

## STUDIO DI ARCHITETTURA

10. VIA A. ARCIONI - 00152 ROMA - Tel./Fax 06.45.47.72.47 - Portatile ☒☒☒☒☒  
e\_mail: betti.flavio@libero.it

Dr. Arch. FLAVIO BETTI

Roma, li 03/05/2021

### TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA SEZIONE 4<sup>a</sup> CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

*GIUDICE ESECUTORE*

DOTT. ROMOLO CIUFOLINI

#### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare distinto con il Ruolo Generale nr.  
333/2019 promosso da \*\*\*\*\*contro \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* e  
\*\*\*\*\*

Indice:

- Premessa	pag.	4
- Preliminare	pag.	6
- Descrizione	pag.	6
- Completezza documentazione ex art. 567	pag.	8
- Titolarità	pag.	8
- Stato conservativo edificio	pag.	8
- Parti comuni	pag.	9
- Servitù, censo, livello, usi civici	pag.	9
- Caratteristiche costruttive prevalenti	pag.	10
- Provenienze ventennali	pag.	11
- Formalità pregiudizievoli	pag.	12
- Strumento urbanistico	pag.	14
- Conformità alla normativa vigente	pag.	14
- Frazionamenti	pag.	15
- Vincoli	pag.	15



- Oneri condominiali	pag.	15
- Stima immobiliare	pag.	15
- Bene n. 1 - Abitazione int. 1	pag.	16
- Bene n. 2 - Abitazione int. 2	pag.	21
- Bene n. 3 - Abitazione int. 3	pag.	24
- Bene n. 4 - Abitazione int. 4	pag.	28
- Bene n. 5 - Abitazione int. 5	pag.	32
- Bene n. 6 - Abitazione int. 6	pag.	36
- Bene n. 7 - Abitazione int. 7	pag.	40
- Bene n. 8 - Abitazione int. 8	pag.	44
- Bene n. 9 - Abitazione int. 9	pag.	48
- Bene n. 10 - Abitazione int. 10	pag.	52
- Bene n. 11 - Abitazione int. 11	pag.	55
- Bene n. 12 - Abitazione int. 12	pag.	60
- Bene n. 13 - Abitazione int. 13	pag.	63
- Bene n. 14 - Abitazione int. 14	pag.	67
- Bene n. 15 - Abitazione int. 15	pag.	70
- Bene n. 16 - Abitazione int. 16	pag.	73
- Bene n. 17 - Abitazione int. 17	pag.	77
- Bene n. 18 - Abitazione int. 18	pag.	81
- Bene n. 19 - Abitazione int. 19	pag.	84
- Bene n. 20 - Abitazione int. 20	pag.	88
- Bene n. 21 - Abitazione int. 21	pag.	91
- Bene n. 22 - Abitazione int. 22	pag.	95
- Bene n. 23 - Abitazione int. 23	pag.	99
- Bene n. 24 - Abitazione int. 24	pag.	102
- Bene n. 25 - Abitazione int. 25	pag.	106
- Bene n. 26 - Box auto sub 26	pag.	110
- Bene n. 27 - Box auto sub 27	pag.	112
- Bene n. 28 - Box auto sub 28	pag.	113
- Bene n. 29 - Box auto sub 29	pag.	115
- Bene n. 30 - Box auto sub 30	pag.	116
- Bene n. 31 - Box auto sub 31	pag.	118
- Bene n. 32 - Box auto sub 32	pag.	120



- Bene n. 33 - Box auto sub 33	pag.	121
- Bene n. 34 - Box auto sub 34	pag.	124
- Bene n. 35 - Box auto sub 35	pag.	125
- Bene n. 36 - Box auto sub 36	pag.	127
- Bene n. 37 - Box auto sub 37	pag.	128
- Bene n. 38 - Box auto sub 40	pag.	130
- Bene n. 39 - Box auto sub 41	pag.	132
- Bene n. 40 - Box auto sub 42	pag.	133
- Bene n. 41 - Box auto sub 43	pag.	135
- Bene n. 42 - Box auto sub 44	pag.	137
- Bene n. 43 - Box auto sub 45	pag.	138
- Bene n. 44 - Box auto sub 46	pag.	140
- Bene n. 45 - Box auto sub 47	pag.	142
- Bene n. 46 - Box auto sub 48	pag.	143
- Bene n. 47 - Box auto sub 49	pag.	145
- Bene n. 48 - Box auto sub 50	pag.	147
- Bene n. 49 - Box auto sub 51	pag.	148
- Bene n. 50 - Box auto sub 52	pag.	150
- Quadro riepilogativo	pag.	152

*Allegati:*

1) Elaborati grafici:

AA - estratto di mappa in scala 1:1000;

AB - planimetrie generali dei vari piani in scala 1:500;

A1/A25 - piante catastali dei singoli alloggi in scala 1:200;

B26/B50 piante catastali dei singoli box auto in scala 1:200.

2) Documentazione fotografica (n. 114 foto).

3) Visure storiche immobili (n. 50 visure).

4) Autorizzazione del Comune.

5) Ricevute di pagamenti (n. 11 quietanze Agenzia delle Entrate).

6) Parcella competenze e spese.



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE 4ª CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT. ROMOLO CIUFOLINI**

Procedimento di esecuzione distinto con il R.G. nr. 333/2019

**R.G. 333/19**

promosso da

\*\*\*\*\*

creditrice

contro

\*\*\*\*\*

debitrice

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**INCARICO**

---

Il sottoscritto *Arch.* Flavio Betti, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti di Roma al nr. 8849, con studio in via Antonio Arcioni n. 10, e-mail: [betti.flavio@libero.it](mailto:betti.flavio@libero.it), pec: [arch.f.betti@pec.archrm.it](mailto:arch.f.betti@pec.archrm.it), tel. \*\*\*\*\*, in data 23.12.2019 ha prestato il giuramento di rito in qualità di Esperto ex art. 568 c.p.c..

**PREMESSA**

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili situati tutti nello stesso edificio in Roma, in Via Casalattico n. 40-42:

- **Bene n. 1** – Abitazione civile al piano terra, int. 1.
- **Bene n. 2** – Abitazione civile al piano terra, int. 2.
- **Bene n. 3** – Abitazione civile al piano terra, int. 3.
- **Bene n. 4** – Abitazione civile al piano terra, int. 4.
- **Bene n. 5** – Abitazione civile al piano terra, int. 5.
- **Bene n. 6** – Abitazione civile al piano terra, int. 6.
- **Bene n. 7** – Abitazione civile al piano terra, int. 7.
- **Bene n. 8** – Abitazione civile al piano terra, int. 8.
- **Bene n. 9** – Abitazione civile al piano primo, int. 9.
- **Bene n. 10** – Abitazione civile al piano primo, int. 10.
- **Bene n. 11** – Abitazione civile al piano primo, int. 11.



- **Bene n. 12** – Abitazione civile al piano primo, int. 12.
- **Bene n. 13** – Abitazione civile al piano primo, int. 13.
- **Bene n. 14** – Abitazione civile al piano primo, int. 14.
- **Bene n. 15** – Abitazione civile al piano primo, int. 15.
- **Bene n. 16** – Abitazione civile al piano primo, int. 16.
- **Bene n. 17** – Abitazione civile al piano secondo, int. 17.
- **Bene n. 18** – Abitazione civile al piano secondo, int. 18.
- **Bene n. 19** – Abitazione civile al piano secondo, int. 19.
- **Bene n. 20** – Abitazione civile al piano secondo, int. 20.
- **Bene n. 21** – Abitazione civile al piano secondo, int. 21.
- **Bene n. 22** – Abitazione civile al piano secondo, int. 22.
- **Bene n. 23** – Abitazione civile al piano terzo, int. 23.
- **Bene n. 24** – Abitazione civile al piano terzo, int. 24.
- **Bene n. 25** – Abitazione civile al piano terzo, int. 25.
- **Bene n. 26** – Box auto al piano secondo interrato, sub 26.
- **Bene n. 27** – Box auto al piano secondo interrato, sub 27.
- **Bene n. 28** – Box auto al piano secondo interrato, sub 28.
- **Bene n. 29** – Box auto al piano secondo interrato, sub 29.
- **Bene n. 30** – Box auto al piano secondo interrato, sub 30.
- **Bene n. 31** – Box auto al piano secondo interrato, sub 31.
- **Bene n. 32** – Box auto al piano secondo interrato, sub 32.
- **Bene n. 33** – Box auto al piano secondo interrato, sub 33.
- **Bene n. 34** – Box auto al piano secondo interrato, sub 34.
- **Bene n. 35** – Box auto al piano secondo interrato, sub 35.
- **Bene n. 36** – Box auto al piano secondo interrato, sub 36.
- **Bene n. 37** – Box auto al piano secondo interrato, sub 37.
- **Bene n. 38** – Box auto al piano primo interrato, sub 40.
- **Bene n. 39** – Box auto al piano primo interrato, sub 41.
- **Bene n. 40** – Box auto al piano primo interrato, sub 42.
- **Bene n. 41** – Box auto al piano primo interrato, sub 43.
- **Bene n. 42** – Box auto al piano primo interrato, sub 44.
- **Bene n. 43** – Box auto al piano primo interrato, sub 45.
- **Bene n. 44** – Box auto al piano primo interrato, sub 46.
- **Bene n. 45** – Box auto al piano primo interrato, sub 47.



- **Bene n. 46** – Box auto al piano primo interrato, sub 48.
- **Bene n. 47** – Box auto al piano primo interrato, sub 49.
- **Bene n. 48** – Box auto al piano primo interrato, sub 50.
- **Bene n. 49** – Box auto al piano primo interrato, sub 51.
- **Bene n. 50** – Box auto al piano primo interrato, sub 52.

#### PRELIMINARE

---

In considerazione del fatto che i 50 beni pignorati insistono tutti nello stesso complesso residenziale intestato alla debitrice \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , ed al fine di evitare pleonastiche e ripetitive ripetizioni di temi comuni, per una più funzionale e chiara lettura della consulenza il sottoscritto C.T.U. relaziona preliminarmente sui capitoli in comune e successivamente su tutto ciò che attiene specificamente ad ogni singolo bene.

#### DESCRIZIONE

---

Situato nel quadrante settentrionale di Roma, ai margini del Parco Volusia, il complesso residenziale comprendente gli immobili pignorati è costituito compositivamente e funzionalmente da un edificio caratterizzato dall'unione di tre corpi di fabbrica minori organizzati lungo l'elemento connettivo rappresentato dall'atrio-corpo scala con annesso disimpegno di distribuzione.

L'edificio residenziale si sviluppa su quattro piani fuori terra su cui insistono n. 25 alloggi, comprende due piani interrati ad uso box auto mentre la copertura dell'edificio è del tipo piano sede di pannelli solari, oltre agli spazi esterni sia di uso comune che esclusivo.

Al piano terreno sono presenti n. 8 alloggi con tagli che variano tra i 45 mq e 61 mq ca, dotati delle rispettive corti pertinenziali; al piano primo insistono n. 8 appartamenti estesi tra 45 mq e 61 mq ca, comprendenti balcone abitabile; al piano secondo sono situate n. 6 unità residenziali con superfici variabili dai 45 mq ai 90 mq ca., comprensivi di balcone abitabile; il piano terzo – attico - è occupato da n. 3 unità immobiliari con tagli che variano da 87 mq a 102 mq aventi terrazzi abitabili.

Al primo piano interrato sono presenti n. 13 box auto e al secondo piano interrato n. 12 box auto.

La compattezza dei corpi di fabbrica ed il profilo netto vengono mitigati dall'articolazione dei prospetti caratterizzati dall'alternanza delle bucatore con



le porzioni in muratura, dagli aggetti dei balconi con “parapetti” in materiale trasparente, tali da scomporli in semplici superfici orizzontali, nonché dalla successione delle aperture, prive di infissi, del corridoio del terzo piano i quali alleggeriscono la volumetria dell’edificio. A tal riguardo, anche il differente trattamento delle facciate tra la parte prettamente di uso comune (atrio, corpo scala con ascensore) e la parte privata delle residenze, rispettivamente ad intonaco civile e cortina in laterizio, contribuisce a ridurre visivamente la volumetria dell’edificio.

L’edificio insiste in un’area urbana semiperiferica caratterizzata da un contesto insediativo definito da una zona a lottizzazione residenziale costituita da un tessuto edilizio di tipo prevalentemente civile e popolare degli anni ’50 con alcuni comprensori signorili più recenti. La zona è dotata sia di tutti i servizi urbani sia delle attività commerciali per qualsiasi necessità ed è caratterizzata da una notevole presenza di verde (Parco Volusia e Parco di Veio).

È discretamente collegata alle linee urbane di trasporto pubblico mentre risultano più distanziate le stazioni ferroviarie di Grottarossa, Saxa Rubra e Giustiniana.

Dal punto di vista urbanistico la zona è inserita tra Via Cassia, Corso Francia, Ponte Milvio, Trionfale, Giustiniana, Tor di Quinto e Labaro.

Nella relazione tecnica redatta dal progettista *Arch.* Andrea Della Sala risulta una estensione del terreno su cui insiste il complesso residenziale esecutato di mq 5.128.

Il progetto originario è stato integrato il 14.05.2009 dal deposito degli elaborati grafici Nuovi Tipi con prot. 31943, a seguito dei quali il Comune di Roma ha rilasciato il 18.02.2010, con istanza 090020976, il permesso di costruire n. 78 prot. n. 10533.

Non sono state rilasciate le certificazioni di conformità, né l’A.P.E..

#### COORDINATE URBANISTICHE

L’edificio è individuato nel quadrante nord di Roma, in zona Grottarossa, compreso tra le coordinate urbanistiche della Circ.ne Settentrionale a nord, Via Veientana ad est, Via Grottarossa a sud e Via Cassia ad ovest.

#### ELEMENTI COMPOSITIVI GENERALI



Articolato complesso immobiliare compositivamente caratterizzato da tre corpi di fabbrica ad uso prettamente residenziale accorpati dal connettivo degli spazi comuni del corpo scala e dei relativi piani distributivi alle unità abitative.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

È depositata in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale a firma del Notaio Andrea Zuccarello Marcolini, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, redatta ai sensi della legge n. 302/1998 ed acquisita la copia dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Pietro Mazza di Roma il 30.09.2009, rep. n. 110599, racc. n. 40168, tra il sig. \*\*\*\*\*, parte venditrice, ed il sig. \*\*\*\*\*, quale socio Accomandatario della Società acquirente "\*\*\*\*\*".

#### TITOLARITÀ

---

Come da citata certificazione notarile del 17.04.2019, la \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* risulta proprietaria degli immobili in oggetto, giusto  
atto di vendita stipulato dal Notaio Pietro Mazza il 30.09.2009, rep. n. 110599,  
racc. n. 40168, trascritto il 16.10.2009 ai nn. 136364/75109 da potere di  
\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, cod.fisc.: \*\*\*\*\*

#### STATO CONSERVATIVO

---

Preliminarmente alla descrizione dello stato conservativo delle singole unità immobiliari, è necessario informare sulla generale situazione costruttiva e manutentiva in cui versa tutto il complesso condominiale la quale, stante le numerose criticità e vizi rilevati, influisce consistentemente sul valore estimativo degli immobili eseguiti.

Tutto l'edificio, infatti, nonostante si tratti di nuova costruzione concepita secondo uno stile compositivo contemporaneo con interessanti soluzioni progettuali di buona fattura, manifesta palesemente il grave degrado delle componenti edili, pressoché generalizzato, con porzioni macroscopicamente deteriorate da reiterati fenomeni infiltrativi e percolativi che danneggiano sia i materiali di facciata che, nei vari piani, gli spazi interni condominiali e privati



fino a raggiungere le aree comuni dei piani interrati, il cui ripristino implica notevoli interventi edili “strutturali” con un consistente esborso finanziario.

A titolo di mero esempio ed in estrema sintesi, gli aspetti negativi riguardano le pavimentazioni dei balconi e delle terrazze del piano attico con relative impermeabilizzazioni, il deflusso delle acque meteoriche dai citati balconi e terrazze prive di bocchettoni di scarico, il rifacimento dei frontalini e soffitti balconi, l’imbibizione della cortina con serie ripercussioni all’interno degli appartamenti, ponti termici, pareti esterne devastate da consistenti fenomeni infiltrativi che hanno gravemente ammalorato gli intonaci, oltre al completamento delle opere previste nel progetto ma mai realizzate come la recinzione perimetrale su struttura muraria in luogo della quale è stata apposta semplice rete metallica ancorata a sostegni in ferro infissi nel terreno.

Per determinare i relativi importi di ripristino e completamento, lo scrivente C.T.U. rimanda il computo ad altra sede.

#### PARTI COMUNI

---

Ricadono nelle parti comuni le seguenti aree: l’area esterna costituita dal giardino condominiale, area parcheggio, piscina, rampa carrabile con relativi spazi di manovra ai livelli primo e secondo piano interrato, gli spazi interni dell’atrio, scale, piani di distribuzione ai vari livelli, corpi scala, zone “filtro” ai piani interrati e la copertura praticabile.

#### SERVITU’, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

In esito all’assenza dell’Amm.ne condominiale che avrebbe potuto fornire utili informazioni al riguardo, lo scrivente C.T.U., è venuto a conoscenza della esistenza di servitù esaminando l’atto di compravendita stipulato il 30.09.2009 dal Notaio Pietro Mazza tra \*\*\*\*\* , parte venditrice, e \*\*\*\*\*

\*\*\*\* quale Socio Accomandatario della Soc. \*\*\*\*\* e

\*\*\*\*\* , parte acquirente. Nell’atto si legge che parte venditrice ha costituito in favore del terreno in oggetto distinto al N.C.T. al foglio 199 con le originarie particelle 1540 e 1538, ed al foglio 203, particelle 1065 e 1067, le seguenti servitù:

- Servitù “non aedificandi” e servitù di passaggio con fognature, reti elettriche, acquedotto, gasdotto, reti telefoniche e infrastrutturali di qualsivoglia genere.



Dall'esame dello stato dei luoghi e verificato il titolo di provenienza appare che il vialetto di accesso sito entro la recinzione del complesso, per la parte che si diparte dal cancello ai civici 40- 42 di Via Casalattico e che consente, fra l'altro, l'accesso alla rampa per i box auto sotterranei, risulta condurre anche al terreno retrostante, tramite un cancello chiuso con lucchetto del quale la società esecutata non è proprietaria e che risulta rimasto nella proprietà del suo dante causa sig. \*\*\*\*\*, successivamente deceduto; pur non risultando alcuna trascrizione di servitù di passaggio, di fatto, attraverso la parte condominiale, si può accedere al terreno retrostante suddetto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### STRUTTURA E PROSPETTI

Tecnica costruttiva mista: struttura portante puntiforme in c.a. con sistema a telaio solidale con gli orizzontamenti in laterocemento. Tamponature perimetrali in muratura e partizioni divisorie interne in laterizio. La copertura dell'edificio è del tipo piano, con strato finale di protezione in ghiaia. I tre volumi prettamente residenziali sono rivestiti da listelli in laterizio montati a cortina, mentre le porzioni interessate dalle persiane scorrevoli sono intonacate e dipinte con pittura dal cromatismo uniformato ai laterizi. Invece, il volume "pubblico" degli spazi condominiali è rifinito ad intonaco civile dipinto con pittura resinoplastica. I balconi dei piani intermedi sono aggettanti rispetto alla facciata ed i parapetti sono in cristallo di sicurezza trasparente.

Pluviali in acciaio zincato e le canalizzazioni verticali delle caldaie per l'estrazione dei fumi sono in acciaio inox.

### FINITURE ESTERNE CONDOMINIALI.

- Le pavimentazioni dei vialetti pedonali degli spazi esterni e le rampe per disabili sono realizzati in mattonelle di cemento cm 40 x 40 con disegno in rilievo prestampato.
- I disimpegni di accesso alla palazzina al piano terra sono pavimentati con mattonelle di grès porcellanato cm 60 x cm 30 poste a cortina; i disimpegni ai piani superiori sono costituiti da mattonelle in grès porcellanato cm 30 x cm 30 .
- Le scale esterne hanno le alzate e le pedate rivestite con lastre di Travertino.
- Il piano di calpestio dell'area parcheggio e del percorso carrabile è in ghiaia.



- Recinzione del giardino con rete metallica plastificata a maglie romboidali supportata da paletti in ferro alti cm 190.

