	box auto	20,40
lotto 14	26	B	primo	appartamento	58,10
			primo	terrazzi	12,00
	78	B	interrato	cantina	7,15
			interrato	box auto	18,80
lotto 15	27	B	primo	appartamento	68,15

Via Lipari, 3 - 87032 Campora S.G. Amantea - (CS) - P.I. 03761750789 0982/46144 - Cell. 3406123231

e-mail: ignazio.bruni@libero.it - pec: ignazio.bruni@archworldpec.it

Arch. Ignazio BRUNI

			primo interrato interrato	terrazzi cantina box auto	22,20 10,85 19,40
	79	B			
lotto 16	29	B	secondo secondo interrato	appartamento terrazzi cantina	58,10 12,00 10,80
	81	B	interrato	box auto	20,00
lotto 17	32	B	terzo terzo interrato	appartamento terrazzi cantina	58,10 12,00 12,05
	84	B	interrato	box auto	23,05
lotto 18	33	B	terzo terzo interrato	appartamento terrazzi cantina	68,15 11,65 12,40
	85	B	interrato	box auto	23,40
lotto 19	41	C	secondo secondo interrato	appartamento terrazzi cantina	47,60 14,25 5,95
	98	C	interrato	box auto	22,50
lotto 20	45	C	terzo terzo interrato	appartamento terrazzi cantina	47,60 14,25 6,90
	92	C	interrato	box auto	17,50
lotto 21	52	D	secondo secondo interrato	appartamento terrazzi cantina	57,15 14,10 7,50
	65	D	interrato	box auto	15,95

Nella soprastante ipotesi non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atto.

Vi è, inoltre, la possibilità di procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: un solo alloggio, una sola cantina ed un solo garage. In questa nuova ipotesi da ognuno dei diciotto lotti sopra elencati ne scaturiranno tre e, per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento.



Via Lipari, 3 - 87032 Campora S.G. Arantes - (CS) - P.I. 03761750789 0982/46144 - Cell. 3406123231

e-mail: ignaziobruni@libero.it - pec: ignazio.bruni@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®**EDIFICIO B1**ASTE
GIUDIZIARIE®

N. lotti	Sub	Scala	Piano	Destinazione	Sup. lorda mq
lotto 1a	15	A	primo primo	appartamento terrazzi	79,15 42,15
lotto 1b			interrato	cantina	9,35
lotto 1c	84	A	interrato	box auto	20,15
lotto 2a	16	A	primo primo	appartamento terrazzi	45,75 12,50
lotto 2b			interrato	cantina	8,40
lotto 2c	83	A	interrato	box auto	19,50
lotto 3a	17	A	primo primo	appartamento terrazzi	87,85 26,35
lotto 3b			interrato	cantina	8,30
lotto 3c	82	A	interrato	box auto	19,50
lotto 4a	25	A	quarto quarto quarto	appartamento soffitta terrazzi	59,20 34,35 56,70
lotto 4b			interrato	cantina	10,20
lotto 4c	74	A	interrato	box auto	17,45
lotto 5a	26	B	primo primo	appartamento terrazzi	83,75 16,05
lotto 5b			interrato	cantina	14,10
lotto 5c	94	B	interrato	box auto	20,20
lotto 6a	27	B	primo	appartamento	58,55

Arch. Ignazio BRUNI

lotto 6b			primo	terrazzi	12,00
			interrato	cantina	10,45
lotto 6c	93	B	interrato	box auto	18,85
lotto 7a	29	B	secondo	appartamento	83,75
			secondo	terrazzi	18,65
lotto 7b			interrato	cantina	10,45
lotto 7c	91	B	interrato	box auto	18,75
lotto 8a	32	B	terzo	appartamento	83,75
			terzo	terrazzi	18,65
lotto 8b			interrato	cantina	12,15
lotto 8c	88	B	interrato	box auto	18,35
lotto 9a	38	C	secondo	appartamento	47,50
			secondo	terrazzi	14,25
lotto 9b			interrato	cantina	6,90
lotto 9c	98	C	interrato	box auto	25,00
lotto 10a	53	D	secondo	appartamento	57,15
			secondo	terrazzi	14,05
lotto 10b			interrato	cantina	5,50
lotto 10c	67	D	interrato	box auto	18,25
lotto 11a	56	D	terzo	appartamento	57,15
			terzo	terrazzi	14,05
lotto 11b			interrato	cantina	5,10
lotto 11c	70	D	interrato	box auto	18,05