#### FINITURE INTERNE CONDOMINIALI

- L'atrio ed i piani di distribuzione dei vari livelli sono pavimenti con mattonelle scure di grès porcellanato cm 60 x cm 30, montate in diagonale; battiscopa alto cm 7 in analogo materiale; pareti ad intonaco civile pitturato.
- Scala: alzate, pedate e battiscopa in granito. Parapetto in cristallo di sicurezza.
- Soglie, imbotti ascensore e copertine in granito.
- Rampe carrabili, aree di manovra ai piani interrati e zone "filtro" dei corpi scala hanno il piano di calpestio in battuto di cemento.

#### IMPIANTI

Il riscaldamento delle unità immobiliari è autonomo. La produzione di acqua sanitaria avviene mediante boiler installati con pannelli solari sul solaio di copertura.

Non sono state rilasciate le certificazioni di conformità, né l'A.P.E..

#### ANNO DI COSTRUZIONE

I lavori di costruzione dell'edificio di Via Casalattico hanno avuto inizio il giorno 24.02.2010, di cui alla comunicazione di Inizio Lavori a firma dell'Ing. \*\*\*\*\* depositata al IX Dipartimento di Roma il 22.02.2010 con prot. n. 11673.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

In esito alle ricerche svolte dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini in data 17.04.2019 presso l'Ufficio Provinciale di Roma, si certificano le seguenti provenienze:

Periodo	Proprietà	Atti
dal 18.01.1990	***** proprietaria per il 50%, con sede in ***** cod. fisc. ***** dei terreni distinti al fg 199, part. 1534, 1536, 1538, 1539, 1540, 1541 e 1542; fg. 203, part. 1014, 1015, e 1017.	Atto di fusione di società del Notaio Pietro Mazza, rep. n. 39937 trascritto il 03.02.1990 ai nn. 12727/7947 da *****
dal 09.02.1990	***** proprietaria per il 50%, con sede in ***** c.f. ***** dei terreni distinti al fg 199, part. 1534, 1536, 1538, 1539, 1540, 1541 e 1542; fg. 203, part. 1014, 1015, e 1017.	Atto di vendita del Notaio Pietro Mazza rep. n. 40218 trascritto il 12.02.1990 ai nn. 15249/9337 da podere di *****
dal 13.06.1990	***** proprietaria per 1/1, con sede in ***** c.f. ***** terreni	Atto di fusione di società del Notaio Pietro Mazza,



	distinti fg. 199, part. 1531, 1532, 1543, 1544 e 1545; fg. 203, part. 1019, 1020 e 1021.	rep. n. 41532 trascritto il 03.07.1990 ai nn. 58469/33060 da podere di [redacted] e [redacted]
dal 09.02.1990 al 22.12.2003	Comune di Roma, c.f. 02438750586	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito, Notaio Pietro Mazza, rep. n. 98556/31944 trascritto il 21.01.2004 ai nn. 5678/4009 e successiva rettifica del 24.03.2004 rep. 99119/32212 trascr. il 7.04.2004
dal 24.03.2004 al 06.07.2004	[redacted] il [redacted], proprietario per 1/1, cod. fisc.: [redacted]	Atto d'acquisto del Notaio Pietro Mazza, rep. 48091 trascr. a Roma 09.07.2004
dal 30.09.2009 al 11.04.2014	La [redacted] E [redacted] ha acquistato i terreni distinti al fg. 199, part. 1541, 1558 ex 1542, 1545, 1543, 1531; fg. 203, part. 1019, 1033, 1021 e 1038 da podere di [redacted]	Atto vendita Notaio Pietro Mazza, rep. n. 110599/40168 trascr. il 16.10.2009 ai nn. 136364/75109.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come da certificazione notarile in atti vengono rilevate le seguenti formalità:

##### Formalità pregiudizievoli

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 16.10.2009 con formalità 38819 in favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.A., con sede in Spoleto, cod. fisc.: 01959720549, contro [redacted] e [redacted], con sede in [redacted], cod.fisc.: [redacted], a garanzia del mutuo per euro 6.000.000,00 di cui all'atto di vendita del 30.09.2009 stipulato dal Notaio Pietro Mazza.
- **Ipoteca giudiziale** del 29.11.2013 con formalità 16265 in favore di Centro Leasing S.p.A. con sede in Firenze, cod.fisc.: 00438000481, e contro la [redacted] originata da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 28.10.2013 per ipoteca di euro 140.000,00.
- **Ipoteca giudiziale** del 18.12.2015 con formalità 22095 in favore di [redacted] nato a [redacted] cod.fisc.: [redacted] e contro la [redacted] originata da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 28.10.2013 per ipoteca di euro



- 55.000,00 gravante sugli immobili fg.199, part.lle 1656/21, 1656/22, 1656/26, 1656/28, 1656/29 e 1656/14.
- **Trascrizione** del 23.10.2013 iscritta ai nn. 102435/75245 per domanda giudiziale da esecuzione in forma specifica, in favore di \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\*, cod.fisc.: \*\*\*\*\*, contro la \*\*\*\*\*, gravante sugli immobili fg. 199 part. 1656, sub 5 e 27.
  - **Trascrizione** del 02.04.2014 iscritta ai nn. 38626/24577 per pignoramento del 30.01.2014 n. 10710 del Tribunale di Roma, in favore di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*, cod.fisc.: \*\*\*\*\*, contro la \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, gravante sugli immobili fg. 199 part. 1656/23, 1656/24 e 1656/25.
  - **Trascrizione** del 28.04.2015 iscritta ai nn. 40780/30180 per domanda giudiziale da esecuzione in forma specifica del 26.03.2015 n. 3807 del Tribunale di Roma, in favore di \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\* il \*\*\*\*\*, cod.fisc.: \*\*\*\*\*, contro la \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, gravante sugli immobili fg. 199 part.lle 1656/7, 1656.
  - **Trascrizione** del 08.07.2016 iscritta ai nn. 79170/54450 per domanda giudiziale da esecuzione in forma specifica del 04.05.2016 n. 10520 del Tribunale di Roma, in favore di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* contro la \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, gravante sull'immobile fg. 199 part. 1656/6 -1697 graffate.
  - **\*Trascrizione** del 18.10.2017 iscritta ai nn. 120453/81906 per domanda giudiziale da esecuzione in forma specifica del 10.10.2017 n. 9291 in favore di \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*contro la \*\*\*\*\*, gravante sull'immobile fg. 199 part. 1656 sub 13.
  - **Trascrizione** del 08.01.2018 iscritta ai nn. 1864/1367 per domanda giudiziale da esecuzione in forma specifica del 19.12.2017 n. 11876/2017 del Tribunale di Roma, in favore di \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\* il \*\*\*\*\*, cod. fisc.: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*\*, cod.fisc.: \*\*\*\*\* contro la \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, gravante sull'immobile fg. 199 part. 1656 sub 12.



- **Trascrizione** del 17.09.2018 iscritta ai nn. 105370/73838 per sentenza dichiarativa di fallimento del 26.07.2018 n. 36/2018 del Tribunale di Terni in favore di Massa dei Creditori della Soc. \*\*\*\*\*

gravante sugli immobili in oggetto.

- **Trascrizione** del 03.04.2019 iscritta ai nn. 37776/26135 per pignoramento del 07.02.2019 n. 4130 del Tribunale di Roma in favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* cod.fisc.: \*\*\*\*\* contro la \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\* La suddetta Trascrizione è erroneamente riportata nel Certificato notarile a firma del Dott. Andrea Zuccarello Marcolini in favore di \*\*\*\*\* e

\*\*\*\*\* invece di \*\*\*\*\*.

#### STRUMENTO URBANISTICO

---

Il nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con delibera del C.C. n. 33 del 19/20.03.2003 ed approvato con delibera del Consiglio Comunale 18 del 12.02.2008, stabilisce quanto segue:

#### *SISTEMI e REGOLE*

**Sistema Insediativo:** Città da Ristrutturare: Tessuti prevalentemente Residenziali – Programma integrato n. 2 – Tomba di Nerone.

Servizi: Verde Pubblico e Servizi Pubblici di livello locale.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

---

L'edificio è stato costruito in forza del Permesso di Costruire n. 78 rilasciato dal Comune di Roma in data 18.02.2010 con prot. 10533, istanza 090020976, a seguito della presentazione di ulteriori grafici Nuovi Tipi, avvenuta il 14.05.2009 con prot. 31943.

Tale Permesso di Costruire ha riguardato la “*demolizione e nuova edificazione per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di un edificio residenziale sull'immobile in Roma Via Casalattico 40 Municipio XX presentata da , , , , , , , , , ,*”

Inoltre, il Ministero dei Beni Ambientali e Culturali ha rilasciato nulla osta il 17.05.2010 con prot. S.S.B.A.R. 16464. Come previsto dagli standard urbanistici, a completamento dell'*iter* amministrativo, si è resa necessaria la stipula dell'Atto d'Obbligo trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma il 16.10.2009 con formalità n. 75113, afferente la creazione di spazi a parcheggi



privati ed alberature. All'uopo occorre precisare che tre posti auto indicati nel progetto approvato al piano primo interrato con destinazione privata ad uso pubblico sono stati trasformati senza titolo in due box auto di uso esclusivo.

Mentre gli elaborati planimetrici catastali presentati all'Agenzia del Territorio in data 09.05.2012 rappresentano lo stato dei luoghi in modo assai corretto, salvo qualche rara eccezione, con lievi variazioni riguardanti piccole opere in muratura interne non aventi funzione portante, le piante del progetto approvato, invece, graficizzano situazioni che non sempre trovano riscontro con lo stato dei luoghi riguardanti prevalentemente lo spostamento di piccoli tramezzi costruiti in posizioni differenti dal progetto originario.

Tali modifiche, comunque sanabili, non hanno interessato modifiche alle facciate, né aumenti della superficie residenziale, né la maggiorazione della cubatura dell'edificio.

#### FRAZIONAMENTI

---

Gli appartamenti oggetto di procedimento esecutivo devono essere venduti esclusivamente per l'intero poiché costituiscono proprietà che non possono essere frazionate in più unità immobiliari.

#### VINCOLI

---

L'immobile non è tutelato da vincoli storici, artistici o alberghieri.

È invece presente il vincolo per la tutela dei Beni Paesaggistici ed Ambientali (ex Art. 139 e 146 D.Lgs 490/99) – Regione Lazio n. B1167 del 01.04.2009.

#### ONERI CONDOMINIALI

---

Nonostante il complesso residenziale sia composto da 25 unità immobiliari, non è gestito da alcuna Amministrazione Condominiale.

Pertanto non è noto l'ammontare degli oneri condominiali.

#### STIMA IMMOBILIARE

---

La stima immobiliare non è stata determinata valutando prezzi teorici riferiti a tutto il quartiere, spesso imprecisi ed approssimativi, aventi un valore puramente indicativo, ma elaborata da un'analisi di mercato integrata da specifiche valutazioni di più operatori di agenzie immobiliari di zona sia sul contesto locale che sulla singola proprietà immobiliare, e, di alcune di esse, si



riportano i relativi indirizzi: Toscano Immobiliare in Via Cassia n. 925/a, Frimm Immobiliare in Via Cassia n. 901, Casa Gold in Via di Grottarossa n. 128. La stima, inoltre, è stata ulteriormente verificata anche in via analogica dalla comparazione dei dati sulla domanda e sull'offerta di immobili simili situati nella stessa zona comparandola con la quotazione immobiliare dell'ultimo semestre del 2020 dell'OMI – Agenzia delle Entrate.

I criteri estimativi, quindi, si basano sulle caratteristiche del fabbricato (livello di piano, luminosità, estensione, stato di conservazione, conformità ai regolamenti vigenti, composizione degli ambienti, materiali di rivestimento, visuali esterne, ecc...), unitamente allo studio del fabbricato e, in scala più ampia, sulle valutazioni sul contesto ambientale (tipologia dei lotti, destinazione d'uso, caratteristiche socioeconomiche ed ambientali della zona, rete di collegamenti, infrastrutture, ecc...).

La stima immobiliare calcolata in base ai prezzi medi di zona di € 2.300,00/mq, si allinea al prezzo medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ma andrà decurtata degli oneri di ripristino e, ove presenti eventuali difformità edilizie, vengono quantificati gli oneri per la regolarizzazione urbanistica delle stesse.

### **BENE N. 1 – ABITAZIONE PIANO TERRA, INT. 1**

#### DESCRIZIONE

---

Alloggio di piccolo taglio contraddistinto dal sub 1, caratterizzato da un bilocale esteso per la superficie commerciale lorda di circa mq 43 con annessa area esterna pertinenziale di circa mq 46,50 avente la particella n. 1663 (corte). L'abitazione è composta da un unico ambiente della zona giorno costituito dall'ingresso-soggiorno-pranzo-angolo cottura, nonché dalla zona notte composta dalla camera da letto e dai servizi igienici. L'area esterna esclusiva, invece, da un disimpegno a livello e dal giardino posto alla quota inferiore di m 1,00 collegato mediante scala.

L'alloggio è caratterizzato da un impianto planimetrico lineare con vani dalla forma essenziale. L'altezza utile interna misura m 2,76.

#### CONFINI

---



L'alloggio confina a nord con la partic. 1674, ad est con la residenza sub 2 e relativa corte privata, a sud con l'atrio condominiale indicato con il sub 39, mentre ad ovest con area esterna condominiale avente il sub 63.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	di [redacted] con sede in [redacted] cod.fisc.: [redacted] proprietaria per la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656/1663 sub1, zona cen. 6, categ. A/2, classe 7, cons. 2,5 vani, superfic. catast. 51 mq (escl. aree scop. mq 46), rendita € 477,72. Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42, piano T int. 1.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	di [redacted], con sede in [redacted] cod.fisc.: [redacted] proprietaria per la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla Visura catastale per immobile in allegato del 30.01.2020 n. RM0045497 si indicano i seguenti dati: Unità immobiliare situata in Via Casalattico n. 40-42, piano terra, int. 1. Intestato a:

\*\*\*\*\* con sede in

\*\*\*\*, cod. fisc.: \*\*\*\*\*, proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	1	6 <sup>a</sup>	A/2	7 <sup>a</sup>	2,5 vani	51 mq*	€ 477,72
	1663							

\*escluse aree scoperte mq 46.

L'unità immobiliare, comprendente la graffata particella n. 1663 (corte), risulta regolarmente censita ed i dati identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento con la sola differenza della superficie: nell'atto di pignoramento viene riportata quella commerciale di mq 63 non comparabile con la superficie indicata catastalmente.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale redatta in scala 1:200 dal *Geom. Laurucci Marco* è conforme allo stato dei luoghi. La composizione degli ambienti, la collocazione delle tramezzature e la posizione degli infissi, sia interni che esterni,



rispecchiano fedelmente quanto graficizzato nella planimetria, con la sola eccezione dell'assenza del controsoffitto nel piccolo spazio antistante i servizi igienici.

## STATO CONSERVATIVO

---

Al momento del sopralluogo l'alloggio è risultato essere disabitato e il giardino in stato di completo abbandono. L'alloggio, fondamentale ultimato nei materiali di rivestimento, di finitura e nelle componenti sia serramentistiche sia termoidrauliche, è privo dei corpi illuminanti mentre non risultano funzionanti le utenze idrica, elettrica e gas. Non è installata la caldaia.

Si riscontrano gli effetti di danneggiamenti per notevoli fenomeni infiltrativi sulla porzione angolare del soffitto del soggiorno-pranzo con estesa propagazione sulla parete perimetrale in prossimità della porta finestra di accesso al giardino. La porzione di parete interessata dai nocuenti misura circa m 2,00 ed evidenzia considerevoli sacche di umidità sature di microrganismi di natura organica con la migrazione puntiforme di sali alcalini con formazione di spore batteriche. Si riscontrano danneggiamenti simili anche esternamente sul soffitto del soprastante balcone con vistose alterazioni della pellicola pittorica, ammaloramenti dello strato più superficiale dell'intonaco con parti perimetrali in via di distacco ed imbibizione di umidità sulla cortina in corrispondenza del cordolo.

Nella camera da letto è ancora giacente materiale edile di cantiere.

### *Finiture interne appartamento*

- Il pavimento di tutto l'alloggio, compresi i servizi igienici, è costituito da lamparquet con listelli cm 50 x 7 di essenza esotica montati a tolda di nave senza soluzione di continuità tra i vari ambienti; battiscopa dello stesso tipo del pavimento.
- Tutti gli ambienti sono dipinti in modo uniforme con pittura lavabile dello stesso colore.
- Il rivestimento dei servizi igienici, alto cm 205, è costituito da mattonelle in monocottura del formato di cm 36 x 18, montate secondo la seguente disposizione: la porzione inferiore alta cm 90, di colore lilla, è sormontata da un listello alto cm 5; quindi, una successiva porzione alta cm 108, di colore panna, che termina con una matita di cm 2.



- Il rivestimento dell'angolo-cottura, alto cm 80, è costituito da mattonelle di ceramica cm 20 x 20 montate solamente nella porzione inferiore della parete fino all'altezza del piano da lavoro.
- Impianto termico autonomo; radiatori in alluminio; manca la caldaia.
- I cavi elettrici, sfilabili, sono stati installati nei corrugati ma non sono funzionanti le varie utenze.
- Infissi interni in legno tamburato con impiallacciatura liscia laccata. Porta di ingresso blindata.
- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane scorrevoli in legno a faccia vista.

*Finiture esterne appartamento*

- Il disimpegno alla quota dell'appartamento è pavimentato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.
- "Parapetto" in cristallo di sicurezza.
- Il pavimento situato alla quota inferiore del giardino è costituito da mattonelle in cemento cm 40 x 40 con disegno in rilievo prestampato.

SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Vengono di seguito riportate sia le superfici commerciali lorde, comprensive delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, sia le superfici catastali indicate nelle visure per immobile.

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

- Superficie catastale escluse aree scoperte	mq 46,00
- Superficie commerciale lorda	mq 46,50
- Superficie esterna	mq 43,00

STATO DI OCCUPAZIONE

Alloggio libero.

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

Non è stato realizzato il tramezzo di m 1,6 con relativa porta per accedere alla camera da letto. Il tramezzo, invece, è stato costruito lateralmente ed allineato



alla parete dei servizi igienici determinando una sorta di “disimpegno” aperto sul soggiorno-pranzo ed una riduzione della superficie della camera da letto.

È possibile regolarizzare urbanisticamente lo stato dei luoghi presentando al Municipio XV la CILA in Sanatoria i cui oneri vengono di seguito specificati.

-€ 1.000,00 quale sanzione pecuniaria;

-€ 251,24 per i diritti di segreteria;

-€ 50,00 per reversale catastale;

-€ 1.300,00 quale parcella media del tecnico professionista per istruire la pratica presso gli Uffici competenti.

### STIMA IMMOBILIARE

---

• Stima immobile:

-Superficie commerciale lorda:

€ 2.300,00/mq x 46,50 mq = € 106.950,00.

-Superficie esterna a livello (pari ad 1/3 del valore della superf. lorda):

€ 750,00/mq x 10,5 mq = € 7.875,00.

-Superficie corte (pari ad 1/10 del valore della superf. lorda):

€ 230,00/mq x 32,5 mq = € 7.475,00.

---

Valore commerciale € 122.300,00.

• Oneri per interventi di ripristino alloggio:

-Restauro dei danneggiamenti causati da fenomeni infiltrativi sia nella zona giorno che esternamente sul soffitto del balcone mediante raschiatura della colletta dalle pareti e dal soffitto, rasatura, carteggiatura, stesura fissativo e pitturazione finale a più mani con tinta traspirante.

A corpo € 1.800,00

• Da applicare le seguenti decurtazioni:

-deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi € 12.230,00. +

-decurtazione oneri di ripristino € 1.800,00. +

-pratica Sanatoria opere abusive € 2.601,00. =

---

Importo totale decurtazioni € 16.631,00.

- **Valore immobiliare € 105.669,00.**

- **Arrotondato in eccesso in € 105.670,00.**

<b>Stima finale € 105.670,00</b> (centocinquemilamilaseicentosettanta/00).
----------------------------------------------------------------------------



## **BENE N. 2 – ABITAZIONE PIANO TERRA, INT. 2**

### DESCRIZIONE

---

Alloggio contraddistinto dal sub 2, caratterizzato da un bilocale di contenute dimensioni pari alla superficie commerciale lorda di mq 42,60 con area esterna pertinenziale di circa mq 73,00, indicata con la particella n. 1665.

L'appartamento si compone di un ambiente ad uso soggiorno-pranzo-angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale e servizi igienici "ciechi", oltre al disimpegno esterno a livello ed al giardino privato posto alla quota inferiore di un metro, con ulteriore accesso esclusivo servito dall'area condominiale.

L'alloggio presenta una impostazione planimetrica regolare con una netta separazione funzionale tra la zona giorno e la zona notte.

L'altezza utile interna misura m 2,75.

### CONFINI

---

L'unità abitativa è delimitata a nord dalla partic. 1660, ad est ed a sud dalla scala comune, dall'area esterna condominiale avente il sub 63 e, per un piccolo tratto, dall'atrio comune sub 39 mentre ad ovest dall'alloggio sub 1 con annessa relativa corte pertinenziale.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	***** fg. 199, part. 1656/1665 *****, con sede in **** cod.fisc.: *****, proprietaria per la quota di 1000/1000.	sub2, zona cen. 6, categ. A/2, classe 7, consist. 3 vani, superfic. catast. 52 mq (escl. aree scop. mq 46), rendita € 573,27. Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42, piano T int. 2.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	***** *****, con sede in *** cod.fisc.: *****, proprietaria per la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della classe 6 della superfic. catastale non inserita e della rendita di € 488,05.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

---

Dalla Visura catastale per immobile in allegato del 30.01.2020 n. RM0045505 si indicano i seguenti dati: immobile situato in Via Casalattico n. 40-42, piano terra, int. 2. Unità immobiliare situata in Via Casalattico n. 40-42, piano terra, int. 2. Intestato a:



\*\*\*\*\* con sede in  
\*\*\*\*, cod. fisc.: \*\*\*\*\*, proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	2	6 <sup>a</sup>	A/2	7 <sup>a</sup>	3 vani	52 mq*	€ 573,27
	1665							

\*escluse aree scoperte mq 46.

L'unità immobiliare, comprendente la graffata particella n. 1665 (corte), risulta regolarmente censita ed i dati identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento eccetto la rendita catastale di € 488.05 e la superficie: nell'atto di pignoramento viene riportata quella commerciale di mq 67 non comparabile con la superficie indicata catastalmente.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

---

La conformazione degli ambienti, la collocazione delle partizioni verticali dei tramezzi e degli infissi rispecchiano fedelmente la planimetria catastale.

#### STATO CONSERVATIVO

---

Alloggio disabitato e relativo giardino incolto. L'abitazione è priva dei corpi illuminanti, degli interruttori e delle relative placche. Non sono installati i sanitari (lavabo, water e bidet) mentre è montato il solo box doccia così come non sono stati ancora inseriti i radiatori ma apposto solo lo scaldasalviette nei servizi igienici. Le utenze idrica, elettrica e gas non sono allacciate.

#### *Finiture interne appartamento*

- Il pavimento di tutto l'alloggio, compresi i servizi igienici, è costituito da lamparquet con listelli cm 50 x 7 di essenza esotica montati a tolda di nave senza soluzione di continuità tra i vari ambienti; battiscopa dello stesso tipo del pavimento.
- Tutti gli ambienti sono dipinti in modo uniforme con pittura lavabile dello stesso colore.
- Il rivestimento dei servizi igienici, alto cm 200, è costituito da mattonelle in monocottura del formato di cm 36 x 18 con matita terminale di cm 2; rivestimento di colore giallo con fascia centrale color panna.
- Il rivestimento dell'angolo-cottura, alto cm 160, è costituito da mattonelle di ceramica cm 20 x 20.



- Impianto termico autonomo; radiatori e caldaia assenti così come non sono presenti i sanitari. Analogamente sono incomplete le componenti elettriche: non sono montati i frutti, le placche e gli interruttori/prese. Sono invece installati il box doccia e lo scaldasalviette.
- Non sono allacciate le utenze idrica, elettrica e gas.
- Infissi interni scorrevoli in legno tamburato con pannello liscio laccato. Porta di ingresso blindata.
- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane scorrevoli in legno a faccia vista.

*Finiture esterne appartamento*

- Il disimpegno alla quota dell'appartamento è pavimentato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.
- "Parapetto" in cristallo di sicurezza.
- Il pavimento situato alla quota inferiore del giardino è costituito da mattonelle in cemento cm 40 x 40 con motivi stampati in diagonale.

SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Vengono di seguito riportate sia le superfici commerciali lorde, comprensive delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, sia le superfici catastali indicate nelle visure per immobile.

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

- Superficie catastale escluse aree scoperte	mq 46,00
- Superficie commerciale lorda	mq 42,60
- Superficie esterna	mq 73,00

STATO DI OCCUPAZIONE

Alloggio libero.

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

Non è stato realizzato il tratto di tramezzo lungo m 1,60 antistante i servizi sanitari che costituiva l'accesso alla camera da letto. Invece, la parete è stata eretta lateralmente nella quale è stata inserita la porta per accedere alla citata



camera. Conseguentemente la camera ha subito una riduzione della superficie che è andata a vantaggio del soggiorno-pranzo.

La regolarizzazione urbanistica necessita della presentazione della CILA in Sanatoria presso il competente Municipio con un esborso dei seguenti oneri:

- € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria;
- € 251,24 per i diritti di segreteria;
- € 50,00 per reversale catastale;
- € 1.300,00 quale parcella media del tecnico per istruire la pratica presso gli Uffici competenti.

#### STIMA IMMOBILIARE

• Stima immobile:

- Superficie commerciale lorda:

€ 2.300,00/mq x 42,60 mq = € 97.980,00.

-Superficie esterna a livello (pari ad 1/3 del valore della superf. lorda):

€ 750,00/mq x 10,5 mq = € 7.875,00.

-Superficie corte (pari ad 1/10 del valore della superf. lorda):

€ 230,00/mq x 62,5 mq = € 14.375,00.

Valore commerciale € 120.230,00.

• Oneri per interventi di ripristino alloggio:

-Completamento componenti elettriche (interruttori e placche), fornitura in opera dei sanitari con rubinetteria. € 2.200,00.

• Da applicare le seguenti decurtazioni:

- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi € 12.023,00. +

- decurtazione oneri di ripristino € 2.200,00. +

- pratica Sanatoria opere abusive € 2.601,00. =

Importo totale decurtazioni € 16.824,00.

- **Valore immobiliare € 103.406,00.**

- **Arrotondato in difetto in € 103.400,00.**

**Stima finale € 103.400,00** (centotremilaquattrocento/00).

### BENE N. 3 – ABITAZIONE PIANO TERRA, INT. 3

#### DESCRIZIONE



Appartamento di medie dimensioni distinto con il sub 3 avente la superficie commerciale lorda di mq 57,30, oltre alla corte pertinenziale di mq 46,30 situata alla quota inferiore di un metro, contrassegnata con la partic. 1662.

La residenza è costituita dalla zona giorno caratterizzata da un unico ambiente adibito ad ingresso, soggiorno-pranzo con angolo-cottura, da un “disimpegno” centrale collegato alla zona giorno senza soluzione di continuità che distribuisce ai servizi igienici ed a due camere da letto delle quali, quella di testata, comprende un ripostiglio. Altezza utile interna m 2,75.

### CONFINI

La residenza confina a nord ed est con area esterna condominiale indicata con il sub 63, a sud con l'alloggio sub 4 con annesso giardino esclusivo mentre ad ovest con il corridoio condominiale indicato con il sub 39.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ..... cod.fisc.: ..... , proprietaria per la quota di 1000/1000.	e ..... con sede in ..... fig. 199, part. 1656/1662 sub 3 zona cen. 6, categ. A/2, classe 7, consist. 4 vani, superfic. catast. 65 mq (escl. aree scop. mq 59), rendita €764,36. Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42, piano T int. 3.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ..... , con sede in .... , cod.fisc.: ..... , proprietaria per la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della classe 6 della superfic. catastale non inserita e della rendita di €650,74.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla Visura catastale per immobile in allegato del 30.01.2020 n. RM0045527 si indicano i seguenti dati: immobile situato in Via Casalattico n. 40-42, piano terra, int. 3. Intestato a:

..... di ..... con sede in  
..... , cod. fisc.: ..... , proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	3	6 <sup>a</sup>	A/2	7 <sup>a</sup>	4 vani	65 mq*	€764,36
	1662							

\*escluse aree scoperte mq 59.



L'unità immobiliare, comprendente la graffata particella n. 1662 (corte), risulta regolarmente censita ed i dati identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento eccetto la rendita catastale di € 650,74. e la superficie: nell'atto di pignoramento viene riportata quella commerciale di mq 76 non comparabile con la superficie indicata catastalmente.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

---

La disposizione planimetrica degli ambienti è conforme all'elaborato catastale. Le uniche differenze riguardano il posizionamento della porta della camera da letto singola, leggermente decentrata rispetto l'antistante porta dei servizi igienici, l'ampliamento del tracantone/pilastro che separa l'angolo-cottura dal disimpegno "zona notte" e la costruzione di un piccolo setto di cm 10 x 70 realizzato nel soggiorno-pranzo.

#### STATO CONSERVATIVO

---

Alloggio abitato. Stato conservativo ottimo, con rifiniture completate ed utenze allacciate.

##### *Finiture interne appartamento*

- Il pavimento di tutto l'alloggio, compresi i servizi igienici, è costituito da lamparquet con listelli cm 50 x 7 di essenza esotica montati a tolda di nave senza soluzione di continuità tra i vari ambienti; battiscopa dello stesso tipo del pavimento.
- Tutti gli ambienti sono dipinti in modo uniforme con pittura lavabile dello stesso colore.
- Il rivestimento dei servizi igienici è alto cm 230 ed è composto da mattonelle in ceramica: la porzione inferiore, alta m 1,00, di colore aragosta, è sormontata da un listello decorativo di cm 5; quindi, una seconda fascia alta m 1,00, di colore albicocca sulla quale è posta una fascia terminale, alta cm 25, di colore aragosta.
- Il rivestimento dell'angolo-cottura è realizzato con mattonelle di ceramica cm 20 x 20.
- Impianto termico autonomo funzionante con radiatori in alluminio. L'alloggio è dotato di videocitofono e impianto antifurto. Sono allacciate le varie utenze.
- Infissi interni scorrevoli in legno tamburato con pannello liscio laccato. Porta di ingresso blindata.



- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane scorrevoli in legno a faccia vista con inferriate di sicurezza.

*Finiture esterne appartamento*

- Il disimpegno alla quota dell'appartamento è pavimentato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.
- "Parapetto" in cristallo di sicurezza.
- Il pavimento situato alla quota inferiore del giardino è costituito da mattonelle in cemento cm 40 x 40 con motivi stampati in diagonale.
- Il prato è sintetico.

SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Vengono di seguito riportate sia le superfici commerciali lorde, comprensive delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, sia le superfici catastali indicate nelle visure per immobile.

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

- Superficie catastale escluse aree scoperte	mq 59,00
- Superficie commerciale lorda	mq 57,30
- Superficie esterna	mq 46,30

STATO DI OCCUPAZIONE

Alloggio abitato da ,,,,,,,,,, che vi risiede con la propria famiglia nella qualità di possessore e promissaria acquirente.

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

Non è stata realizzata la porta con relative mazzette che doveva separare il soggiorno-pranzo dal disimpegno della zona notte. Invece è stata eseguita la spalletta non portante di cm 60 x 10 a chiusura dell'angolo-cottura.

La pratica per legittimare urbanisticamente le modifiche necessita della presentazione della CILA in Sanatoria presso il Municipio XV previo versamento dei seguenti oneri:

- €1.000,00 quale sanzione pecuniaria;
- €251,24 per i diritti di segreteria;



- € 50,00 per reversale catastale;
- € 1.300,00 quale parcella media del tecnico per istruire la pratica presso gli Uffici competenti.

### STIMA IMMOBILIARE

• Stima immobile:

- Superficie commerciale lorda:

€ 2.300,00/mq x 57,30 mq = € 131.790,00.

- Superficie esterna a livello (pari ad 1/3 del valore della superf. lorda):

€ 750,00/mq x 10,5 mq = € 7.875,00.

-Superficie corte (pari ad 1/10 del valore della superf. lorda):

€ 230,00/mq x 35,80 mq = € 8.234,00.

Valore commerciale € 147.899,00.

• Oneri per interventi di ripristino alloggio:

Non sono presenti danneggiamenti.

• Da applicare le seguenti decurtazioni:

-deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi. € 14.789,00. +

- pratica sanatoria opere abusive € 2.601,00. =

Importo totale decurtazioni € 17.390,00.

- **Valore immobiliare € 130.509,00.**

- **Arrotondato in difetto in € 130.500,00.**

<b>Stima finale € 130.500,00</b> (centotrentamilacinquecento/00).
-------------------------------------------------------------------

### BENE N. 4 – ABITAZIONE PIANO TERRA, INT. 4

#### DESCRIZIONE

Indicata con il sub 4, l'unità residenziale si configura come un bilocale esteso per la superficie commerciale lorda indicativa di mq 44,60, comprendente la corte privata di mq 31,50 distinta con la particella n. 1672. Si compone di soggiorno-pranzo-angolo cottura, camera da letto matrimoniale e servizi igienici.

L'alloggio ha un impianto planimetrico semplice organizzato lungo il giardino che lo delimita alla quota inferiore di m 1,00 per tutto il lato trasversale.

L'altezza interna misura m 2,70.



## CONFINI

L'unità residenziale confina a nord con l'alloggio sub 3 e giardino privato, ad est con area esterna condominiale avente il sub 63, sud con l'alloggio sub 5 e annessa corte privata, ad ovest con il disimpegno condominiale avente il sub 39.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656/1672 sub 4 zona cen. 6, categ. A/2, classe 7, cons. 2,5 vani, superfic. catast. 49 mq (escl. aree scop. mq 46), rendita €477,72. Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42, piano T int. 4.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla Visura catastale per immobile in allegato del 30.01.2020 n. RM0045852 si indicano i seguenti dati: immobile situato in Via Casalattico n. 40-42, piano terra, int. 4. Intestato a:

..... con sede in  
....., cod. fisc.: .....,  
....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	4	6 <sup>a</sup>	A/2	7 <sup>a</sup>	2,5 vani	49 mq*	€477,72
	1672							

\*escluse aree scoperte mq 46.

L'unità immobiliare, comprendente la graffata particella n. 1672 (corte), risulta regolarmente censita ed i dati identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento eccetto la superficie: nell'atto di pignoramento è indicata quella commerciale di mq 60 non comparabile con la superficie catastale.

## CORRISPONDENZA CATASTALE

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.



## STATO CONSERVATIVO

---

Alloggio disabitato con il giardino fisiologicamente incolto. Abitazione rifinita ad eccezione della rubinetteria dei servizi igienici, assente, e del rivestimento, dell'angolo cottura non applicato. Sono installati, invece, i sanitari. Residenza rifinita a civile abitazione.

### *Finiture interne appartamento*

- Il pavimento di tutto l'alloggio, esclusi i servizi igienici, è costituito da lamparquet con listelli cm 50 x 7 di essenza esotica montati a tolda di nave senza soluzione di continuità tra i vari ambienti; battiscopa laccato bianco.
- Tutti gli ambienti sono dipinti in modo uniforme con pittura lavabile dello stesso colore.
- Il pavimento dei servizi igienici è in mattonelle di grès porcellanato con finitura tipo legno; il rivestimento in ceramica alto m 2,28.
- Il rivestimento dell'angolo-cottura non è montato ma rifinito ad intonaco civile pitturato con la stessa tinta delle restanti pareti.
- Impianto termico autonomo con radiatori termoarredo verticali; nei servizi igienici è installato il radiatore scaldasalviette ma non è montata la rubinetteria. Non sono allacciate le varie utenze.
- L'impianto elettrico, non attivato, è completo di placche ed interruttori.
- Infissi interni scorrevoli in legno tamburato con pannello liscio laccato. Porta di ingresso blindata.
- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane scorrevoli in legno a faccia vista. Sono presenti le zanzariere.

### *Finiture esterne appartamento*

- Il disimpegno alla quota dell'appartamento è pavimentato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente. "Parapetto" in cristallo di sicurezza.
- Il pavimento situato alla quota inferiore del giardino è costituito da mattonelle in cemento cm 40 x 40 con motivi stampati in diagonale.
- La corte si trova in uno stato di totale abbandono.

### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE



Vengono di seguito riportate sia le superfici commerciali lorde, comprensive delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, sia le superfici catastali indicate nelle visure per immobile.

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

- Superficie catastale escluse aree scoperte	mq 46,00
- Superficie commerciale lorda	mq 44,60
- Superficie esterna	mq 31,50

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alloggio libero.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

---

Non è stato realizzato il tratto tramezzo di m 1,7 che avrebbe dovuto separare la camera da letto dal soggiorno-pranzo. Il paramento verticale con relativa porta è stato realizzato lateralmente, allineato con la parete dei servizi igienici. Di conseguenza, la superficie della camera da letto è diminuita a tutto favore del soggiorno-pranzo.

È consentito regolarizzare urbanisticamente la difformità presentando al Municipio XV la pratica della CILA in Sanatoria la quale comporta i seguenti oneri:

- € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria;
- € 251,24 per i diritti di segreteria;
- € 50,00 per reversale catastale;
- € 1.300,00 quale parcella media del tecnico per istruire la pratica presso gli Uffici competenti.

#### STIMA IMMOBILIARE

---

- Stima immobile:

- Superficie commerciale lorda:

€ 2.300,00/mq x 44,60 mq = € 102.580,00.

-Superficie esterna a livello (pari ad 1/3 del valore della superf. lorda):

€ 750,00/mq x 10,5 mq = € 7.875,00.

- Superficie corte (pari ad 1/10 del valore della superf. lorda):



€230,00/mq x 21,00 mq =	€ 4.830,00.
Valore commerciale	€ 115.285,00.
<b>- Oneri per opere di completamento alloggio:</b>	
- Fornitura in opera della rubinetteria dei servizi igienici.	
A corpo	€ 450,00
<b>• Da applicare le seguenti decurtazioni:</b>	
- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.	€ 11.528,00. +
- decurtazione oneri di ripristino	€ 450,00. +
- pratica sanatoria opere abusive	€ 2.601,00. =
Importo totale decurtazioni	€ 14.579,00.
<b>- Valore immobiliare</b>	<b>€ 100.706,00.</b>
<b>- Arrotondato in difetto in</b>	<b>€ 100.700,00.</b>

**Stima finale € 100.700.00** (centomilasettecento/00).

### **BENE N. 5 – ABITAZIONE PIANO TERRA, INT. 5**

#### DESCRIZIONE

L'alloggio, avente il sub 5, si configura come un bilocale esteso per mq 46,30 lordi e dispone della corte esclusiva di mq 28, posizionata alla quota del piano stradale, ribassata di un metro rispetto al piano dell'alloggio e contraddistinta con la partic. 1673.

L'alloggio presenta un impianto planimetrico estremamente regolare con la netta separazione tra la zona giorno, composta da un unico ambiente adibito a soggiorno-pranzo con angolo-cottura e la "zona notte" costituita da una camera da letto con servizi igienici. L'altezza interna misura m 2,75.

#### CONFINI

L'appartamento confina a nord con l'alloggio sub 4 e relativa corte privata, per i lati est e sud con area esterna condominiale avente il sub 63 mentre ad ovest con spazio condominiale "aperto" e disimpegno comune indicato con il sub 39.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., con sede in .....	fg. 199, part. 1656/1673 sub 5 zona cen. 6, categ.



cod.fisc.: ,,,,,,,,,, , proprietaria per la quota di 1000/1000.

A/2, classe 7, cons. 2,5 vani, superfic. catast. 52 mq (escl. aree scop. mq 49), rendita €477,72. Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42, piano T int. 5.

dal 09.05.2012  
al 09.11.2015

,,,,,,,,,, di ,,,,,,,,,, , con sede in ,,,, , cod.fisc.: ,,,,,,,,,, proprietaria per la quota di 1000/1000.

I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

---

Dalla Visura catastale per immobile in allegato del 30.01.2020 n. RM0045864 si indicano i seguenti dati: immobile situato in Via Casalattico n. 40-42, piano terra, int. 5. Intestato a:

,,,,,,,,,, con sede in Terni, cod. fisc. ,,,,,,,,,, , proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	5	6 <sup>a</sup>	A/2	7 <sup>a</sup>	2,5 vani	52 mq*	€477,72
	1673							

\*escluse aree scoperte mq 49.

L'unità immobiliare, comprendente la graffata particella n. 1673 (corte), risulta regolarmente censita ed i dati identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento eccetto la superficie: nell'atto di pignoramento è indicata quella commerciale di mq 62 non comparabile con la superficie catastale.

### CORRISPONDENZA CATASTALE

---

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

### STATO CONSERVATIVO

---

Alloggio abitato. Stato conservativo scadente. La parete perimetrale del soggiorno è deturpata da macroscopici fenomeni infiltrativi provocando l'imbibizione di acqua sia sul soffitto, sia sulla parete con il notevole deterioramento dello strato di finitura dell'intonaco, distacchi della colletta, erosione della pellicola pittorica e concentrazione di muffe allo stadio avanzato.