ASTE EDIFICIO B2

GIUDIZIARIE®

ASTE

GIUDIZIARIE®

N. lotti	Sub	Scala	Piano	Destinazione	Sup. lorda mq
lotto 12a	15	A	primo primo	appartamento terrazzi	46,10 12,20
lotto 12b			interrato	cantina	8,30
lotto 12c	70	A	interrato	box auto	18,95
lotto 13a	16	A	primo primo	appartamento terrazzi	87,90 26,75
lotto 13b			interrato	cantina	8,20
lotto 13c	71	A	interrato	box auto	20,40
lotto 14a	26	B	primo primo	appartamento terrazzi	58,10 12,00
lotto 14b			interrato	cantina	7,15
lotto 14c	78	B	interrato	box auto	18,80
lotto 15a	27	B	primo primo	appartamento terrazzi	68,15 22,20
lotto 15b			interrato	cantina	10,85
lotto 15c	79	B	interrato	box auto	19,40
lotto 16a	29	B	secondo secondo	appartamento terrazzi	58,10 12,00
lotto 16b			interrato	cantina	10,80
lotto 16c	81	B	interrato	box auto	20,00
lotto 17a	32	B	terzo terzo	appartamento terrazzi	58,10 12,00

Arch. Ignazio BRUNI

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

lotto 17b			interrato	cantina	12,05
-----------	--	--	-----------	---------	-------

lotto 17c	84	B	interrato	box auto	23,05
-----------	----	---	-----------	----------	-------

lotto 18a	33	B	terzo terzo	appartamento terrazzi	68,15 11,65
-----------	----	---	----------------	--------------------------	----------------

lotto 18b			interrato	cantina	12,40
-----------	--	--	-----------	---------	-------

lotto 18c	85	B	interrato	box auto	23,40
-----------	----	---	-----------	----------	-------

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

lotto 19a	41	C	secondo secondo	appartamento terrazzi	47,60 14,25
-----------	----	---	--------------------	--------------------------	----------------

lotto 19b			interrato	cantina	5,95
-----------	--	--	-----------	---------	------

lotto 19c	98	C	interrato	box auto	22,50
-----------	----	---	-----------	----------	-------

lotto 20a	45	C	terzo terzo	appartamento terrazzi	47,60 14,25
-----------	----	---	----------------	--------------------------	----------------

lotto 20b			interrato	cantina	6,90
-----------	--	--	-----------	---------	------

lotto 20c	92	C	interrato	box auto	17,50
-----------	----	---	-----------	----------	-------

lotto 21a	52	D	secondo secondo	appartamento terrazzi	57,15 14,10
-----------	----	---	--------------------	--------------------------	----------------

lotto 21b			interrato	cantina	7,50
-----------	--	--	-----------	---------	------

lotto 21c	65	D	interrato	box auto	15,95
-----------	----	---	-----------	----------	-------

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Via Lipari, 3 - 87032 Campora S.G. Armarone - (CS) - P.I. 03761750789 0982/48144 - Cell. 3406123231

e-mail: ignaziobruni@libero.it - pec: ignazio.bruni@archiworldpac.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE

RISPOSTA ALL'OTTAVO QUESITO

Allegare alla relazione una planimetria dell'immobile o copia della planimetria catastale, le foto nonché i certificati catastali.

In risposta al soprastante quesito il sottoscritto ha composto un elaborato per ogni singolo alloggio completo delle sue pertinenze che formano il "Lotto1 ... 21". L'insieme di tutti gli elaborati è stato raccolto in un unico documento che allega alla presente quale **(doc. 21)**

Ogni elaborato contiene:

- Copia dell'elaborato planimetrico con individuazione grafica;
- Planimetria catastale;
- Visura catastale;
- Rilievo fotografico.

Arch. Ignazio BRUNI

RISPOSTA AL NONO QUESITO

Indicare con precisione, in un'apposita parte conclusiva della relazione, la consistenza degli immobili, o loro parti o lotti o quote, ai fini della esatta individuazione degli stessi nel bando di vendita e cioè: tipo di immobile; eventuale suddivisione in lotti o quote ideali; ubicazione (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno); dati catastali attuali; confini (almeno tre); provenienza del bene; descrizione (superficie in metri quadri, vani, servizi); valore del cespite risultante dalla stima.

Nel seguente riepilogo sono riportati, nell'ordine, i dati richiesti dal soprastante quesito.

PRIMO LOTTO**Tipo di immobile:**

- Appartamento piano primo - scala A - int. 1 - SUB 15 con annessa cantina e con box auto SUB 84 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di appartamento, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti).
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo appartamento, solo cantina o solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 15, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 6,0 vani, R.C. €. 433.82;
- Box auto foglio 20, part. n. 387 sub 84, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 18 mq, R.C. €. 59.50.

Confini:

- Appartamento: sub 16, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- Cantina: sub 12, sub 16, sub 35 e corridoio di accesso;
- Box auto: sub 83, corsia di accesso e manovra e corridoio di accesso per due lati

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento, con accesso dal vano scala A, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 79.15 circa e dei terrazzi mq 42.15 circa;
- Cantina mq 9.35 circa;
- Box auto mq 20.15 circa.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	127.212,00 €
	appartamento	111.075,00 €
	cantina	3.039,00 €
IPOTESI 2	box	13.098,00 €

SECONDO LOTTO**Tipo di immobile:**

- Appartamento piano primo - scala A - int. 2 - SUB 16 con annessa cantina e con box auto SUB 83 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di alloggio, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti).
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo alloggio, sola cantina e solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 16, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 3,0 vani, R.C. € 216.91;
- Box auto foglio 20, part. n. 387 sub 83, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 18 mq, R.C. € 59.50.

Confini:

- Appartamento: sub 15, sub 17, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- Cantina: sub 12, sub 15, sub 17 e corridoio di accesso;
- Box auto: sub 82, sub 84, corsia di accesso e manovra e corridoio di accesso alle cantine.

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento, con accesso dal vano scala A, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 45.75 circa e dei terrazzi mq 12.50 circa;
- Cantina mq 8.40 circa;
- Box auto mq 19.50 circa.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	78.705,00 €
IPOTESI 2	appartamento	63.300,00 €
	cantina	2.730,00 €
	Box	12.675,00 €



TERZO LOTTO**Tipo di immobile:**

- Appartamento piano primo - scala A - int. 3 - SUB 17 con annessa cantina e con box auto SUB 82 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di appartamento, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti).
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo appartamento, solo cantina o solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 17, via Prenestina Nuova snc Cat. A/2, Classe 2, 6,0 vani, R.C. €. 433.82;
- Box auto foglio 20, part. n. 387 sub 82, via Prenestina Nuova Cat. C/6, Classe 5, 18 mq, R.C. €. 59.50.

Confini:

- Appartamento: sub 16, sub 27, sub 28, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- Cantina: sub 12, sub 16, sub 18, sub 19 e corridoio di accesso;
- Box auto: sub 81, sub 83, corsia di accesso e manovra e corridoio di accesso alle cantine.

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento, con accesso dal vano scala A, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 87.85 circa e dei terrazzi mq 26.35 circa;
- Cantina mq 8.30 circa;
- Box auto mq 19.50 circa.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	136.504,00 €
IPOTESI 2	appartamento	121.131,00 €
	cantina	2.698,00 €
	box	12.675,00 €

QUARTO LOTTO

Tipo di immobile:

- Appartamento piano quarto - scala A - int. 11 - SUB 25 con annessa cantina e con box auto SUB 75 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di appartamento, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti).
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo appartamento, solo cantina o solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 25, via Prenestina Nuova Cat. A/2, Classe 2, 4,0 vani, R.C. €. 289.22;
- Box auto foglio 20, part. n. 387 sub 74, via Prenestina Nuova Cat. C/6, Classe 5, 16 mq, R.C. €. 52.89.

Confini:

- Appartamento: sub 24, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- Cantina: sub 11, sub 24, sub 76, sub 77 ed il corridoio di accesso;
- Box auto: sub 11, sub 73, sub 75 e corsia di accesso e manovra.