Una porzione del pavimento del soggiorno presenta lievi rigonfiamenti del parquet per effetto dell'umidità.



### *Finiture interne appartamento*

- Il pavimento del soggiorno-pranzo e della camera da letto è in lamparquet con listelli cm 45 x 7 di essenza esotica montati a tolda di nave senza soluzione di continuità tra i vari ambienti; battiscopa della stessa essenza.
- Tutti gli ambienti sono dipinti in modo uniforme con pittura lavabile dello stesso colore.
- Il pavimento dei servizi igienici è costituito da mattonelle in ceramica cm 20 x 20; il rivestimento, alto cm 204, è caratterizzato da mattonelle applicate secondo la seguente disposizione: porzione inferiore, alta cm 100, con mattonelle cm 20 x 25 montate verticalmente; successivo listello decorativo di cm 4 e porzione superiore alta cm 100 di mattonelle cm 20 x 25, sempre in verticale, ma dal differente cromatismo.
- Il rivestimento dell'angolo-cottura, alto cm 160, è costituito da mattonelle di ceramica cm 10 x 10 con effetto tipo lapideo.
- Impianto termico autonomo funzionante con radiatori in alluminio. È presente il videocitofono. L'utenza idrica, elettrica e gas sono attive.
- Infissi interni in legno tamburato con pannello liscio laccato. Porta di ingresso blindata.
- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane in legno con inferriate di protezione.

### *Finiture esterne appartamento*

- Il disimpegno alla quota dell'appartamento è pavimentato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.
- "Parapetto" in cristallo di sicurezza.
- Il pavimento situato alla quota inferiore del giardino è costituito da mattonelle in cemento cm 40 x 40 con motivi stampati in diagonale.

### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Vengono di seguito riportate sia le superfici commerciali lorde, comprensive delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, sia le superfici catastali indicate nelle visure per immobile.

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.



- Superficie catastale escluse aree scoperte	mq 49,00
- Superficie commerciale lorda	mq 46,30
- Superficie esterna	mq 28,00

#### FORMALITÀ

---

Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento n. 36 del 26.07.2018.

Trascrizione di domanda giudiziale in data 23.10.13, formalità 75245 dipendente da domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica definito con sentenza n. 700/2018 pubbl. il 31/07/2018 che condiziona il trasferimento dell'immobile al pagamento del saldo prezzo ed alla estinzione di ipoteca accesa dalla società costruttrice.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alloggio abitato da ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, in forza del contratto preliminare oggetto di domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica sopra menzionata.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

---

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

#### STIMA IMMOBILIARE

---

• Stima immobile:

-Superficie commerciale lorda:

€2.300,00/mq x 46,30 mq = € 106.490,00.

-Superficie esterna a livello (pari ad 1/3 del valore della superf. lorda):

€750,00/mq x 10,5 mq = € 7.875,00.

-Superficie corte (pari ad 1/10 del valore della superf. lorda):

€230,00/mq x 17,50 mq = € 4.025,00.

Valore commerciale € 118.390,00.

• Oneri per interventi di ripristino alloggio:

- Restauro dei danneggiamenti causati da fenomeni infiltrativi nella zona giorno mediante raschiatura della colletta dalle pareti e dal soffitto, rasatura, carteggiatura, stesura fissativo e pitturazione a più mani con tinta traspirante.

A corpo € 1.800,00.

- Lamatura e laccatura del lamparquet.

€40,00/mq x 30 mq = € 1.200,00.

- Spostamento arredo in altra sede e ricomposizione finale.



<u>A corpo</u>	€ 2.600,00.
Importo oneri di ripristino	€ 5.600,00.
• <u>Da applicare le seguenti decurtazioni:</u>	
- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.	€ 11.839,00. +
- decurtazione oneri di ripristino	€ 5.600,00. =
Importo totale decurtazioni	€ 17.439,00.
<b>- Valore immobiliare</b>	<b>€ 100.951,00.</b>
<b>- Arrotondato in difetto in</b>	<b>€ 100.950,00.</b>

**Stima finale € 100.950,00** (centomilanovecentocinquanta/00).

### **BENE N. 6 – ABITAZIONE PIANO TERRA, INT. 6**

#### DESCRIZIONE

Distinto con il sub 6, l'alloggio è definito da un compatto assetto planimetrico con ambienti organizzati lungo l'annesso giardino privato ed il piccolo disimpegno centrale. La residenza si estende per la superficie commerciale lorda di mq 61,00 mentre la corte esclusiva è pari alla dimensione indicativa di mq 68,00. Detta corte è indicata con la partic. 1697 ed è situata allo stesso livello del piano stradale, più basso di un metro rispetto alla quota dell'appartamento.

Si compone di soggiorno-pranzo con angolo-cottura, piccolo disimpegno, due camere da letto con servizi igienici. L'altezza interna misura m 2,75.

#### CONFINI

Alloggio confinante a nord con residenza sub 7 e annesso giardino privato, ad est con disimpegno condominiale a servizio degli appartamenti, contrassegnato con il sub 39, con spazio "aperto"condominiale, a sud con corpo scala comune avente il sub 60 ed area esterna comune sub 63 così come ad ovest confina ancora con la predetta area esterna condominiale.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., , proprietaria per	fg. 199, part. 1656/1697 sub 6 zona cen. 6, categ. A/2, classe 7, cons. 4



la quota di 1000/1000. vani, superfic. catast. 69 mq (escl. aree scop. mq 62), rendita €764,36. Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42, piano T int. 6.

dal 09.05.2012 ..... I dati catast. sono uguali  
al 09.11.2015 di ....., con sede in ....., a quelli soprastanti con  
cod.fisc.: ....., proprietaria per esclusione della superf.  
la quota di 1000/1000. catastale non inserita.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla Visura catastale per immobile in allegato del 31.08.2020 n. T242941 si indicano i seguenti dati: immobile situato in Via Casalattico n. 40-42, piano terra, int. 6 Intestato a:

..... di ....., con sede in ....., cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	6	6 <sup>a</sup>	A/2	7 <sup>a</sup>	4 vani	69 mq*	€764,36
							1697	

\*escluse aree scoperte mq 62.

L'unità immobiliare, comprendente la graffata particella n. 1697 (corte), risulta regolarmente censita ed i dati identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento eccetto la superficie: nell'atto di pignoramento è indicata quella commerciale di mq 76 non comparabile con la superficie catastale.

### CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale corrisponde fedelmente allo stato dei luoghi con la sola eccezione della presenza del controsoffitto lato ingresso alloggio.

### STATO CONSERVATIVO

Alloggio abitato. Stato conservativo scadente dovuto alle ampie porzioni della pavimentazione della zona giorno e dei servizi igienici distaccate e sollevate dal massetto di sottofondo.

#### *Finiture interne appartamento*

-La pavimentazione di tutto l'alloggio, con esclusione dei servizi igienici, è costituita da mattonelle in ceramica formato cm 33 x 33 montate a rombo;



- battiscopa in analogo materiale. Tutti gli ambienti sono dipinti in modo uniforme con pittura lavabile dello stesso colore.
- Il pavimento dei servizi igienici è costituito da mattonelle in ceramica cm 33 x 33, applicate a rombo, ma di differente colore rispetto agli altri vani.
  - il rivestimento dei servizi igienici, alto cm 198, è costituito da mattonelle in ceramica bicolori: una base alta cm 36 di colore verde; una fascia alta cm 36 di colore panna e la restante porzione, alta cm 126 identica alla base verde.
  - Il rivestimento dell'angolo-cottura, alto cm 160, è costituito da mattonelle di ceramica cm 20 x 20 con effetto tipo tozzetti.
  - Impianto termico autonomo funzionante con radiatori in alluminio. È presente il videocitofono. Le utenze idrica, elettrica e gas sono funzionanti.
  - Infissi interni in legno a faccia a vista tamburato con pannello liscio tipo noce Tanganica. Porta di ingresso blindata.
  - I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera. Inferriate di protezione.

#### *Finiture esterne appartamento*

- Il disimpegno alla quota dell'appartamento è pavimentato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.
- "Parapetto" in cristallo di sicurezza.
- Il pavimento situato alla quota inferiore del giardino è costituito da mattonelle in cemento cm 40 x 40 con motivi stampati in diagonale.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Vengono di seguito riportate sia le superfici commerciali lorde, comprensive delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, sia le superfici catastali indicate nelle visure per immobile.

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

- Superficie catastale escluse aree scoperte	mq 62,00
- Superficie commerciale lorda	mq 61,00
- Superficie esterna	mq 68,00

#### FORMALITÀ

---



Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento n. 36 del 26.07.2018.

Trascrizione n. 79179/54450 dell' 8 luglio 2016 di domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica di contratto preliminare definita con sentenza n. 6019 del 10.04.2020.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alloggio abitato da ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, in forza  
del contratto preliminare oggetto della suindicata domanda di esecuzione in  
forma specifica.

### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

---

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

### STIMA IMMOBILIARE

---

• Stima immobile:

- Superficie commerciale lorda:

€2.300,00/mq x 61,00 mq = € 140.300,00.

- Superficie esterna a livello (pari ad 1/3 del valore della superf. lorda):

€750,00/mq x 10,5 mq = € 7.875,00.

-Superficie corte (pari ad 1/10 del valore della superf. lorda):

€230,00/mq x 57,50 mq = € 13.225,00.

---

Valore commerciale € 161.400,00.

• Oneri per interventi di ripristino alloggio:

-Demolizione del pavimento con relativo sottofondo e rifacimento come da  
preesistenza; demolizione e nuova applicazione del battiscopa in grès  
porcellanato; rimozione sanitari e pitturazione di tutte le superfici verticali  
con più mani di tinta traspirante.

A corpo € 13.800,00.

- Spostamento arredo in altra sede con trasloco. € 7.500,00.

Importo oneri di ripristino € 21.300,00.

• Da applicare le seguenti decurtazioni:

- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi. € 16.140,00. +

- decurtazione oneri di ripristino € 21.300,00. =

---

Importo totale decurtazioni € 37.440,00.

- **Valore immobiliare** € **123.960,00.**



**Stima finale € 123.960.00** (centoventitremilanovecentosessanta/00).

## **BENE N. 7 – ABITAZIONE PIANO TERRA, INT. 7**

### DESCRIZIONE

Distinto con il sub 7, l'alloggio ha una impostazione planimetrica regolare con una netta separazione funzionale tra la zona giorno e la zona notte. La superficie commerciale lorda si estende per mq 41,00 mentre il giardino esclusivo, situato alla quota inferiore di un metro e contrassegnato con la partic. 1699, misura circa mq 31,00.

L'alloggio è costituito da un unico ambiente per la zona giorno in cui hanno luogo il soggiorno-pranzo e l'angolo-cottura, una camera da letto con servizi igienici. L'altezza interna misura m 2,75.

L'alloggio è stato unito materialmente al contiguo appartamento int. 8.

### CONFINI

Confina a nord appartamento sub 8 e giardino privato, a est con disimpegno condominiale sub 39, a sud con alloggio sub 6 e relativo giardino mentre ad ovest con area esterna comune sub 63.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	fig. 199, part. 1656/1699 sub 7 zona cen. 6, categ. A/2, classe 7, cons. 2,5 vani, superfic. catast. 47 mq (escl. aree scop. mq 43), rendita €477,72. Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42, piano T int. 7.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della partic. 1699 e della superficie catastale non inserite.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla Visura catastale per immobile in allegato del 30.01.2020 n. RM0045236 si indicano i seguenti dati: immobile situato in Via Casalattico n. 40-42, piano terra, int. 7. Intestato a:



..... di ....., con sede in  
..... cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	7	6 <sup>a</sup>	A/2	7 <sup>a</sup>	2,5 vani	47 mq*	€477,72
	1699							

\*escluse aree scoperte mq 43.

L'unità immobiliare, comprendente la graffata particella n. 1699 (corte), risulta regolarmente censita ed i dati identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento eccetto la superficie: nell'atto di pignoramento è indicata quella commerciale di mq 54 non comparabile con la superficie catastale.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

---

L'impianto planimetrico catastale, nel suo complesso, riflette lo stato dei luoghi ad eccezione dell'apertura di un arco della misura indicativa di m 1,00 realizzato nella parete della camera da letto mediante il quale viene collegato fisicamente l'appartamento al contiguo alloggio int. 8. Contestualmente è stata murata, sul lato interno della residenza, la porta di ingresso all'alloggio int. 7.

#### STATO CONSERVATIVO

---

L'alloggio è disabitato ed il giardino è trascurato. Stato conservativo buono. L'alloggio risulta ultimato nei materiali di rivestimento, di finitura e nelle componenti serramentisti e termoidrauliche. Non sono allacciate le utenze idrica, elettrica e gas.

#### *Finiture interne appartamento*

- Il pavimento di tutti gli ambienti, compresi i servizi igienici, è composto da lamparquet con listelli cm 50 x 7 di essenza esotica montati a tolda di nave senza soluzione di continuità tra i differenti vani; battiscopa dello stesso tipo del pavimento.
- Tutti gli ambienti sono dipinti in modo uniforme con pittura lavabile dello stesso colore.
- Il rivestimento dei servizi igienici, alto cm 235, è costituito da mattonelle in ceramica del formato di cm 20 x 25, integrate da due listelli decorativi alti cm 5 posti, uno ad un metro da terra e l'altro sulla sommità del rivestimento.



- L'angolo-cottura, pari all'altezza di cm 175, è rivestito con mattonelle in ceramica montate verticalmente cm 25 x 20.
- Impianto termico autonomo; radiatori in alluminio.
- I cavi elettrici, sfilabili, sono stati installati nei corrugati ma non è attivata l'energia elettrica così come non sono funzionanti le restanti utenze.
- Infissi interni in legno tamburato con impiallacciatura liscia a faccia-vista tipo noce Tanganica. Porta di ingresso blindata.
- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia-vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane scorrevoli in legno a faccia vista.

*Finiture esterne appartamento*

- Il disimpegno alla quota dell'appartamento è pavimentato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.
- "Parapetto" in cristallo di sicurezza.
- Il pavimento situato alla quota inferiore del giardino è costituito da mattonelle in cemento cm 40 x 40 con disegno in rilievo prestampato.

SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Vengono di seguito riportate sia le superfici commerciali lorde, comprensive delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, sia le superfici catastali indicate nelle visure per immobile.

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

- Superficie catastale escluse aree scoperte	mq 43,00
- Superficie commerciale lorda	mq 41,00
- Superficie esterna	mq 31,00

FORMALITÀ

Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento n. 36 del 26.07.2018.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alloggio occupato senza titolo da ,,,,,,,,,, ; è stato emesso ordine di liberazione.

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE



Rispetto al progetto approvato sono state illecitamente eseguite senza titolo abilitativo le seguenti modifiche:

- come anticipato, è stato aperto un arco della misura indicativa di m 1 sulla parete divisoria che separa la camera da letto dell'int. 7 dal soggiorno-pranzo dell'int. 8;
- l'originario disimpegno della zona notte che collegava la zona giorno alla camera da letto è stato trasformato in servizio igienico con ingresso servito dalla camera stessa;
- lo spazio occupato dall'originario vano dei servizi igienici con accesso dal suddetto disimpegno della zona notte è stato annesso all'appartamento int. 8 con conseguente riduzione della superficie dell'alloggio int. 7;
- infine è stato murato il retroporta originario di ingresso all'int. 7, mantenendo però inalterata la porta sul versante del pianerottolo condominiale.

Per ristabilire la versione originaria dell'alloggio int. 7 separato dall'int. 8 e confermare le restanti modifiche edilizie ed impiantistiche eseguite nella suddetta residenza, è necessario presentare al competente Municipio XV la CILA in Sanatoria che implica il versamento dei seguenti oneri:

- € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria;
- € 251,24 per i diritti di segreteria;
- € 50,00 per reversale catastale;
- € 2.100,00 quale parcella media del tecnico per istruire la pratica presso gli Uffici competenti.

#### STIMA IMMOBILARE

---

• Stima immobile:

- Superficie commerciale lorda:

€ 2.300,00/mq x 41,00 mq = € 94.300,00.

- Superficie esterna a livello (pari ad 1/3 del valore della superf. lorda):

€ 750,00/mq x 11,5 mq = € 8.625,00.

-Superficie corte (pari ad 1/10 del valore della superf. lorda):

€ 230,00/mq x 24,00 mq = € 5.520,00.

Valore commerciale € 108.445,00.

• Oneri per interventi di ripristino alloggio:

- Ricostruzione in muratura, come da preesistenza, del vano aperto ad arco;



- intonacatura del vano, rasatura, carteggiatura e pitturazione a più mani di tutta la camera con tinta lavabile.

A corpo € 1.700,00.

• Da applicare le seguenti decurtazioni:

- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi. € 10.844,00. +

- decurtazione oneri di ripristino € 1.700,00. +

- pratica sanatoria opere abusive € 3.401,24.=

Importo totale decurtazioni € 15.945,24.

- **Valore immobiliare** € **92.499,76.**

- **Arrotondato in eccesso in** € **92.500,00.**

**Stima finale € 92.500,00** (novantaduemilacinquecento/00).

**BENE N. 8 – ABITAZIONE PIANO TERRA, INT. 8**

DESCRIZIONE

Appartamento contrassegnato con il sub 8, si configura con un nitido assetto planimetrico composto dal soggiorno-pranzo, cucina, camera da letto e servizi igienici; il tutto esteso per la superficie lorda di mq 55,70. Alla residenza è annessa anche la corte esclusiva di mq 51,00, indicata con la partic. 1705 comprendente lo spazio esterno di mq 9 a livello della residenza.

L'altezza utile dell'appartamento misura m 2,75.

L'alloggio è stato unito materialmente al contiguo appartamento int. 7.

CONFINI

Confina a nord con area esterna comune distinta con il sub 63, ad est con disimpegno condominiale avente il sub 39, a sud con l'alloggio sub 7 con annesso giardino privato, ad ovest con area esterna condominiale sub 63.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656/1705 sub 8 zona cen. 6, categ. A/2, classe 8, cons. 2,5 vani, superfic. catast. 65 mq (escl. aree scop. mq 59), rendita €561,65. Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42, piano T int. 8.



dal 09.05.2012  
al 09.11.2015

.....  
di .....,  
cod.fisc.: .....,  
la quota di 1000/1000.

I dati catast. sono uguali  
a quelli soprastanti con  
esclusione della superf.  
catastale non inserita.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

---

Dalla Visura catastale per immobile in allegato del 30.01.2020 n. RM0045249 si indicano i seguenti dati: immobile situato in Via Casalattico n. 40-42, piano terra, int. 8. Intestato a:

..... con sede in  
..... cod. fisc.: .....,  
proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	8	6 <sup>a</sup>	A/2	8 <sup>a</sup>	2,5 vani	65 mq*	€561,65
			1705					

\*escluse aree scoperte mq 59.

L'unità immobiliare, comprendente la graffata particella n. 1705 (corte), risulta regolarmente censita ed i dati identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento eccetto la superficie: nell'atto di pignoramento è indicata quella commerciale di mq 72 non comparabile con la superficie catastale.

## CORRISPONDENZA CATASTALE

---

Situazione identica al bene n. 7. L'assetto planimetrico, nel suo complesso, corrisponde alla planimetria catastale con la variante sostanziale della esecuzione di un'apertura larga m 1,00, ad arco, realizzata nella parete del soggiorno-pranzo di confine con l'alloggio int. 7, mediante il quale sono state fisicamente unite le unità immobiliari int. 7 ed 8.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'alloggio è disabitato ed il giardino è trascurato. Lo stato conservativo, nel complesso discreto, è penalizzato da una porzione del lamparquet in cui i listelli del soggiorno risultano decoesi dal fondo e alcune componenti elettriche non ultimate. Infatti, nel soggiorno-pranzo non sono state montate le placche così come il vano cucina è privo degli interruttori, delle placche e dei frutti. Non sono allacciate le utenze idrica, elettrica e gas.



### *Finiture interne appartamento*

- Il pavimento degli ambienti, esclusi i servizi igienici, è realizzato in lamparquet con listelli cm 50 x 7 di essenza esotica montati a tolda di nave senza soluzione di continuità tra i differenti vani; battiscopa dello stesso tipo del pavimento.
- Tutti gli ambienti sono dipinti con pittura lavabile.
- Il pavimento dei servizi igienici è costituito da mattonelle in ceramica cm 20 x 20 applicate ortogonalmente. Il rivestimento, alto cm 232, è costituito da mattonelle in ceramica di cm 20 x 25, montate verticalmente, secondo la seguente disposizione: una prima fascia celeste identica al pavimento alta cm 25; quindi mattonelle di colore panna pari all'altezza di cm 180 con un listello decorativo di cm 5 in posizione intermedia ed una fila conclusiva sulla sommità di colore celeste.
- Il rivestimento della cucina è alto cm 160 ed è realizzato con mattonelle in ceramica cm 20 x 20 con "disegno" ad imitazione delle mattonelle 10 x 10.
- Impianto termico autonomo; radiatori in alluminio.
- I cavi elettrici, sfilabili, sono stati installati nei corrugati ma non è attivata l'energia elettrica così come non sono funzionanti le restanti utenze.
- Infissi interni in legno tamburato con impiallacciatura liscia a faccia-vista tipo noce Tanganica. Porta di ingresso blindata.
- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane scorrevoli in legno a faccia vista.

### *Finiture esterne appartamento*

- Il disimpegno alla quota dell'appartamento è pavimentato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.
- "Parapetto" in cristallo di sicurezza.
- Il pavimento situato alla quota inferiore del giardino è costituito da mattonelle in cemento cm 40 x 40 con disegno in rilievo prestampato.

### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Vengono di seguito riportate sia le superfici commerciali lorde, comprensive delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, sia le superfici catastali indicate nelle visure per immobile.

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se



presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

- Superficie catastale escluse aree scoperte	mq 59,00
- Superficie commerciale lorda	mq 55,70
- Superficie esterna	mq 51,00

#### FORMALITÀ

---

Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento n. 36 del 26.07.2018.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alloggio occupato senza titolo da ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, ; è stato emesso ordine di liberazione.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

---

Il vano degli originari servizi igienici è stato ampliato e trasformato nell'attuale cucina mediante la costruzione di un tramezzo lungo m 1,40 che separa la cucina dalla camera da letto. Contestualmente è stata inserita una porta per poter accedere a quest'ultimo ambiente dal soggiorno-pranzo.

Inoltre, è stata ampliata la superficie originaria dall'alloggio int. 8 inglobando il vano degli attuali servizi igienici il quale, nel progetto approvato, faceva invece parte dell'alloggio int. 7.

Infine, per rendere comunicanti gli appartamenti int. 7 ed 8, è stata realizzata un'apertura a forma di arco nella parete divisoria del soggiorno a confine con la residenza int. 7.

Per ristabilire la versione originaria dell'alloggio int. 8 separato dall'int. 7 e confermare le restanti modifiche edilizie ed impiantistiche eseguite nella suddetta residenza, è necessario presentare al competente Municipio XV la CILA in Sanatoria che implica il versamento dei seguenti oneri:

- €1.000,00 quale sanzione pecuniaria;
- €251,24 per i diritti di segreteria;
- €50,00 per reversale catastale;
- €2.100,00 quale parcella media del tecnico per istruire la pratica presso gli Uffici preposti.

#### STIMA IMMOBILARE

---

- Stima immobile:



- Superficie commerciale lorda:	
€ 2.300,00/mq x 55,70 mq =	€ 128.110,00.
- Superficie esterna a livello (pari ad 1/3 del valore della superf. lorda):	
€ 750,00/mq x 9,00 mq =	€ 6.750,00.
-Superficie corte (pari ad 1/10 del valore della superf. lorda):	
<u>€ 230,00/mq x 42,00 mq =</u>	<u>€ 9.660,00.</u>
Valore commerciale	€ 144.520,00.

• Oneri per interventi di ripristino alloggio:

- Ricostruzione in muratura, come da preesistenza, del vano aperto ad arco;
- intonacatura del vano, rasatura, carteggiatura e pitturazione a più mani di tutta la camera con tinta lavabile.

A corpo € 1.700,00.

- Sostituzione del lamparquet deformato con listelli di analoga essenza e formato pari alla superficie indicativa di mq 9,00 € 1.350,00.

- Lamatura e laccatura del restante lamparquet per uniformare la superficie.

€ 40,00/mq x 30 mq = € 1.200,00.

- Completamento parti elettriche (placche e frutti) € 350,00.

Importo oneri di ripristino € 4.600,00.

• Da applicare le seguenti decurtazioni:

- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi. € 14.452,00. +

- decurtazione oneri di ripristino € 4.600,00. +

- pratica sanatoria opere abusive € 3.401,24.=

Importo totale decurtazioni € 22.453,24.

- **Valore immobiliare** € **122.066,76.**

- **Arrotondato in difetto in** € **122.000,00.**

<b>Stima finale € 122.000.00</b> (centoventiduemila/00).
----------------------------------------------------------

**BENE N. 9 – ABITAZIONE PIANO PRIMO, INT. 9**

DESCRIZIONE

Contrassegnato con il sub 9, l'alloggio, di piccolo taglio, presenta una organizzazione degli ambienti regolare costituita da uno spazio utilizzato a soggiorno-pranzo ed angolo-cottura con annessa piccola porzione antistante la



camera da letto ed i servizi igienici. La superficie lorda, comprensiva delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, misura mq 46,50 mentre il balcone misura mq 10,50. L'altezza interna è pari a m 2,70.

### CONFINI

È delimitata a nord dal distacco con la partic. 1674, ad est dall'unità abitativa sub 10, a sud, per un piccolo tratto dal disimpegno comune sub 39 mentre per il restante tratto a sud ed il lato ad ovest con distacco dall'area esterna condominiale sub 63.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	<p>.....                      di ....., con sede in .....,                      cod.fisc.: ....., proprietaria per                      la quota di 1000/1000.</p>	<p>fg. 199, part. 1656, sub                      9, zona cens. 6, categor.                      A/2, classe 7, cons. 2,5                      vani, superfic. catast. 49                      mq (escl. aree scop. mq                      46), rendita €477,72.                      Indiriz.: Via Casalattico                      n. 40-42, piano 1, int. 9.</p>
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	<p>.....                      di ....., con sede in .....,                      cod.fisc.: ....., proprietaria per                      la quota di 1000/1000.</p>	<p>I dati catast. sono uguali                      a quelli soprastanti con                      esclusione della superf.                      catastale non inserita.</p>

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla Visura catastale per immobile in allegato del 30.01.2020 n. RM0045872 si indicano i seguenti dati: immobile situato in Via Casalattico n. 40-42, piano primo, int. 9. Intestato a:

..... con sede in  
 ....., cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	9	6 <sup>a</sup>	A/2	7 <sup>a</sup>	2,5 vani	49 mq*	€477,72

\*escluse aree scoperte mq 46.

L'unità immobiliare, risulta regolarmente censita ed i dati identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento eccetto il piano terra errato e la superficie: nell'atto di pignoramento è indicata quella commerciale di mq 58 non comparabile con la superficie catastale.

### CORRISPONDENZA CATASTALE



La planimetria catastale redatta in scala 1:200 dal *Geom. Laurucci Marco* è conforme allo stato dei luoghi. La composizione degli ambienti, la collocazione delle tramezzature e la posizione degli infissi, sia interni che esterni, rispecchiano fedelmente quanto graficizzato nella planimetria, con la sola eccezione dell'assenza del controsoffitto nel piccolo spazio antistante i servizi igienici.

### STATO CONSERVATIVO

---

L'alloggio abitato. Stato conservativo dell'alloggio buono anche se gestito in modo assai disordinato. Funzionanti le utenze idrica, elettrica e gas.

#### *Finiture interne appartamento*

- Il pavimento dell'ingresso-soggiorno e camera da letto è in lamparquet con listelli cm 50 x 7 in essenza esotica montati a tolda di nave in modo continuo tra i suddetti ambienti; battiscopa laccato di colore bianco.
- Tutti gli ambienti sono dipinti in modo uniforme con pittura lavabile dello stesso colore.
- Il pavimento dei servizi igienici è in mattonelle di ceramica cm 33 x 33 applicate ortogonalmente. Il rivestimento, alto cm 200, è costituito da mattonelle in ceramica formato cm 18 x 36 di colore giallo con interposta una fila di colore bianco e, sulla sommità, matita terminale di cm 2.
- Il tratto di parete soprastante il piano di lavoro dell'angolo-cottura è rivestito con pannello in laminato dello stesso tipo dei componibili della cucina.
- Impianto termico autonomo con radiatori sia in alluminio che in ferro.
- Infissi interni in legno tamburato con pannello liscio laccato. Porta di ingresso blindata.
- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane scorrevoli in legno a faccia vista.

#### *Finiture esterne appartamento*

- Il balcone è pavimentato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.
- "Parapetto" in cristallo di sicurezza.

### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE



Vengono di seguito riportate sia le superfici commerciali lorde, comprensive delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, sia le superfici catastali indicate nelle visure per immobile.

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

- Superficie catastale escluse aree scoperte	mq 46,00
- Superficie commerciale lorda	mq 46,50
- Superficie balcone	mq 10,50

#### FORMALITÀ

---

Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento n. 36 del 26.07.2018.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alloggio occupato senza titolo da ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, ; è stato emesso ordine di liberazione.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

---

Non è stato realizzato il tramezzo di m 1,6 con relativa porta per accedere alla camera da letto. Il tramezzo, invece, è stato costruito lateralmente ed allineato alla parete dei servizi igienici determinando una sorta di “disimpegno” aperto sul soggiorno-pranzo ed una riduzione della superficie della camera da letto.

È consentito regolarizzare urbanisticamente la difformità presentando al Municipio XV la pratica della CILA in Sanatoria la quale comporta i seguenti oneri:

- €1.000,00 quale sanzione pecuniaria;
- €251,24 per i diritti di segreteria;
- €50,00 per reversale catastale;
- €1.300,00 quale parcella media del tecnico per istruire la pratica presso gli Uffici competenti.

#### STIMA IMMOBILIARE

---

- Stima immobile:

- Superficie commerciale lorda:

€2.300,00/mq x 46,50 mq = € 106.950,00.



- Superficie balcone (pari ad 1/3 del valore della superf. lorda):

€750,00/mq x 10,50 mq = € 7.875,00.

Valore commerciale € 114.825,00.

- Oneri per interventi di ripristino alloggio:

Non sono presenti danneggiamenti.

• Da applicare le seguenti decurtazioni:

-deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi. € 11.482,00. +

- pratica sanatoria opere abusive € 2.601,00. =

Importo totale decurtazioni € 14.083,00.

- **Valore immobiliare € 100.742,00.**

- **Arrotondato in eccesso in € 100.750,00.**

**Stima finale € 100.750,00** (centomilasettecentocinquanta/00).

## **BENE N. 10 – ABITAZIONE PIANO PRIMO, INT. 10**

### DESCRIZIONE

Trattasi di trilocale avente il sub 10 costituito da un ambiente ad uso soggiorno – pranzo ed angolo cottura con propagazione che immette a due camere da letto separate dai servizi igienici. L'appartamento si estende per la metratura di circa mq 60,00 lordi mentre il balcone ha una superficie di mq 10,50.

L'altezza interna dell'abitazione è pari a m 2,70.

### CONFINI

Confina a nord con distacco dalla partic. 1660, ad est con distacco dalla partic. 1657, a sud con affaccio sull'area condominiale sub 63 e, per un piccolo tratto, con il disimpegno comune sub 39, ad ovest con l'appartamento sub 9.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	con sede in .... , , proprietaria per
		fg. 199, part. 1656, sub 10, zona cens. 6, categ. A/2, classe 7, cons. 3,5 vani, superfic. catast. 64 mq (escl. aree scop. mq 61), rendita €668,81. Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42 piano 1 int. 10.
dal 09.05.2012	.....	I dati catast. sono uguali



al 09.11.2015 di ,, ,, ,, ,, ,, con sede in ,, ,, ,, a quelli soprastanti con  
cod.fisc.: ,, ,, ,, ,, ,, ,, , proprietaria per esclusione della superf.  
la quota di 1000/1000. catastale non inserita.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

---

Dalla Visura catastale per immobile in allegato del 30.01.2020 n. RM0045877 si indicano i seguenti dati: immobile situato in Via Casalattico n. 40-42, piano primo, int. 10. Intestato a:

,, ,, ,, ,, ,, con sede in  
,, ,, ,, cod. fisc.: ,, ,, ,, ,, ,, proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	10	6 <sup>a</sup>	A/2	7 <sup>a</sup>	3,5 vani	64 mq*	€668,81

\*escluse aree scoperte mq 61.

L'unità immobiliare, risulta regolarmente censita ed i dati identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento eccetto il piano terra errato e la superficie: nell'atto di pignoramento è indicata quella commerciale di mq 70 non comparabile con la superficie catastale.

### CORRISPONDENZA CATASTALE

---

Lo stato dei luoghi rispecchia rigorosamente la planimetria catastale redatta dal *Geom. Laurucci Marco*.

### STATO CONSERVATIVO

---

Alloggio disabitato. Stato conservativo della superficie residenziale buono, scadente l'esterno. Il soffitto del soprastante balcone è particolarmente danneggiato da consistenti fenomeni infiltrativi che hanno causato il degrado dell'intonaco imbibito di umidità. Risulta incompleto il montaggio dei sanitari.

#### *Finiture interne appartamento*

- Tutto l'appartamento è pavimento con lamparquet tipo rovere cm 50 x 7 montato a tolda di nave; battiscopa della stessa essenza.
- Tutti gli ambienti sono dipinti in modo uniforme con pittura lavabile dello stesso colore.
- Il rivestimento dei servizi igienici è alto m 2,32 ed è costituito da mattonelle in ceramica cm 20 x 25 di due tonalità, applicate verticalmente secondo la seguente disposizione: la prima e l'ultima fila in mattonelle color aragosta; la



restante superficie di color albicocca con interposto listello decorativo centrale di entrambi i colori alto cm 5.

- Sono stati installati solamente il lavabo ed il bidet; non sono stati montati sia il water con la doccia, sia la rubinetteria.
- Il rivestimento dell'angolo-cottura, alto cm 160, è costituito da mattonelle di ceramica cm 10 x 10 con effetto tipo lapideo.
- Impianto termico autonomo con radiatori in alluminio; manca il termosifone della camera da letto e la caldaia. Le utenze non sono funzionanti.
- Infissi interni in legno tamburato con pannello liscio in noce tanganica a facciavista. Porta di ingresso blindata.
- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane in legno.

#### *Finiture esterne appartamento*

- Il pavimento del balcone è realizzato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.
- "Parapetto" in cristallo di sicurezza.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

- Vengono di seguito riportate sia le superfici commerciali lorde, comprensive delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, sia le superfici catastali indicate nelle visure per immobile.
- Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

- Superficie catastale escluse aree scoperte	mq 61,00
- Superficie commerciale lorda	mq 60,00
- Superficie balcone	mq 10,50

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Alloggio libero.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

Non è stata posta in essere la porta con mazzette laterali che avrebbero dovuto separare il soggiorno-pranzo dal disimpegno della zona notte, determinando uno spazio continuo con la zona giorno.



L'entità particolarmente modesta della difformità può essere regolarizzata al Catasto Urbano mediante una comune presentazione di *esatta rappresentazione grafica*, la quale richiede il versamento indicativo dei seguenti oneri:

- € 50,00 per reversale catastale;
- € 800,00 quale parcella media del tecnico professionista.

#### STIMA IMMOBILIARE

---

• Stima immobile:

- Superficie commerciale lorda:

€ 2.300,00/mq x 60,00 mq = € 138.000,00.

- Superficie balcone (pari ad 1/3 del valore della superf. lorda):

€ 750,00/mq x 10,50 mq = € 7.875,00.

Valore commerciale € 145.875,00.

- Oneri per interventi di ripristino alloggio:

- Restauro del soffitto del balcone mediante raschiatura, rasatura, carteggiatura, stesura fissativo e pitturazione finale. € 400,00.

- Fornitura in opera di sanitari e rubinetteria. € 1.150,00.

Importo oneri di ripristino € 1.550,00.

• Da applicare le seguenti decurtazioni:

-deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi. € 14.587,00.+

- decurtazione oneri di ripristino € 1.550,00.+

- pratica sanatoria opere abusive € 850,00.=

Importo totale decurtazioni € 16.987,00.

- **Valore immobiliare** € **128.888,00.**

- **Arrotondato in eccesso in** € **128.900,00.**

**Stima finale € 128.900,00** (centoventottomilanovecento/00).

#### **BENE N. 11 – ABITAZIONE PIANO PRIMO, INT. 11**

##### DESCRIZIONE

---

Unità residenziale distinta con il sub 11, caratterizzato da un trilocale esteso per la superficie commerciale lorda di mq 57,00, escluso il balcone di mq 9,00. L'appartamento è composta da un unico ambiente della zona giorno ad uso ingresso-soggiorno-pranzo-angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e



da ripostiglio. L'unità residenziale è dotata di un assetto planimetrico compatto con gli ambienti organizzati prevalentemente lungo il versante esterno mediante un piccolo disimpegno centrale che distribuisce agli stessi.

L'altezza interna misura m 2,71.

#### CONFINI

Unità residenziale confinante a nord con ascensore e distacco area esterna condominiale sub 63 così come ad est con lo stesso distacco condominiale, a sud con l'appartamento sub 13 e ad ovest con il disimpegno condominiale sub 39.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656, sub 11, zona cens. 6, categ. A/2, classe 7, consist. 4 vani, superfic. catast. 63 mq (escl. aree scop. mq 61), rendita €764,36. Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42 piano 1 int. 11.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusio. della classe 6, della superfic. catastale non inserita e della rendita di €650,74.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La Visura catastale per immobile in allegato del 30.01.2020 n. RM0045958 riporta i seguenti dati: immobile situato in Via Casalattico n. 40-42, piano primo, sub 11. Intestato a:

..... con sede in  
....., cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	11	6 <sup>a</sup>	A/2	7 <sup>a</sup>	4 vani	63 mq*	€764,36

\*escluse aree scoperte mq 61.

L'unità immobiliare risulta regolarmente censita ma i dati identificativi non corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento. Infatti, nel suddetto atto, viene annessa erroneamente all'abitazione la corte esclusiva nonostante



l'appartamento sia situato al piano primo e non può disporre, come gli alloggi del piano terra, del giardino pertinenziale. Inoltre, viene indicata la superficie commerciale di mq 68, non comparabile con la superficie catastale. Anche la rendita catastale, infine, nell'atto è quantificata in € 650,74 mentre nella Visura è pari ad € 764,36.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

---

L'impianto planimetrico è molto simile all'elaborato catastale. Le difformità sono circoscritte a modeste variazioni relative a tre porte prospicienti il piccolo disimpegno della zona notte. L'unica porta rimasta invariata è quella dei servizi igienici. Invece, la porta che separava il suddetto disimpegno dal soggiorno pranzo è stata eliminata creando uno spazio unico senza soluzione di continuità con la zona giorno. La porta della camera da letto singola (camera centrale) è inserita lateralmente nella parete mentre nella pianta catastale è posta in posizione centrale, di fronte alla porta dei servizi igienici. Infine, la porta della camera da letto matrimoniale è stata spostata ed arretrata di circa cm 80, e collocata a filo parete. Il piccolo vano guardaroba, presente nella camera matrimoniale, non ha subito alcuna variazione dimensionale: le tramezzature risultano conformi all'elaborato catastale ma risulta utilizzato come bagno di servizio.

#### STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'appartamento, che in generale sembra trovarsi in uno stato conservativo buono, nel particolare presenta dei punti negativi, quali: decoesioni di qualche mattonella del bagno dal massetto di sottofondo ed imperfetta apertura sia della porta di ingresso che quella del balcone. Le due porte risultano troppo aderenti al parquet rendendo mal funzionante il loro esercizio. Esternamente, invece, sono presenti considerevoli fenomeni infiltrativi, tuttora in corso, sia sul soffitto del soprastante balcone che, con maggiore intensità, sulla trave di bordo della parete d'ambito.

##### *Finiture interne appartamento*

- Tutti gli ambienti, con esclusione dei servizi igienici, sono pavimentati con lamparquet tipo rovere cm 45 x cm 7 montato a tolda di nave; battiscopa della stessa essenza.



- Gli ambienti sono dipinti in modo uniforme con pittura lavabile dello stesso colore.
- Il pavimento del bagno è in mattonelle di ceramica cm 33 x 33 montate a rombo; rivestimento dei servizi igienici è alto m 2,01 ed è costituito da mattonelle in ceramica della stessa tonalità con listello terminale.
- Il vano annesso alla camera da letto matrimoniale è utilizzato come bagno di servizio.
- Il rivestimento dell'angolo-cottura, alto cm 160, è costituito da mattonelle di ceramica cm 10 x 10 con effetto tipo lapideo.
- Le utenze idrica, elettrica e gas sono funzionanti.
- È presente il videocitofono.
- Infissi interni in legno tamburato con pannello liscio in noce tanganica a facciavista. Porta di ingresso blindata.
- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane in legno.