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 59.20 circa (ampliamento mediante l'annessione di parti di soffitte per rispettivi mq 34,35 circa) e dei terrazzi mq 56.70 circa;
- Cantina mq 10.20 circa;
- Box auto mq 17.45 circa.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	89.580,00 €
IPOTESI 2	appartamento	78.305,00 €
	cantina	2.550,00 €
	box	8.725,00 €

QUINTO LOTTO**Tipo di immobile:**

- Appartamento piano primo - scala B - int. 1 - SUB 26 con annessa cantina e con box auto SUB 94 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di appartamento, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti).
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo appartamento, solo cantina o solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 26, via Prenestina Nuova Cat. A/2, Classe 2, 5,5 vani, R.C. €. 397.67;
- Box auto foglio 20, part. n. 387 sub 94, via Prenestina Nuova Cat. C/6, Classe 5, 20 mq, R.C. €. 66.11.

Confini:

- Appartamento: sub 27, sub 39, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- Cantina: sub 27, sub 13, corridoio di accesso e corte comune per due lati;
- Box auto: sub 93, corsia di accesso e manovra e corte comune per due lati.

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno cucina, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 83.75 circa e dei terrazzi mq 16.05 circa;
- Cantina mq 14.10 circa;
- Box auto mq 20.20 circa.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 2	appartamento	115.085,00 €
	cantina	4.082,00 €
	box	13.130,00 €
IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	132.297,00 €

SESTO LOTTO**Tipo di immobile:**

- Appartamento piano primo - scala B - int. 2 - SUB 27 con annessa cantina e con box auto SUB 93 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di appartamento, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti).
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo appartamento, solo cantina o solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 27, via Prenestina Nuova Cat. A/2, Classe 2, 4,0 vani, R.C. €. 289.22;
- Box auto foglio 20, part. n. 387 sub 93, via Prenestina Nuova Cat. C/6, Classe 5, 18 mq, R.C. €. 59.50.

Confini:

- Appartamento: sub 17, sub 26, sub 28, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- Cantina: sub 26, sub 28, corridoio di accesso e corte comune sub 1;
- Box auto: sub 92, sub 94, sub 31, corsia di accesso e manovra e corte comune.

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 58.55 circa e dei terrazzi mq 12.00 circa;
- Cantina mq 10.45 circa;
- Box auto mq 18.85 circa.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	93.444,00 €
IPOTESI 2	appartamento	77.795,00 €
	cantina	3.396,00 €
	box	12.253,00 €



SETTIMO LOTTO**Tipo di immobile:**

- Appartamento piano secondo - scala B - int. 4 - SUB 29 con annessa cantina e con box auto SUB 91 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di appartamento, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti).
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo appartamento, solo cantina o solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 29, via Prenestina Nuova Cat. A/2, Classe 2, 5,5 vani, R.C. €. 397.67;
- Box auto foglio 20, part. n. 387 sub 91, via Prenestina Nuova Cat. C/6, Classe 5, 18 mq, R.C. €. 59.50.

Confini:

- Appartamento: sub 30, sub 43, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- Cantina: sub 28, sub 30, corridoio di accesso e corte comune (sub 1);
- Box auto: sub 90, sub 92 corsia di accesso e manovra e corridoio di accesso alle cantine.

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 83.75 circa e dei terrazzi mq 18.65 circa;
- Cantina mq 10.45 circa;
- Box auto mq 18.75 circa.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	130.733,00 €
IPOTESI 2	appartamento	115.149,00 €
	cantina	3.396,00 €
	box	12.188,00 €

OTTAVO LOTTO

Tipo di immobile:

- Appartamento piano terzo - scala B - int. 7 - SUB 32 con annessa cantina e con box auto SUB 88 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di appartamento, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti)
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo appartamento, solo cantina o solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 32, via Prenestina Nuova Cat. A/2, Classe 2, 5,5 vani, R.C. €. 397.67;
- Box auto foglio 20, part. n. 387 sub 88, via Prenestina Nuova Cat. C/6, Classe 5, 17 mq, R.C. €. 56.19.

Confini:

- Appartamento: sub 33, sub 47, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 13, sub 33, corridoio di accesso e locale tecnico;
- Box auto: sub 87, sub 89 corsia di accesso e manovra e corridoio di accesso alle cantine.

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno cucina, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 83.75 circa e dei terrazzi mq 18.65 circa;
- Cantina mq 12.15 circa;
- Box auto mq 18.35 circa.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	129.676,00 €
IPOTESI 2	appartamento	113.799,00 €
	cantina	3.949,00 €
	box	11.928,00 €

NONO LOTTO**Tipo di immobile:**

- Appartamento piano primo - scala C - int. 3 - SUB 38 con annessa cantina e con box auto SUB 98 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di appartamento, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti).
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo appartamento, solo cantina o solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 38, via Prenestina Nuova Cat. A/2, Classe 2, 3,0 vani, R.C. € 216.91;
- Box auto foglio 20, part. n. 387 sub 98, via Prenestina Nuova Cat. C/6, Classe 5, 24 mq, R.C. € 79.33.

Confini:

- Appartamento: sub 37, sub 39, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 8, sub 37, sub 39 ed il corridoio di accesso;
- Box auto: sub 44, sub 99 corsia di accesso e manovra e corridoio di accesso alle cantine.

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento, con accesso dal vano scala C, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 47.50 circa e dei terrazzi mq 14.25 circa;
- Cantina mq 6.90 circa;
- Box auto mq 25.00 circa.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	83.751,00 €
IPOTESI 2	appartamento	65.258,00 €
	cantina	2.243,00 €
	box	16.250,00 €

DECIMO LOTTO**Tipo di immobile:**

- Appartamento piano secondo - scala D - int. 5 - SUB 53 con annessa cantina e con box auto SUB 67 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di appartamento, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti).
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo appartamento, solo cantina o solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 53, via Prenestina Nuova Cat. A/2, Classe 2, 4,5 vani, R.C. €. 325.37;
- Box auto foglio 20, part. n. 387 sub 67, via Prenestina Nuova Cat. C/6, Classe 5, 17 mq, R.C. €. 56.19.

Confini:

- Appartamento: sub 40, sub 52, sub 54, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- Cantina: sub 52, sub 54 e, per due lati, il corridoio di accesso;
- Box auto: sub 66, sub 68, corsia di accesso e manovra e corte comune.

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento, con accesso dal vano scala D, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 57.15 circa e dei terrazzi mq 14.05 circa;
- Cantina mq 5.50 circa;
- Box auto mq 18.25 circa.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	90.426,00 €
IPOTESI 2	appartamento	76.775,00 €
	cantina	1.788,00 €
	box	11.863,00 €



UNDICESIMO LOTTO**Tipo di immobile:**

Appartamento piano terzo - scala D - int. 8 - SUB 56 con annessa cantina e con box auto SUB 70 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di appartamento, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti).
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo appartamento, solo cantina o solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 56, via Prenestina Nuova Cat. A/2, Classe 2, 4,5 vani, R.C. €. 325.37;
- Box auto foglio 20, part. n. 387 sub 70, via Prenestina Nuova Cat. C/6, Classe 5, 17 mq, R.C. €. 56.19.

Confini:

- Appartamento: sub 44, sub 55, sub 57, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- Cantina: sub 55, sub 57, il corridoio di accesso e corte comune (sub 1);
- Box auto: sub 69, scala uscita d'emergenza, corsia di accesso e manovra e corte comune (sub 1).

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento, con accesso dal vano scala D, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 57,15 circa e dei terrazzi mq 14.05 circa;
- Cantina mq 5.10 circa;
- Box auto mq 18.05 circa.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	89.116,00 €
IPOTESI 2	appartamento	78.725,00 €
	cantina	1.658,00 €
	box	8.733,00 €

DODICESIMO LOTTO**Tipo di immobile:**

- Appartamento piano primo - scala A - int. 2 - SUB 15 con annessa cantina e con box auto SUB 70 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di appartamento, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti).
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo appartamento, solo cantina o solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 15, via Prenestina Nuova Cat. A/2, Classe 2, 3,0 vani, R.C. €. 216.91;
- Box auto foglio 20, part. n. 388 sub 70, via Prenestina Nuova Cat. C/6, Classe 5, 18 mq. R.C. €. 59.50.