#### *Finiture esterne appartamento*

- Il pavimento del balcone è realizzato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.
- "Parapetto" in cristallo di sicurezza.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Vengono di seguito riportate sia le superfici commerciali lorde, comprensive delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, sia le superfici catastali indicate nelle visure per immobile.

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

- Superficie catastale escluse aree scoperte	mq 61,00
- Superficie commerciale lorda	mq 57,00
- Superficie balcone	mq 9,00

#### STATO DI OCCUPAZIONE

In corso di liberazione.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE



Non è stata realizzata la porta con relative mazzette che doveva separare il soggiorno-pranzo dal disimpegno della zona notte, creando uno spazio continuo con la zona giorno. È stata arretrata la porta di ingresso alla camera da letto matrimoniale, allineandola a filo con la parete. Inoltre, è stato decentrato il posizionamento della porta della camera da letto singola e costruita una spalletta in muratura non avente funzione portante di cm 60 x 10 a chiusura dell'angolo cottura.

È consentito regolarizzare urbanisticamente le difformità presentando al Municipio XV la pratica della CILA in Sanatoria la quale comporta i seguenti oneri:

- € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria;
- € 251,24 per i diritti di segreteria;
- € 50,00 per reversale catastale;
- € 1.300,00 quale parcella media del tecnico per istruire la pratica presso gli Uffici competenti.

#### STIMA IMMOBILIARE

• Stima immobile:

- Superficie commerciale lorda:

€ 2.300,00/mq x 57,00 mq = € 131.100,00.

- Superficie balcone (pari ad 1/3 del valore della superf. lorda):

€ 750,00/mq x 9,00 mq = € 6.750,00.

Valore commerciale € 137.850,00.

• Oneri per interventi di ripristino alloggio:

- Rifacimento del pavimento del bagno con relativo massetto di sottofondo.

€ 120,00/mq x 9 mq = € 1.080,00.

- Lamatura e laccatura del lamparquet del soggiorno.

€ 40,00/mq x 21 mq = € 840,00.

- Ripristino soffitto balcone. € 400,00.

- Spostamento arredo con trasloco in altra sede. € 1.800,00.

Importo oneri di ripristino € 4.120,00.

• Da applicare le seguenti decurtazioni:

- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi. € 13.785,00.+

- decurtazione oneri di ripristino € 4.120,00.+



- pratica sanatoria opere abusive	€ 2.601,00.=
Importo totale decurtazioni	€ 20.906,00.
<b>- Valore immobiliare</b>	<b>€ 116.944,00.</b>
<b>- Arrotondato in eccesso in</b>	<b>€ 116.950,00.</b>

**Stima finale € 116.950,00** (centosedicimilanovecentocinquanta/00).

## BENE N. 12 – ABITAZIONE PIANO PRIMO, INT. 12

### DESCRIZIONE

Alloggio distinto con il sub 12, qualificato da un bilocale della superficie commerciale lorda di mq 46,00 oltre al balcone di mq 9,00.

L'appartamento è costituito dal soggiorno-pranzo-angolo cottura, camera da letto con servizi igienici e piccolo disimpegno di ingresso controsoffittato.

L'unità abitativa presenta un impianto planimetrico essenziale con vani dalla forma geometrica regolare. L'altezza utile interna misura m 2,71.

### CONFINI

Appartamento confinante a nord con la residenza sub 13 e per i restanti tre lati (ovest, sud ed est) con distacco dall'area condominiale sub 63; solo per un piccolo tratto del lato est, limitatamente alla porzione antistante l'ingresso, confina con il disimpegno condominiale sub 39.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	con sede in ....., proprietaria per
		fg. 199, part. 1656, sub 12, zona cens. 6, categ. A/2, classe 7, consi. 2,5 vani, superfic. catast. 51 mq (escl. aree scop. mq 49), rendita €477,72. Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42 piano 1 int. 12.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	, con sede in ....., , proprietaria per
		I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla Visura catastale per immobile in allegato del 30.01.2020 n. RM0045894 emergono i seguenti dati: immobile situato in Via Casalattico n. 40-42, piano primo, int. 12. Intestato a:



..... con sede in  
..... cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	12	6 <sup>a</sup>	A/2	7 <sup>a</sup>	2,5 vani	51 mq*	€477,72

\*escluse aree scoperte mq 49.

L'unità immobiliare risulta regolarmente censita. I dati identificativi sono gli stessi di quelli riportati nell'atto di pignoramento ad esclusione della superficie commerciale quantificata in mq 58, non comparabile con quella catastale.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

---

La planimetria catastale è fondamentalmente conforme allo stato dei luoghi. Le sole esigue differenze riguardano la costruzione di una "spalletta" in muratura dello spessore di cm 10 e profonda cm 60, quale elemento terminale dell'angolo-cottura a separazione del piccolo disimpegno d'ingresso nonché la installazione del controsoffitto sul suddetto disimpegno. La paretina ed il controsoffitto non sono state indicate nella planimetria catastale.

#### STATO CONSERVATIVO

---

Appartamento abitato. Stato conservativo buono.

##### *Finiture interne appartamento*

- L'ingresso, il soggiorno-pranzo e la camera da letto sono pavimentati con lamparquet in essenza esotica montato a tolda di nave; battiscopa della stessa essenza.
- Gli ambienti sono dipinti in modo uniforme con pittura lavabile dello stesso colore.
- Il pavimento del bagno è in mattonelle di ceramica cm 33 x 33 montate ortogonalmente; il rivestimento dei servizi igienici è alto m 2,01 ed è costituito da mattonelle in ceramica della stessa dimensione cm 36 x 18 ma di differente colore; il rivestimento, di color salmone, è integrato da due file separate di mattonelle bianche e dal listello terminale.
- Il rivestimento dell'angolo-cottura è costituito da mattonelle di ceramica cm 36 x 18 montate orizzontalmente, di colore giallo.
- L'utenza idrica, elettrica e gas sono funzionanti.
- È presente il videocitofono ed il climatizzatore.



- Infissi interni in legno tamburato con pannello liscio laccato. Porta di ingresso blindata.
- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane in legno.

*Finiture esterne appartamento*

- Il pavimento del balcone è realizzato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.
- “Parapetto” in cristallo di sicurezza.

SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Vengono di seguito riportate sia le superfici commerciali lorde, comprensive delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, sia le superfici catastali indicate nelle visure per immobile.

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

- Superficie catastale escluse aree scoperte	mq 49,00
- Superficie commerciale lorda	mq 46,00
- Superficie balcone	mq 9,00

STATO DI OCCUPAZIONE

Alloggio abitato da ....., in forza del contratto preliminare e trascrizione domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica del 08.01.2018 form. 1367 (a favore di ....., c.f. ...., ....., e ....., c.f. ....).

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

È stata costruita una spalletta in muratura non avente funzione portante di cm 60 x 10 a chiusura dell’angolo cottura.

Si potrà legittimare urbanisticamente la modifica presentando al competente Municipio XV la CILA in Sanatoria il previo versamento dei seguenti oneri:

- €1.000,00 quale sanzione pecuniaria;
- €251,24 per i diritti di segreteria;
- €50,00 per reversale catastale;



- € 1.000,00 quale parcella media del tecnico per istruire la pratica presso gli Uffici competenti.

### STIMA IMMOBILIARE

---

- Stima immobile:

- Superficie commerciale lorda:

€ 2.300,00/mq x 46,00 mq = € 105.800,00.

- Superficie balcone (pari ad 1/3 del valore della superf. lorda):

€ 750,00/mq x 9,00 mq = € 6.750,00.

---

Valore commerciale € 112.550,00.

- Oneri per interventi di ripristino alloggio:

Non sono presenti danneggiamenti.

- Da applicare le seguenti decurtazioni:

- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi. € 11.255,00.+

- pratica sanatoria opere abusive € 2.301,00.=

---

Importo totale decurtazioni € 13.556,00.

- **Valore immobiliare € 98.994,00.**

- **Arrotondato in eccesso in € 99.000,00.**

**Stima finale € 99.000,00** (novecentonovantanovemila/00).

### BENE N. 13 – ABITAZIONE PIANO PRIMO, INT. 13

#### DESCRIZIONE

---

Bilocale distinto con il sub 13 che sviluppa la superficie commerciale lorda di circa mq 44,60, mentre il balcone misura mq 6,00. Altezza utile di m 2,70.

L'alloggio si compone di soggiorno-pranzo con angolo-cottura, una camera da letto, entrambi organizzati lungo il prospetto esterno, con i servizi igienici ed il disimpegno d'entrata posti sulla porzione più interna della residenza.

#### CONFINI

---

A nord è delimitata dalla residenza sub 11, ad est dal distacco dall'area condominiale sub 63, a sud dall'alloggio sub 12 e ad ovest dal disimpegno distributivo comune sub 39.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

---



dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., con sede in ....., cod.fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656, sub 13, zona cens. 6, categ. A/2, classe 7, consi. 2,5 vani, superfic. catast. 47 mq (escl. aree scop. mq 45), rendita €477,72. Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42 piano 1 int. 13.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., con sede in ....., cod.fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla Visura catastale per immobile in allegato del 30.01.2020 n. RM0045963 emergono i seguenti dati: immobile situato in Via Casalattico n. 40-42, piano primo, sub 13. Intestato a:

..... con sede in  
....., cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	13	6 <sup>a</sup>	A/2	7 <sup>a</sup>	2,5 vani	47 mq*	€477,72

\*escluse aree scoperte mq 45.

L'unità immobiliare risulta regolarmente censita ma i dati identificativi non corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento. Infatti, nel suddetto atto, viene erroneamente annessa all'abitazione la corte esclusiva nonostante l'appartamento sia situato al piano primo e non può disporre, come gli alloggi del piano terra, del giardino pertinenziale. Inoltre, nell'atto viene indicata la superficie commerciale di mq 58, non comparabile con la superficie catastale.

### CORRISPONDENZA CATASTALE

La pianta dell'alloggio corrisponde rigorosamente all'elaborato catastale.

### STATO CONSERVATIVO

Alloggio disabitato. Stato conservativo scadente. L'alloggio presenta il diffuso degrado dello strato più superficiale dell'intonaco dovuto a notevoli fenomeni di condensa sulle pareti perimetrali della camera da letto e del soggiorno, localizzate sia lungo l'attacco a terra, sia lungo la sua sommità in prossimità



del tratto angolare con il soffitto, di cui sono espressione le pigmentazioni puntiformi delle spore batteriche originate da ponti termici.

L'alloggio è ulteriormente danneggiato da fenomeni infiltrativi che deturpano una porzione del soffitto del soggiorno con propagazione sulla parete d'ambito con alterazioni della pellicola pittorica e degrado della colletta.

Il tratto di parete soprastante la cappa di aspirazione dell'angolo-cottura è assai annerita dalle scorie dei fumi.

#### *Finiture interne appartamento*

- Tutto l'appartamento, con eccezione dei servizi igienici, è pavimento con lamparquet tipo rovere cm 50 x 7 montato a tolda di nave; battiscopa della stessa essenza.
- Tutti gli ambienti sono dipinti in modo uniforme con pittura lavabile dello stesso colore.
- Il pavimento dei servizi igienici è costituito da mattonelle in ceramica cm 33 x 33 montate ortogonalmente; il rivestimento, alto m 2,00, è costituito da mattonelle in ceramica cm 36 x 18 di due colori: essenzialmente di colore giallo con una fila centrale bianca ed una seconda fila identica terminale con sovrapposta matita di cm 2,00.
- Il rivestimento dell'angolo-cottura, alto cm 160, è costituito da mattonelle di ceramica cm 20 x 20 con effetto "disegno" mattonelle cm 10 x 10.
- Impianto termico autonomo con radiatori in alluminio; è installato il climatizzatore. Le utenze idrica, elettrica e gas non sono allacciate.
- Infissi interni in legno tamburato con pannello liscio laccato. Porta di ingresso blindata.
- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane in legno.

#### *Finiture esterne appartamento*

- Il pavimento del balcone è realizzato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.
- "Parapetto" in cristallo di sicurezza.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Vengono di seguito riportate sia le superfici commerciali lorde, comprensive delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, sia le superfici catastali indicate nelle visure per immobile.



Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

- Superficie catastale escluse aree scoperte	mq	45,00
- Superficie commerciale lorda	mq	44,60
- Superficie balcone	mq	6,00

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alloggio libero.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

---

È stata costruita una spalletta in muratura non avente funzione portante di cm 60 x 10 a chiusura dell'angolo cottura.

La regolarizzazione urbanistica della citata difformità implica la presentazione presso il Municipio XV della CILA in Sanatoria che richiede il versamento dei seguenti oneri:

- € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria;
- € 251,24 per i diritti di segreteria;
- € 50,00 per reversale catastale;
- € 800,00 quale parcella media del tecnico professionista.

#### STIMA IMMOBILIARE

---

• Stima immobile:

- Superficie commerciale lorda:

€ 2.300,00/mq x 46,60 mq = € 107.180,00.

- Superficie balcone (pari ad 1/3 del valore della superf. lorda):

€ 750,00/mq x 6,00 mq = € 4.500,00.

Valore commerciale € 111.680,00.

• Oneri per interventi di ripristino alloggio:

- Restauro della zona giorno e della camera da letto mediante raschiatura della colletta, rasatura, carteggiatura, stesura fissativo e pitturazione finale.

A corpo € 1.800,00

• Da applicare le seguenti decurtazioni:

- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi. € 11.168,00.+



- decurtazione oneri di ripristino	€ 2.000,00.+
- pratica sanatoria opere abusive	€ 2.101,00.=
Importo totale decurtazioni	€ 15.269,00.
<b>- Valore immobiliare</b>	<b>€ 96.411,00.</b>
<b>- Arrotondato in difetto in</b>	<b>€ 96.400,00.</b>

**Stima finale € 96.400,00** (novantaseimilaquattrocento/00).

## BENE N. 14 – ABITAZIONE PIANO PRIMO, INT. 14

### DESCRIZIONE

L'unità residenziale, distinta con il sub 14, si configura come un trilocale esteso per la superficie commerciale lorda di mq 61,00, oltre al balcone di mq 13,00.

L'appartamento è composta da un unico ambiente della zona giorno ad uso ingresso-soggiorno-pranzo-angolo cottura, e della zona notte costituita dal disimpegno, due camere da letto e servizi igienici. L'unità residenziale presenta una organizzazione degli ambienti regolare con una netta separazione funzionale tra la zona giorno e la zona notte. La suddetta zona notte è strutturata in base al disimpegno centrale, di piccole dimensioni, che distribuisce in modo razionale ai vari ambienti.

L'altezza interna è pari a m 2,70.

### CONFINI

Appartamento delimitato a nord dalla residenza sub 15, ad est dal disimpegno condominiale sub 39 e parte dal distacco con l'area esterna comune sub 63, a sud e ad ovest con distacco dalla suddetta area comune.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	. fg. 199, part. 1656, sub 14, zona cen. 6, categ. A/2, classe 7, consi. 3,5 vani, superfic. catast. 65 mq (escl. aree scop. mq 62), rendita €668,81. Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42 piano 1 int. 14.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., , con sede in .....,	. I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con



cod.fisc.: ,,,,,,,,,, proprietaria per esclusione della superf.  
la quota di 1000/1000. catastale non inserita.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

---

L'allegata Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045906 indica i seguenti dati: immobile situato in Via Casalattico n. 40-42, piano primo, int. 14. Intestato a:

,,,,,,,,, con sede in  
,,,,,, , cod. fisc.: ,,,,,,,,,, , proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	14	6 <sup>a</sup>	A/2	7 <sup>a</sup>	3,5 vani	65 mq*	€668,81

\*escluse aree scoperte mq 62.

L'unità immobiliare censita. I dati identificativi sono conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento con esclusione del superficie commerciale di mq 75, non comparabile con quella catastale.

### CORRISPONDENZA CATASTALE

---

Appartamento perfettamente conforme alla planimetria catastale.

### STATO CONSERVATIVO

---

Appartamento disabitato. Stato dei luoghi estremamente incompleto, sia nella pavimentazione, sia nella fornitura in opera dei sanitari, sia nelle componenti elettriche e termiche. Utenze non allacciate.

#### *Finiture interne appartamento*

- L'ingresso, il soggiorno-pranzo, il disimpegno e la camera da letto sono ancora privi del pavimento mentre è visibile lo strato di autolivellante. Di conseguenza non è montato il battiscopa.
- Gli ambienti risultano dipinti con pittura lavabile.
- Il pavimento del bagno è in mattonelle di ceramica cm 33 x 33 montate ortogonalmente; il rivestimento dei servizi igienici è alto cm 130 ed è costituito da mattonelle in ceramica cm 36 x 18 con matita finale.
- Il rivestimento dell'angolo-cottura, alto cm 162. è costituito da mattonelle di ceramica cm 36 x 18 montate orizzontalmente.
- Non sono presenti i sanitari del bagno, ne i radiatori, non è montata la porta che separa il soggiorno dal disimpegno della zona notte, così come diverse



scatole dell'impianto elettrico sono prive dei frutti con relativi interruttori e placche.

- Infissi interni in legno tamburato con pannello liscio laccato. Porta di ingresso blindata.

- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane in legno.

#### *Finiture esterne appartamento*

- Il pavimento del balcone è realizzato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.

- "Parapetto" in cristallo di sicurezza.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

- Vengono di seguito riportate sia le superfici commerciali lorde, comprensive delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, sia le superfici catastali indicate nelle visure per immobile.

- Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

- Superficie catastale escluse aree scoperte	mq	62,00
- Superficie commerciale lorda	mq	61,00
- Superficie balcone	mq	13,00

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Alloggio libero.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

#### STIMA IMMOBILIARE

##### • Stima immobile:

- Superficie commerciale lorda:

€ 2.300,00/mq x 61,00 mq = € 140.300,00.

- Superficie balcone (pari ad 1/3 del valore della superf. lorda):

€ 750,00/mq x 13,00 mq = € 9.750,00.

Valore commerciale € 150.050,00.



• Oneri per opere di completamento alloggio:

- Fornitura in opera di lamparquet in essenza esotica cm 50 x 7.		
€120,00/mq x 50,00 mq =	€	6.000,00.
- Fornitura in opera di battiscopa in legno.	€	800,00.
- Fornitura in opera di radiatori, sanitari e rubinetteria.	€	2.100,00.
- <u>Fornitura in opera di placche ed interruttori.</u>	€	<u>200,00.</u>
Importo totale	€	9.100,00.

• Da applicare le seguenti decurtazioni:

- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.	€	15.005,00.+
- <u>decurtazione oneri di ripristino</u>	€	<u>9.100,00.=</u>
Importo totale decurtazioni	€	24.105,00.
<b>- Valore immobiliare</b>	<b>€</b>	<b>125.945,00.</b>
<b>- Arrotondato in eccesso in</b>	<b>€</b>	<b>125.950,00.</b>

**Stima finale € 125.950,00** (centoventicinquemilanovecentocinquanta/00).

**BENE N. 15 – ABITAZIONE PIANO PRIMO, INT. 15**

DESCRIZIONE

L'alloggio, distinta con il sub 15, è costituito da un bilocale che sviluppa la metratura lorda di mq 47,00, escluso il balcone di mq 13,70.

L'alloggio è composto da un unico ambiente costituito dall'ingresso-soggiorno-pranzo-angolo cottura, dal disimpegno, una camera da letto matrimoniale con servizi igienici. Tale alloggio è caratterizzato dalla netta separazione tra la zona giorno e la zona notte, aventi ambienti dalla forma geometrica molto regolare. L'altezza interna misura m 2,70.

CONFINI

L'unità abitativa confina a nord con l'appartamento sub 16, ad est con il disimpegno condominiale sub 39, a sud con la residenza sub 14 e ad est con distacco dall'area esterna condominiale sub 63.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., con sede in .....,	fg. 199, part. 1656, sub 15, zona cen. 6, categ.



cod.fisc.: ,,,,,,,,,, , proprietaria per la quota di 1000/1000.

A/2, classe 7, consist. 3 vani, superfic. catast. 53 mq (escl. aree scop. mq 50), rendita €573,27.  
Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42 piano 1 int. 15.

dal 09.05.2012  
al 09.11.2015

,,,,,,,,,,  
di ,,,,,,,,,, , con sede in ,,,,,,  
cod.fisc.: ,,,,,,,,,, , proprietaria per la quota di 1000/1000.