Confini:

- Appartamento: sub 14, sub 16, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- Cantina: sub 12, sub 14, sub 16 ed il corridoio di accesso;
- Box auto: sub 69, sub 71 corsie di accesso e manovra e corridoio di accesso alle cantine.

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento, con accesso dal vano scala A, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 46.10 circa e dei terrazzi mq 12.20 circa;
- Cantina mq 8.30 circa;
- Box auto mq 18.95 circa.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 2	IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	78.453,00 €
	IPOTESI 2	appartamento	63.638,00 €
		cantina	2.697,00 €
		box	12.118,00 €

TREDICESIMO LOTTO

Tipo di immobile:

Appartamento piano primo - scala A - int. 3 - SUB 16 con annessa cantina e con box auto SUB 71 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di appartamento, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti).
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo appartamento, solo cantina o solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 16, via Prenestina Nuova Cat. A/2, Classe 2, 6,0 vani, R.C. €. 433.82;
- Box auto foglio 20, part. n. 388 sub 71, via Prenestina Nuova Cat. C/6, Classe 5, 19 mq, R.C. €. 62.80.

Confini:

- Appartamento: sub 15, sub 26, sub 27, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- Cantina: sub 15, sub 17, sub 18 ed il corridoio di accesso;
- Box auto: sub 70, sub 72 ed ampie corsie di manovra che confluiscono in una rampa comune.

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento, con accesso dal vano scala A, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 87.90 circa e dei terrazzi mq 26.75 circa;
- Cantina mq 8.20 circa;
- Box auto mq 20.40 circa.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	139.143,00 €
IPOTESI 2	appartamento	123.218,00 €
	cantina	2.665,00 €
	box	13.260,00 €

QUATTORDICESIMO LOTTO**Tipo di immobile:**

- Appartamento piano primo - scala B - int. 2 - SUB 26 con annessa cantina e con box auto SUB 78 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di appartamento, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti).
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo appartamento, solo cantina o solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 26, via Prenestina Nuova Cat. A/2, Classe 2, 4,0 vani, R.C. €. 289.22;
- Box auto foglio 20, part. n. 388 sub 78, via Prenestina Nuova Cat. C/6, Classe 5, 17 mq, R.C. €. 56.19.

Confini:

- Appartamento: sub 16, sub 25, sub 27, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- Cantina: sub 25, sub 27, sub 87, sub 88 ed il corridoio di accesso;
- Box auto: sub 77 ed ampie corsie di manovra che confluiscono in una rampa comune.

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 58.10 circa e dei terrazzi mq 12.00 circa;
- Cantina mq 7.15 circa;
- Box auto mq 18.80 circa.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	93.704,00 €
IPOTESI 2	appartamento	79.160,00 €
	cantina	2.324,00 €
	box	12.220,00 €

QUINDICESIMO LOTTO

Tipo di immobile:

- Appartamento piano primo - scala B - int. 3 - SUB 27 con annessa cantina e con box auto SUB 79 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di appartamento, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti).
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo appartamento, solo cantina o solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 27, via Prenestina Nuova Cat. A/2, Classe 2, 4,5 vani, R.C. € 325.37;
- Box auto foglio 20, part. n. 388 sub 79, via Prenestina Nuova Cat. C/6, Classe 5, 18 mq, R.C. € 59.50.

Confini:

- Appartamento: sub 16, sub 26, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- Cantina: sub 26, sub 28, sub 86, sub 87 ed il corridoio di accesso;
- Box auto: sub 80, corsia di accesso e manovra e, per due lati, corridoio di accesso alle cantine.

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 68.15 circa e dei terrazzi mq 22.20 circa;
- Cantina mq 10.85 circa;
- Box auto mq 19.40 circa.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	111.989,00 €
IPOTESI 2	appartamento	96.053,00 €
	cantina	3.526,00 €
	box	12.410,00 €

SEDICESIMO LOTTO**Tipo di immobile:**

- Appartamento piano secondo - scala B - int. 5 - SUB 29 con annessa cantina e con box auto SUB 81 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di appartamento, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti)
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo appartamento, solo cantina o solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 29, via Prenestina Nuova Cat. A/2, Classe 2, 4,0 vani, R.C. €. 289.22;
- Box auto foglio 20, part. n. 388 sub 81, via Prenestina Nuova Cat. C/6, Classe 5, 19 mq, R.C. €. 62.80.

Confini:

- Appartamento: sub 19, sub 28, sub 30, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- Cantina: sub 28, sub 30, sub 85 ed il corridoio di accesso;
- Box auto: sub 82, sub 83, sub 84, corsia di accesso e manovra e locale tecnico (sub 7).

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 58.10 circa e dei terrazzi mq 12.00 circa;
- Cantina mq 10.80 circa;
- Box auto mq 20.00 circa.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	95.720,00 €
IPOTESI 2	appartamento	79.210,00 €
	cantina	3.510,00 €
	box	13.000,00 €

DICIASSETTESIMO LOTTO

Tipo di immobile:

Appartamento piano terzo - scala B - Int. 8 - SUB 32 con annessa cantina e con box auto SUB 84 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di appartamento, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti).
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo appartamento, solo cantina o solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), in direzione Sud, in adiacenza alla Via Prenestina Nuova, (SR 155), in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 32, via Prenestina Nuova Cat. A/2, Classe 2, 4,0 vani, R.C. €. 289.22;
- Box auto foglio 20, part. n. 388 sub 84, via Prenestina Nuova Cat. C/6, Classe 5, 22 mq, R.C. €. 72.72.

Confini:

- Appartamento: sub 22, sub 31, sub 33, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- Cantina: sub 13, sub 31, sub 33 ed il corridoio di accesso;
- Box auto: sub 30, sub 81, sub 83, sub 85 ed ampie corsie di manovra che confluiscono in una rampa comune.

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 58.10 circa e dei terrazzi mq 12.00 circa;
- Cantina mq 12.05 circa;
- Box auto mq 23.05 circa.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	99.109,00 €
IPOTESI 2	appartamento	80.210,00 €
	cantina	3.916,00 €
	box	14.983,00 €

DICIOTTESIMO LOTTO**Tipo di immobile:**

- Appartamento piano terzo - scala B - int. 9 - SUB 33 con annessa cantina e con box auto SUB 85 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali: Trattandosi di appartamento, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti).
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo appartamento, solo cantina o solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 33, via Prenestina Nuova Cat. A/2, Classe 2, 4,5 vani, R.C. € 325.37;
- Box auto foglio 20, part. n. 388 sub 85, via Prenestina Nuova Cat. C/6, Classe 5, 22 mq, R.C. € 72.72.

Confini:

- Appartamento: sub 22, sub 32, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- Cantina: sub 13, sub 32, sub 34 ed il corridoio di accesso;
- Box auto: sub 28, sub 29, sub 84, sub 86 e corsia di accesso e manovra.

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 68,15 circa e dei terrazzi mq 11.65 circa;
- Cantina mq 12.40 circa;
- Box auto mq 23.40 circa.

Valore del cespito risultante dalla stima:

IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	111.379,00 €
IPOTESI 2	appartamento	93.139,00 €
	cantina	4.030,00 €
	box	14.210,00 €



DICIANNOVESIMO LOTTO**Tipo di immobile:**

- Appartamento piano secondo - scala C - int. 7 - SUB 41 con annessa cantina e con box auto SUB 98 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di appartamento, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti).
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo appartamento, solo cantina o solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 41, via Prenestina Nuova Cat. A/2, Classe 2, 3,0 vani, R.C. €. 216.91;
- Box auto foglio 20, part. n. 388 sub 98, via Prenestina Nuova Cat. C/6, Classe 5, 21 mq, R.C. €. 69.41.

Confini:

- Appartamento: sub 40 - sub 42, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- Cantina: sub 9, sub 40 e, per due lati, il corridoio di accesso;
- Box auto: sub 99, corsia di accesso e manovra e, per due lati, corte comune (sub 1).