I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

---

La Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM 0045965 evidenzia i seguenti dati identificativi: immobile situato in Via Casalattico n. 40-42, piano primo, int. 15. Intestato a:

,,,,,,,,,, con sede in  
,,,,,, , cod. fisc.: ,,,,,,,,,, , proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	15	6 <sup>a</sup>	A/2	7 <sup>a</sup>	3 vani	53 mq*	€573,27

\*escluse aree scoperte mq 50.

Unità immobiliare censita. I dati identificativi sono conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento con esclusione della superficie commerciale di mq 57, non comparabile con quella catastale.

### CORRISPONDENZA CATASTALE

---

L'alloggio rispecchia fedelmente la planimetria catastale.

### STATO CONSERVATIVO

---

Appartamento disabitato. Stato dei luoghi incompleto e deficitario. Non sono installati i radiatori mentre vengono accertati danneggiamenti sia in un punto circoscritto della parete d'ambito del soggiorno, in prossimità del pavimento, sia in misura particolarmente estesa nella camera da letto con intensi fenomeni infiltrativi sulla parete perimetrale. Ne sono testimonianza, in tutta evidenza, gli ammaloramenti della colletta in più tratti del soffitto con propagazioni di umidità sul paramento verticale provocando il danneggiamento della pittura imbibita in più parti con formazione di muffe, a cui è seguito il consistente distacco della finitura. Alla base della parete si notano tracce puntiformi di umidità per risalita capillare.



Il bagno “cieco” prende luce dalla camera da letto attraverso le formelle in vetro-cemento di cm 20 x 20 poste sulla sommità della parete.

#### *Finiture interne appartamento*

- Tutto l'appartamento, ivi inclusi i servizi igienici, è pavimentato con lamparquet tipo rovere cm 50 x cm 7 montato a tolda di nave; battiscopa della stessa essenza.
- Gli ambienti sono dipinti in modo uniforme con pittura lavabile dello stesso colore.
- Il rivestimento dei servizi igienici ha altezze diversificate: parte m 1,36 e parte m 1,91; mattonelle in ceramica di due colori con soprastante matita.
- Il rivestimento dell'angolo-cottura, alto cm 160, è costituito da mattonelle di ceramica cm 20 x 20 ad imitazione del formato 10 x 10, integrate da occasionali decorazioni.
- Le utenze idrica, elettrica e gas non sono allacciate. Non sono montati i radiatori ma è installato il videocitofono.
- Infissi interni in legno tamburato con impiallacciatura liscia tipo noce Tanganica a faccia-vista. Porta di ingresso blindata.
- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane in legno.

#### *Finiture esterne appartamento*

- Il pavimento del balcone è realizzato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.
- “Parapetto” in cristallo di sicurezza.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Vengono di seguito riportate sia le superfici commerciali lorde, comprensive delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, sia le superfici catastali indicate nelle visure per immobile.

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

- Superficie catastale escluse aree scoperte	mq 50,00
- Superficie commerciale lorda	mq 47,00
- Superficie balcone	mq 13,70



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alloggio libero.

### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

---

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

### STIMA IMMOBILIARE

---

• Stima immobile:

- Superficie commerciale lorda:

€ 2.300,00/mq x 47,00 mq = € 108.100,00.

- Superficie balcone (pari ad 1/3 del valore della superf. lorda):

€ 750,00/mq x 13,70 mq = € 10.275,00.

Valore commerciale € 118.375,00.

• Oneri per interventi di ripristino alloggio:

- Ripristino della camera da letto mediante raschiatura, rasatura, carteggiatura, stesura fissativo e pitturazione finale; ripristino base parete del soggiorno mediante raschiatura della colletta e rasatura circoscritti alla parte danneggiata con pitturazione a più mani di tutte le superfici verticali del soggiorno.

A corpo € 1.050,00.

- Fornitura in opera dei radiatori. € 650,00.

Totale oneri € 1.700,00.

• Da applicare le seguenti decurtazioni:

- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi. € 11.837,00.+

- decurtazione oneri di ripristino € 1.700,00.=

Importo totale decurtazioni € 13.537,00.

- **Valore immobiliare € 104.838,00.**

- **Arrotondato in eccesso in € 104.850,00.**

**Stima finale € 104.850,00** (centoquattromilaottocentocinquanta/00).

### BENE N. 16 – ABITAZIONE PIANO PRIMO, INT. 16

#### DESCRIZIONE

---



Alloggio contraddistinto dal sub 16 che si configura con un bilocale esteso per la superficie lorda di mq 47,60, oltre al balcone di mq 10,50.

L'alloggio è costituito da un unico ambiente adibito ad ingresso-soggiorno-pranzo-angolo cottura, e dalla zona notte composta dal disimpegno, dalla camera da letto matrimoniale e dai servizi igienici.

Gli ambienti hanno un forma geometrica essenziale e sono organizzati in modo funzionale secondo la classica divisione della zona giorno dalla zona notte.

L'altezza interna è pari a m 2,71.

#### CONFINI

La residenza confina per tre lati (ovest, nord e parte ad est) con il distacco dall'area esterna comune avente il sub 63, per il tratto inferiore del lato est con il disimpegno condominiale, mentre, per il lato a sud, con l'alloggio sub 15.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	con sede in ....., proprietaria per
		fg. 199, part. 1656, sub 16, zona cen. 6, categ. A/2, classe 7, cons. 2,5 vani, superfic. catast. 52 mq (escl. aree scop. mq 49), rendita €477,72. Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42, pian. 1 int. 16.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	, con sede in .... , , proprietaria per
		I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045914 vengono indicati i seguenti dati: immobile in Via Casalattico n. 40-42, piano primo, int. 16. Intestato a:

..... con sede in  
....., cod. fisc.: ....., , proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	16	6 <sup>a</sup>	A/2	7 <sup>a</sup>	2,5 vani	52 mq*	€477,72

\*escluse aree scoperte mq 49.



Unità immobiliare censita. I dati identificativi sono analoghi a quelli riportati nell'atto di pignoramento con esclusione della superficie: nell'atto di pignoramento è riportata la superficie commerciale di mq 57 non comparabile con quella catastale.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

---

L'assetto planimetrico dell'abitazione è identico alla planimetria catastale con esclusione della "spalletta" in muratura di cm 60 x 10, quale elemento terminale dell'angolo-cottura, non inserita nella pianta catastale.

#### STATO CONSERVATIVO

---

Alloggio disabitato. Stato conservativo pessimo. L'alloggio versa in una situazione di generale degrado a causa della condensa presente in misura estesa in corrispondenza dell'angolo-cottura, lungo l'attacco a cielo delle pareti perimetrali con il solaio e, in misura decisamente macroscopica, nel vano bagno. Nei servizi igienici, le due pareti d'ambito sono deturpate dal vistoso accumulo di condensa con muffe marcatamente scure, di colore nero-fumo, a sviluppo decrescente, più accentuato in prossimità degli angoli. Anche il soffitto del bagno è molto deteriorato dalle tipiche spore batteriche puntiformi presenti in corrispondenza dei travetti del solaio le quali sottolineano, con fasce parallele, l'orditura regolare della struttura orizzontale.

Vengono rilevate, altresì, tracce di umidità lungo l'attacco a terra della parete perimetrale del soggiorno.

#### *Finiture interne appartamento*

- L'ingresso, il soggiorno-pranzo e l'angolo-cottura son pavimentati con mattonelle in ceramica cm 33 x 33 montate a rombo; battiscopa in analogo materiale; nel disimpegno e nella camera da letto è posto il lamparquet in essenza esotica applicato a tolda di nave battiscopa; battiscopa in legno.
- Gli ambienti risultano dipinti con pittura lavabile.
- Il pavimento del bagno è in mattonelle di ceramica cm 20 x 20 montate ortogonalmente; il rivestimento dei servizi igienici è alto cm 205 ed è costituito da mattonelle in ceramica cm 20 x 25 di due colori, con listello centrale di cm 5.
- Il rivestimento dell'angolo-cottura, alto cm 160. è costituito da mattonelle di ceramica di due differenti tipi: la porzione inferiore, alta cm 80, realizzata con



mattonelle cm 20 x 20, ad imitazione del formato cm 10 x cm 10; la porzione superiore, alta cm 80, con mattonelle cm 30 x 10.

- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio; l'utenza idrica, elettrica e gas sono disattivate.
- Infissi interni in legno tamburato con impiallacciatura liscia tipo noce Tanganica a faccia-vista. Porta di ingresso blindata.
- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane in legno.

#### *Finiture esterne appartamento*

- Il pavimento del balcone è realizzato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.
- "Parapetto" in cristallo di sicurezza.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Vengono di seguito riportate sia le superfici commerciali lorde, comprensive delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, sia le superfici catastali indicate nelle visure per immobile.

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

- Superficie catastale escluse aree scoperte	mq 49,00
- Superficie commerciale lorda	mq 47,60
- Superficie balcone	mq 10,50

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Alloggio libero.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

È stata inserita la porta della camera da letto allineandola alla parte dei servizi igienici. In questo modo è stato creato un piccolo disimpegno della zona notte e ridotta la superficie della camera da letto. È stata anche costruita una spalletta in muratura non avente funzione portante di cm 60 x 10 a chiusura dell'angolo cottura.



È consentito regolarizzare urbanisticamente la difformità presentando al Municipio XV la pratica della CILA in Sanatoria la quale comporta i seguenti oneri:

- € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria;
- € 251,24 per i diritti di segreteria;
- € 50,00 per reversale catastale;
- € 1.200,00 quale parcella media del tecnico per istruire la pratica presso gli Uffici competenti.

#### STIMA IMMOBILIARE

---

• Stima Immobile:

- Superficie commerciale lorda:

€ 2.300,00/mq x 47,60 mq = € 109.480,00.

- Superficie balcone (pari ad 1/3 del valore della superf. lorda):

€ 750,00/mq x 10,50 mq = € 7.875,00.

Valore commerciale € 117.355,00.

• Oneri per interventi di ripristino alloggio:

- Restauro di tutti gli ambienti mediante raschiatura della colletta, rasatura, carteggiatura, stesura fissativo e pitturazione finale con tinta traspirante.

A corpo € 2.200,00.

• Da applicare le seguenti decurtazioni:

- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi. € 11.735,00.+

- decurtazione oneri di ripristino € 2.200,00.=

- pratica sanatoria opere abusive € 2.501,00.=

Importo totale decurtazioni € 16.436,00.

- **Valore immobiliare € 100.919,00.**

- **Arrotondato in difetto in € 100.900,00.**

<b>Stima finale € 100.900,00</b> (centomilanovecento/00).
-----------------------------------------------------------

#### BENE N. 17 – ABITAZIONE PIANO SECONDO, INT. 17

##### DESCRIZIONE

---

Alloggio distinto con il sub 17 rappresentato da bilocale esteso per la superficie lorda di mq 46,50, escluso il balcone di circa mq 10,50.



L'alloggio è composto dall'ingresso-soggiorno-pranzo-angolo cottura e disimpegno, definiti senza soluzione di continuità da un unico ambiente, dalla camera da letto matrimoniale e dai servizi igienici. L'unità abitativa è strutturata secondo una impostazione razionale degli spazi con ambienti dalla forma geometrica regolare. L'altezza interna misura m 2,70.

#### CONFINI

Unità residenziale delimitata a sud, parte dallo spazio condominiale interno sub 39, sede del corpo scala, e parte dal distacco con area esterna comune sub 63, ad ovest con lo stesso distacco condominiale mentre, per il lato a nord, con il distacco dalla particella n. 1674.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	con sede in .... , proprietaria per
		fig. 199, part. 1656, sub 17, zona cen. 6, categ. A/2, classe 7, cons. 2,5 vani, superfic. catast. 50 mq (escl. aree scop. mq 47), rendita €477,72. Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42 piano 2 int. 17.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	, con sede in .... , , proprietaria per
		I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045917 vengono indicati i seguenti dati: immobile in Via Casalattico n. 40-42, piano secondo, int. 17. Intestato a:

..... con sede in  
....., cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	17	6 <sup>a</sup>	A/2	7 <sup>a</sup>	2,5 vani	50 mq*	€477,72

\*escluse aree scoperte mq 47.

Unità immobiliare censita. I dati identificativi sono in parte analoghi a quelli riportati nell'atto di pignoramento ad esclusione della errata annessione della corte esclusiva che è presente solo al piano terreno e della superficie: nell'atto



di pignoramento è riportata la superficie commerciale di mq 56 non comparabile con la superficie catastale.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

---

La conformazione dell'alloggio e la relativa disposizione delle tramezzature è conforme alla planimetria catastale. Non è presente, invece, il controsoffitto antistante i servizi igienici indicato invece nel predetto elaborato grafico.

#### STATO CONSERVATIVO

---

Appartamento disabitato. Stato conservativo buono anche se incompleto in quanto non sono stati ancora montati i radiatori.

##### *Finiture interne appartamento*

- L'alloggio, con esclusione dei servizi igienici, è pavimentato con lamparquet tipo rovere applicato a tolda di nave senza soluzione di continuità tra i vari ambienti; battiscopa in legno.
- Gli ambienti risultano dipinti con pittura lavabile.
- Il pavimento del bagno è in mattonelle di ceramica cm 20 x 20 montate ortogonalmente; il rivestimento dei servizi igienici, alto cm 230, è realizzato con mattonelle in ceramica cm 20 x 25., di due colori, separati da listello centrale di cm 5.
- Il rivestimento dell'angolo-cottura, alto cm 80. è costituito da mattonelle di ceramica cm 20 x 20.
- Riscaldamento termico autonomo: non sono montati i radiatori ma è installata la caldaia. Non sono allacciate le utenze idrica, elettrica e gas.
- Infissi interni in legno tamburato con impiallacciatura liscia in legno tipo noce Tanganica. Porta di ingresso blindata.
- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane in legno.

##### *Finiture esterne appartamento*

- Il pavimento del balcone è realizzato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.
- "Parapetto" in cristallo di sicurezza.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE



Vengono di seguito riportate sia le superfici commerciali lorde, comprensive delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, sia le superfici catastali indicate nelle visure per immobile.

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

- Superficie catastale escluse aree scoperte	mq 47,00
- Superficie commerciale lorda	mq 46,50
- Superficie balcone	mq 10,50

---

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alloggio libero.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

---

Non è stato realizzato il tramezzo di m 1,6 con relativa porta per accedere alla camera da letto. Il tramezzo, invece, è stato costruito lateralmente ed allineato alla parete dei servizi igienici determinando una sorta di “disimpegno” aperto sul soggiorno-pranzo ed una riduzione della superficie della camera da letto.

Per legittimare urbanisticamente le modifiche è necessaria la presentazione della CILA in Sanatoria presso il Municipio XV previo versamento dei seguenti oneri:

- € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria;
- € 251,24 per i diritti di segreteria;
- € 50,00 per reversale catastale;
- € 1.300,00 quale parcella media del tecnico per istruire la pratica presso gli Uffici competenti.

---

#### STIMA IMMOBILIARE

---

• Stima immobile:

- Superficie commerciale lorda:

€ 2.300,00/mq x 46,50 mq = € 106.950,00.

- Superficie balcone (pari ad 1/3 del valore della superf. lorda):

€ 750,00/mq x 10,50 mq = € 7.875,00.

---

Valore commerciale € 114.825,00.



• Oneri per opere di completamento alloggio:

- Fornitura in opera dei radiatori. € 650,00.

• Da applicare le seguenti decurtazioni:

- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi. € 11.482,00.+

- decurtazione oneri di completamento € 650,00.=

- pratica sanatoria opere abusive € 2.601,00.=

Importo totale decurtazioni € 14.733,00.

- **Valore immobiliare** € **100.092,00.**

- **Arrotondato in eccesso in** € **100.100,00.**

<b>Stima finale € 100.100,00</b> (centomilacent/00).
------------------------------------------------------

**BENE N. 18 – ABITAZIONE PIANO SECONDO, INT. 18**

DESCRIZIONE

Trattasi di trilocale distinto il sub 18 definito da un impianto planimetrico dalla forma trapezoidale che sviluppa la superficie lorda di circa mq 60,00 oltre al balcone di mq 10,50. È costituito da un ambiente adibito a soggiorno – pranzo ed angolo cottura con propagazione antistante alle due camere da letto separate da doppi servizi igienici. L'altezza interna dell'abitazione è pari a m 2,70.

CONFINI

Appartamento confinante a nord con il distacco dalla partic. 1660, ad est ed a sud con distacco dall'area esterna comune sub 63 e, per un piccolo segmento, con atrio-corpo scala condominiale sub 39, mentre, per il lato ad ovest, con la residenza sub 17.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656, sub 18, zona cen. 6, categ. A/2, classe 7, consi. 3,5 vani, superfic. catast. 64 mq (escl. aree scop. mq 61), rendita €668,81. Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42 piano 2 int. 18.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., proprietaria per	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della class. 6,



la quota di 1000/1000.

della superficie catastale  
non inserita e della  
rendita di €569,39.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

---

La Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045919 riporta:

immobile in Via Casalattico n. 40-42, piano secondo, int. 18. Intestato a:

..... con sede in

..... cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	18	6 <sup>a</sup>	A/2	7 <sup>a</sup>	3,5 vani	64 mq*	€668,81

\*escluse aree scoperte mq 61.

Unità immobiliare censita. I dati identificativi corrispondono in parte a quelli riportati nell'atto di pignoramento con esclusione della superficie commerciale di mq 70, non comparabile con quella catastale, e della rendita di €569,39.

### CORRISPONDENZA CATASTALE

---

L'alloggio rispecchia fedelmente la planimetria catastale.

### STATO CONSERVATIVO

---

Appartamento abitato. Lo stato conservativo generale è buono anche se, localmente, vengono riscontrati difetti relativamente alla imperfetta apertura di alcune porte dovuta al leggero rigonfiamento dei listelli di parquet ed alla circoscritta presenza di condensa in alcuni punti delle pareti perimetrali.

#### *Finiture interne appartamento*

- L'alloggio, eccetto i servizi igienici, è pavimentato con lamparquet tipo rovere con listelli cm 48 x cm 7 applicato a tolda di nave senza soluzione di continuità tra i vari ambienti; battiscopa in analoga essenza.
- Gli ambienti risultano dipinti con pittura lavabile.
- I due servizi igienici sono stilisticamente uguali: pavimentati e rivestimenti dello stesso tipo e formato ma di colori differenti; mattonelle del pavimento in ceramica cm 20 x 20 montate ortogonalmente; rivestimento alto cm 230 con mattonelle cm 20 x cm 25 con interposto listello centrale di cm 5.
- Il rivestimento dell'angolo-cottura è realizzato con tessere mosaico collocate sulla parete compresa tra il piano di lavoro ed i pensili.



- Riscaldamento termico autonomo con radiatori in alluminio. Sono allacciate le utenze idrica, elettrica e gas.
- Infissi interni in legno tamburato con pannello liscio laccato. Porta di ingresso blindata.
- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane in legno. Sono presenti cancelletti di protezione.

#### *Finiture esterne appartamento*

- Il pavimento del balcone è realizzato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.
- “Parapetto” in cristallo di sicurezza.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Vengono di seguito riportate sia le superfici commerciali lorde, comprensive delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, sia le superfici catastali indicate nelle visure per immobile.

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

- Superficie catastale escluse aree scoperte	mq	61,00
- Superficie commerciale lorda	mq	60,00
- Superficie balcone	mq	10,50

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Alloggio abitato senza titolo da ....., erede del padre .....,  
 ....., e comunque si rimanda ai Verbali di sopralluogo.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

Non è stata realizzata la porta con relative spallette di separazione tra il soggiorno-pranzo ed il disimpegno della zona notte, determinando uno spazio continuo con la zona giorno. Da un unico bagno previsto nel progetto, sono stati ricavati doppi servizi igienici dei quali uno servito direttamente dalla camera da letto matrimoniale. La parete del bagno originario, invece, è stata rettificata con andamento parallelo all’antistante parete perimetrale.



La regolarizzazione urbanistica delle suddette difformità comporta la presentazione presso il competente Municipio XV della CILA in Sanatoria che richiede il versamento dei seguenti oneri:

- € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria;
- € 251,24 per i diritti di segreteria;
- € 50,00 per reversale catastale;
- € 1.300,00 quale parcella media del tecnico professionista.

#### STIMA IMMOBILIARE

• Stima immobile:

- Superficie commerciale lorda:

€ 2.300,00/mq x 60,00 mq = € 138.000,00.

- Superficie corte (pari ad 1/3 del valore della superf. lorda):

€ 750,00/mq x 10,50 mq = € 7.875,00.

---

Valore commerciale € 145.875,00.