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento, con accesso dal vano scala C, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 47.60 circa e dei terrazzi mq 14.25 circa;
- Cantina mq 5.95 circa;
- Box auto mq 22.50 circa.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 2	appartamento	64.438,00 €
	cantina	1.934,00 €
	box	13.625,00 €
IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	79.997,00 €

VENTESIMO LOTTO**Tipo di immobile:**

- Appartamento piano terzo - scala C - int. 11 - SUB 45 con annessa cantina e con box auto SUB 92 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di appartamento, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti).
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo appartamento, solo cantina o solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 45, via Prenestina Nuova Cat. A/2, Classe 2, 3,0 vani, R.C. €. 216.91;
- Box auto foglio 20, part. n. 388 sub 92, via Prenestina Nuova Cat. C/6, Classe 5, 16 mq, R.C. €. 52.89.

Confini:

- Appartamento: sub 44, sub 46, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- Cantina: sub 43, sub 46, sub 62, sub 63 ed il corridoio di accesso;
- Box auto: sub 91, sub 93 corsia di accesso e manovra e corte comune (sub 1).

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento, con accesso dal vano scala C, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 47.60 circa e dei terrazzi mq 14.25 circa;
- Cantina mq 6.90 circa;
- Box auto mq 17.50 circa.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	80.056,00 €
IPOTESI 2	appartamento	66.438,00 €
	cantina	2.243,00 €
	box	11.375,00 €

VENTUNESIMO LOTTO**Tipo di immobile:**

- Appartamento piano secondo - scala D - int. 5 - SUB 52 con annessa cantina e con box auto SUB 65 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di appartamento, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti).
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo appartamento, solo cantina o solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 52, via Prenestina Nuova Cat. A/2, Classe 2, 4,5 vani, R.C. €. 325.37;
- Box auto foglio 20, part. n. 388 sub 65, via Prenestina Nuova Cat. C/6, Classe 5, 15 mq, R.C. €. 49.58.

Confini:

- Appartamento: sub 39, sub 51, sub 53, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- Cantina: sub 51, sub 53 e, per due lati, il corridoio di accesso;
- Box auto: sub 48, sub 64, sub 66 e corsia di accesso e manovra.

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento, con accesso dal vano scala D, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 57.15 circa e dei terrazzi mq 14.10 circa;
- Cantina mq 7.50 circa;
- Box auto mq 15.95 circa.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 2	appartamento	76.344,00 €
	cantina	2.438,00 €
	box	10.368,00 €
IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	89.150,00 €

Arch. Ignazio BRUNI

RISPOSTA AL DECIMO QUESITO

Verifiche le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili oggetto di valutazione effettuate nei venti anni anteriori e predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri domande giudiziali e sentenze).

In risposta al soprastante quesito il sottoscritto ha acquisito dalla Dottoressa Angela Massara Notaio in Scalea una apposita relazione che allega alla presente quale (doc. 22).

Tanto dovevasi per incarico ricevuto.

Amantea 30.06.2023

Il Tecnico

Arch. Ignazio BRUNI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Giudice di pace di Paola**

GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ufficio Asseverazioni Perizie Stragiudiziali e Traduzioni Giurate

VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA

RGAC. N. 996/2023

STRAGIUDIZIALER.G.V.G. Mo/23 nr. Cron. Nr. L'anno 2023 il giorno CINQUE del mese di LUGLIO

negli uffici del Tribunale di Paola, avanti al sottoscritto

Funzionario Giudiziario, è personalmente comparso Signor

[cognome] BRUNO [nome] IGNAZIOnato il 14-06-1955 a AMANTEA Prov. CS codicefiscale BRNGNZSSHI4A253U residentea AMANTEA Prov. CS invia CATALIMITI, 21 identificato condocumento CARTA IDENTITA' numero CA81467BW rilasciatoda COMUNE DI AMANTEA in data 31-07-2018, il qualeribadisce la perizia che precede, da lui redatta e firmata in data 05-07-2023,nell'interesse di MIN. INPR. E MADE IN ITALY, dichiara di ☐ essere,oppure di ☒ non essere iscritto negli Albi Speciali di Tribunale chiede, nella qualità

di perito, di poterla asseverare con giuramento ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi e per gli effetti dell'art. 483 c.p., il comparente presta il**giuramento di rito pronunciando la formula "Giuro di aver bene e fedelmente****adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".**

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla

legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il perito

Il Funzionario Giudiziario

Il Funzionario Giudiziario

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