• Oneri per interventi di ripristino alloggio:

- Lamatura e laccatura del lamparquet del soggiorno di mq 30,00.

€ 40,00/mq x 30,00 mq = € 1.200,00.

• Da applicare le seguenti decurtazioni:

- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi. € 14.587,00.+

- decurtazione oneri di ripristino € 1.200,00.=

- pratica sanatoria opere abusive € 2.601,00.=

---

Importo totale decurtazioni € 18.388,00.

- **Valore immobiliare** € **127.487,00.**

- **Arrotondato in eccesso in** € **127.500,00.**

<b>Stima finale € 127.500,00</b> (centoventisettemilacinquecento/00).
-----------------------------------------------------------------------

#### **BENE N. 19 – ABITAZIONE PIANO SECONDO, INT. 19**

##### DESCRIZIONE

Trilocale avente il sub 19 dotato di un compatto assetto planimetrico esteso per la superficie lorda di mq 60,00, oltre al balcone di circa mq 12,00. L'unità abitativa è costituita dal soggiorno-pranzo con angolo-cottura, da un piccolo disimpegno centrale che distribuisce ai servizi igienici ed a due camere da



letto, delle quali, quella di testata, comprende anche un ripostiglio. Altezza utile m 2,70.

### CONFINI

Appartamento delimitato a nord dall'ascensore e dal distacco con l'area esterna comune sub 63, ad est sempre dalla predetta area esterna condominiale, a sud dalla unità residenziale sub 20 e ad ovest dal disimpegno condominiale sub 39.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., con sede in ....., cod.fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656, sub 19, zona cen. 6, categ. A/2, classe 7, consist. 4 vani, superfic. catast. 63 mq (escl. aree scop. mq 60), rendita €764,36. Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42 piano 2 int. 19.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., con sede in ....., cod.fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusion. della class. 6, della superficie catastale non inserita e della rendita di €650,74.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045922 indica:

immobile in Via Casalattico n. 40-42, piano secondo, int. 19. Intestato a:

..... con sede in  
....., cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	19	6 <sup>a</sup>	A/2	7 <sup>a</sup>	4 vani	63 mq*	€764,36

\*escluse aree scoperte mq 60.

Unità immobiliare censita. I dati identificativi corrispondono in parte a quelli riportati nell'atto di pignoramento con esclusione dell'errato inserimento della corte esclusiva, presente solo al piano terra, della superficie commerciale di mq 71, non comparabile con quella catastale, e della rendita di €650,74.

### CORRISPONDENZA CATASTALE

L'alloggio rispecchia fedelmente la planimetria catastale.



## STATO CONSERVATIVO

---

Appartamento abitato. Stato conservativo insufficiente. Sono presenti tracce di umidità sulle pareti perimetrali delle camere da letto con generalizzata formazione di condensa sulle superfici verticali con particolare concentrazione in prossimità della porzione angolare con il solaio dove sono maggiori gli effetti negativi dei ponti termici. Esternamente si accertano zone della cortina ed il soffitto del soprastante balcone imbibiti di umidità.

### *Finiture interne appartamento*

- L'alloggio, con esclusione dei servizi igienici, è pavimentato con lamparquet tipo essenza esotica con listelli cm 41 x cm 6,5 applicato a tolda di nave senza soluzione di continuità tra i vari ambienti; battiscopa in analoga essenza.
- Gli ambienti sono dipinti con pittura lavabile; nella camera da letto alcune pareti sono dipinte con effetti "stracciati".
- I servizi igienici sono pavimentati con mattonelle in ceramica cm 33 x cm 33 applicate a rombo; il rivestimento è alto cm 200 ed è realizzato con mattonelle in ceramica cm 36 x cm 18 con fascia centrale di differente colore e matita terminale di cm 2.
- Il rivestimento dell'angolo-cottura è in laminato, dello stesso materiale dei componibili.
- Riscaldamento termico autonomo con radiatori in alluminio. È presente il videocitofono ed il climatizzatore. Sono funzionanti le varie utenze.
- Infissi interni in legno tamburato con pannello liscio laccato. Porta di ingresso blindata.
- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane in legno. La porta finestra del balcone è protetta dall'inferriata.

### *Finiture esterne appartamento*

- Il pavimento del balcone è realizzato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.
- "Parapetto" in cristallo di sicurezza.

## SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE





Importo totale decurtazioni	€ 19.500,00.
<b>- Valore immobiliare</b>	<b>€ 127.500,00.</b>

**Stima finale € 127.500,00** (centoventisettemilacinquecento/00).

**BENE N. 20 – ABITAZIONE PIANO SECONDO, INT. 20**

DESCRIZIONE

Appartamento di grosso taglio distinto con il sub 20, caratterizzato da una compatta planimetria in cui le testate sono adibite a zona giorno e zona notte, mentre la porzione centrale è costituita, fundamentalmente, dagli ambienti di servizio. L'unità immobiliare si estende per mq 88,00 lordi, oltre al balcone di circa mq 13,00. Si compone di soggiorno-pranzo, cucina, doppi servizi, tre camere da letto e disimpegno. L'altezza utile misura m 2,70.

CONFINI

Appartamento confinante a nord con la residenza sub 19, per i tre lati ad est, sud e quasi integralmente ad ovest con il distacco dall'area esterna comune sub 63, mentre per il restante segmento del lato ovest con il disimpegno condominiale sub 39.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	con sede in .... , , proprietaria per la quota di 1000/1000.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	con sede in .... , , proprietaria per la quota di 1000/1000.
		fg. 199, part. 1656, sub 20, zona cen. 6, categ. A/2, classe 7, consist. 5 vani, superfic. catast. 93 mq (escl. aree scop. mq 90), rendita €955,45. Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42 piano 2 int. 20.
		I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusion. della superfie catastale non inserita.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045927 specifica:

immobile in Via Casalattico n. 40-42, piano secondo, int. 20. Intestato a:

..... con sede in  
..... cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.



foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	20	6 <sup>a</sup>	A/2	7 <sup>a</sup>	5 vani	93 mq*	€ 955,45

\*escluse aree scoperte mq 90.

Unità immobiliare censita. I dati identificativi corrispondono in parte a quelli riportati nell'atto di pignoramento con esclusione dell'errato inserimento della corte esclusiva, presente solo al piano terra, e della superficie commerciale di mq 103, non comparabile con quella catastale.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

---

La pianta dell'alloggio corrisponde all'elaborato catastale ad esclusione della esigua differenza costituita dalla eliminazione della porta che separa il disimpegno della zona notte dal soggiorno-pranzo, non indicata nel grafico catastale.

#### STATO CONSERVATIVO

---

Appartamento abitato. Lo stato conservativo può ritenersi complessivamente buono anche se viziato da alcune imperfezioni relativamente all'inadeguato funzionamento delle porte del soggiorno a causa della superficie non complanare del lamparquet ed alla presenza di condensa in alcuni punti delle pareti perimetrali.

##### *Finiture interne appartamento*

- L'alloggio, con esclusione dei servizi igienici, è pavimentato con lamparquet tipo rovere con listelli cm 48 x cm 7 applicato a tolda di nave senza soluzione di continuità tra i vari ambienti; battiscopa in analoga essenza.
- Gli ambienti sono dipinti con pittura lavabile;
- I due servizi igienici sono stilisticamente uguali: pavimenti e rivestimenti dello stesso tipo e formato ma di colore differente; mattonelle del pavimento in ceramica cm 33 x cm 33 applicate ortogonalmente; il rivestimento è alto cm 200 ed è realizzato con mattonelle in ceramica cm 36 x cm 18.
- Il rivestimento della cucina, alto cm 160, è realizzato con mattonelle in ceramica cm 20 x cm 20 ad imitazione delle mattonelle cm 10 x cm 10.
- Riscaldamento termico autonomo con radiatori in alluminio. Le utenze idrica, elettrica e gas sono funzionanti.



- Infissi interni in legno tamburato con pannello liscio laccato. Porta di ingresso blindata.
- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane in legno. La porta finestra del balcone è protetta dall'inferriata.

*Finiture esterne appartamento*

- Il pavimento del balcone è realizzato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.
- "Parapetto" in cristallo di sicurezza.

SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Vengono di seguito riportate sia le superfici commerciali lorde, comprensive delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, sia le superfici catastali indicate nelle visure per immobile.

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

- Superficie catastale escluse aree scoperte	mq 90,00
- Superficie commerciale lorda	mq 88,00
- Superficie balcone	mq 13,00

STATO DI OCCUPAZIONE

Alloggio abitato senza titolo da ,, , , , , , , , , , , . Si rimanda comunque ai Verbali di sopralluogo.

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

È stata inserita la porta con spalletta laterale a chiusura del vano cucina con il soggiorno-pranzo. Inoltre, è stata eliminata la porta che avrebbe dovuto separare il soggiorno-pranzo dal disimpegno della zona notte in luogo della quale è stato realizzato un arco ed avanzata la porta di una camera da letto allineandola a filo con la porta dell'attigua camera matrimoniale. Tale fatto ha determinato la riduzione della superficie del disimpegno della zona notte ed il lieve spostamento in posizione più centrale della porta del bagno.



È consentito regolarizzare urbanisticamente la difformità presentando al Municipio XV la pratica della CILA in Sanatoria la quale comporta i seguenti oneri:

- € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria;
- € 251,24 per i diritti di segreteria;
- € 50,00 per reversale catastale;
- € 1.300,00 quale parcella media del tecnico professionista.

#### STIMA IMMOBILIARE

---

• Stima immobile:

- Superficie commerciale lorda:

€ 2.300,00/mq x 88,00 mq = € 202.400,00.

- Superficie balcone (pari ad 1/3 del valore della superf. lorda):

€ 750,00/mq x 13,00 mq = € 9.750,00.

---

Valore commerciale € 212.150,00.

• Oneri per interventi di ripristino alloggio:

- Lamatura e laccatura del lamparquet del soggiorno-pranzo.

€ 40,00/mq x 30 mq = € 1.200,00.

- Spostamento arredo in altra sede. € 1.600,00.

Importo oneri di ripristino € 2.800,00.

• Da applicare le seguenti decurtazioni:

- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi. € 21.215,00.+

- decurtazione oneri di ripristino € 2.800,00.+

- pratica sanatoria opere abusive € 2.601,00.=

---

Importo totale decurtazioni € 26.616,00.

- **Valore immobiliare** € **185.534,00.**

- **Arrotondato in difetto in** € **185.500,00.**

<b>Stima finale € 185.500,00</b> (centottantacinquemilacinquecento/00).
-------------------------------------------------------------------------

#### BENE N. 21 – ABITAZIONE PIANO SECONDO, INT. 21

#### DESCRIZIONE

---



L'unità residenziale, censita con il sub 21, corrisponde per ad un trilocale che sviluppa la superficie commerciale lorda di circa mq 78,00, oltre al balcone di circa mq 15,00.

L'appartamento è composta dall'ingresso-soggiorno-pranzo-angolo cottura, organizzati tutti in un unico ambiente, e, per la zona notte, di due camere da letto e doppi servizi. La suddetta residenza è impostata razionalmente sia per la netta separazione funzionale della zona giorno dalla zona notte, sia per il corretto posizionamento dei singoli ambienti.

L'altezza interna è pari a m 2,71.

### CONFINI

Appartamento confinante a nord con la residenza sub 22, ad est sia con il disimpegno condominiale sub 39, sia con distacco dall'area "aperta" comune mentre, per i lati a sud e ad ovest, la delimitazione avviene attraverso il distacco con l'area esterna condominiale sub 63.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ..... con sede in ....., cod.fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656, sub 21, zona cen. 6, categ. A/2, classe 7, consist. 4 vani, superfic. catast. 82 mq (escl. aree scop. mq 78), rendita €764,36. Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42 piano 2 int. 21.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ..... con sede in ....., cod.fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045930 indica:

immobile in Via Casalattico n. 40-42, piano secondo, int. 21. Intestato a:

..... con sede in  
..... cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	21	6 <sup>a</sup>	A/2	7 <sup>a</sup>	4 vani	82 mq*	€764,36

\*escluse aree scoperte mq 78.



Unità immobiliare censita. I dati identificativi corrispondono solo in parte a quelli descritti nell'atto di pignoramento. Viene erroneamente riportata la corte esclusiva presente, invece, solo al piano terra e la superficie commerciale è indicata in mq 91, non comparabile con quella catastale.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

---

Appartamento identico alla planimetria catastale

#### STATO CONSERVATIVO

---

Alloggio disabitato. Lo stato dell'immobile è estremamente incompleto, sia nell'assenza delle pavimentazioni, montate solo nei servizi igienici, sia nella mancanza dei sanitari che nella installazione dei radiatori.

##### *Finiture interne appartamento*

- Gli unici pavimenti montati sono quelli dei due servizi igienici realizzati con mattonelle in ceramica cm 33 x 33 applicate ortogonalmente. Per le restanti superfici, il piano di calpestio è costituito dall'autolivellante. Di conseguenza anche il battiscopa non è montato.
- Gli ambienti sono dipinti con pittura lavabile;
- I rivestimenti dei due servizi igienici sono stilisticamente uguali, realizzati con mattonelle in ceramica della stessa dimensione cm 36 x cm 18, integrate dalla matita di cm 2, pari all'altezza complessiva di cm 2,18, ma disposte secondo una composizione differente con colori a loro volta diversificati.
- Il rivestimento della cucina è alto cm 160 ed è realizzato con mattonelle in ceramica cm 36 x cm 18.
- Non sono montati i radiatori, né i sanitari dei bagni. Conseguentemente non sono allacciate le utenze.
- Infissi interni in legno tamburato con pannello liscio laccato. Porta di ingresso blindata.
- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane in legno.

##### *Finiture esterne appartamento*

- Il pavimento del balcone è realizzato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.
- "Parapetto" in cristallo di sicurezza.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE



Vengono di seguito riportate sia le superfici commerciali lorde, comprensive delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, sia le superfici catastali indicate nelle visure per immobile.

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

- Superficie catastale escluse aree scoperte	mq	78,00
- Superficie commerciale lorda	mq	78,00
- Superficie balcone	mq	15,00

---

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alloggio libero.

---

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

---

La porta e relative spallette laterali che delimitano il soggiorno-pranzo dal disimpegno della zona notte sono state arretrate di cm 60, allineandosi alle partizioni verticali che separano i doppi servizi dalla zona giorno, con un piccolo aumento di superficie a favore del soggiorno.

L'entità particolarmente modesta della difformità può essere regolarizzata al Catasto Urbano mediante una comune presentazione di *esatta rappresentazione grafica*, la quale richiede il versamento indicativo dei seguenti oneri:

- € 50,00 per reversale catastale;
- € 800,00 quale parcella media del tecnico professionista.

---

#### STIMA IMMOBILIARE

---

• Stima immobile:

- Superficie commerciale lorda:

€ 2.300,00/mq x 78,00 mq = € 179.400,00.

- Superficie balcone (pari ad 1/3 del valore della superf. lorda):

€ 750,00/mq x 15,00 mq = € 11.250,00.

---

Valore commerciale € 190.650,00.

• Oneri per opere di completamento alloggio:

- Fornitura in opera di lamparquet in essenza esotica cm 50 x 7.

€ 120,00/mq x 58,00 mq = € 6.960,00.



- Fornitura in opera di battiscopa in essenza esotica.	€	750,00.
- Fornitura in opera di radiatori.	€	1.050,00.
<u>- Fornitura in opera di sanitari e rubinetteria (2 bagni)</u>	<u>€</u>	<u>2.700,00.</u>
Importo totale	€	11.460,00.

• Da applicare le seguenti decurtazioni:

- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.	€	19.065,00.+
- decurtazione oneri di ripristino	€	11.460,00.+
<u>- pratica sanatoria opere abusive</u>	<u>€</u>	<u>850,00.=</u>
Importo totale decurtazioni	€	31.375,00.
<b>- Valore immobiliare</b>	<b>€</b>	<b>159.275,00.</b>
<b>- Arrotondato in difetto in</b>	<b>€</b>	<b>159.250,00.</b>

**Stima finale € 159.250,00** (centocinquantanovemiladuecentocinquanta/00).

**BENE N. 22 – ABITAZIONE PIANO SECONDO, INT. 22**

DESCRIZIONE

L'unità residenziale, distinta con il sub 22, è composta dal soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, doppi servizi e ripostiglio, pari alla superficie lorda di mq 81,00, escluso il balcone di circa mq 13,00.

L'appartamento è organizzato funzionalmente per "zone": la porzione inferiore dall'ambiente dell'ingresso-soggiorno-pranzo, la fascia centrale degli accessori e ambienti di servizio mentre la testata superiore dalle camere da letto.

L'altezza interna misura m 2,71.

CONFINI

Residenza delimitata a nord e parte ad est con distacco dall'area esterna condominiale sub 63, per il restante tratto ad est con il disimpegno condominiale sub 39, sud dall'appartamento sub 21, mentre ad ovest dal distacco dall'area esterna condominiale sub 63.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., , proprietaria per	fg. 199, part. 1656, sub 22, zona cens. 6, categ. A/2, classe 7, cons. 5,5



la quota di 1000/1000. vani, superfic. catast. 89 mq (escl. aree scop. mq 86), rendita €1.050,99. Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42 piano 2 int. 22.

dal 09.05.2012  
al 09.11.2015

.....  
di ....., con sede in .....,  
cod.fisc.: ....., proprietaria per  
la quota di 1000/1000.

I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della classe 6 della superficie catastal. non inserita e della rendita di €894,76.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

---

La Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045932 specifica: immobile in Via Casalattico n. 40-42, piano secondo, int. 22. Intestato a:

..... con sede in  
....., cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	22	6 <sup>a</sup>	A/2	7 <sup>a</sup>	5,5 vani	89 mq*	€1.050,99

\*escluse aree scoperte mq 86.

Unità immobiliare censita. Non corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento i seguenti dati: appartamento comprensivo di corte esclusiva (in realtà, essendo posto al piano secondo, non possiede alcuna corte esclusiva), la superficie commerciale è quantificata in 98 mq e la rendita catastale in € 894,76.

## CORRISPONDENZA CATASTALE

---

Unità residenziale perfettamente corrispondente alla planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

---

Alloggio disabitato. Lo stato dell'immobile è estremamente incompleto: sono assenti le pavimentazioni, montate solo in un bagno, così come non sono stati installati sia i sanitari che i radiatori.

### *Finiture interne appartamento*

- L'unico pavimento montato è quello di un servizio igienico costituito da mattonelle in ceramica cm 33 x 33 applicate ortogonalmente. Per le restanti superfici, il piano di calpestio è costituito dall'autolivellante. Di conseguenza anche il battiscopa non è inserito.
- Gli ambienti sono dipinti con pittura lavabile;



- I rivestimenti dei due servizi igienici sono stilisticamente uguali, realizzati con mattonelle in ceramica della stessa dimensione cm 36 x cm 18, ma disposte secondo una composizione differente con colori a loro volta diversificati. In un bagno è inserita anche la matita di cm 2 ed il rivestimento è alto cm 218; nel secondo bagno, privo della matita, il rivestimento è alto cm 216.
- Il rivestimento della cucina è alto cm 162 ed è realizzato con mattonelle in ceramica cm 36 x cm 18.
- Non sono montati i radiatori, ne i sanitari dei bagni. Conseguentemente non sono attivate le utenze.
- Infissi interni in legno tamburato con pannello liscio laccato. Porta di ingresso blindata.
- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane in legno.

*Finiture esterne appartamento*

- Il pavimento del balcone è realizzato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.
- “Parapetto” in cristallo di sicurezza.

SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Vengono di seguito riportate sia le superfici commerciali lorde, comprensive delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, sia le superfici catastali indicate nelle visure per immobile.

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

- Superficie catastale escluse aree scoperte	mq 86,00
- Superficie commerciale lorda	mq 81,00
- Superficie balcone	mq 13,00

STATO DI OCCUPAZIONE

Alloggio libero.

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE



È stato eliminato il tramezzo lungo m 1,60 che avrebbe dovuto separare il ripostiglio dal soggiorno-pranzo così come è stata leggermente spostata di circa cm 30 la restante parete del ripostiglio a vantaggio del vano bagno. Allo stesso modo è stata avanzata la porta ed un tratto di tramezzo lungo cm 75 della camera matrimoniale, riducendo la superficie del disimpegno. Di conseguenza, è stata leggermente spostata la posizione della porta del vicino bagno.

Per legittimare urbanisticamente le modifiche è necessaria la presentazione della CILA in Sanatoria presso il Municipio XV previo versamento dei seguenti oneri:

- € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria;
- € 251,24 per i diritti di segreteria;
- € 50,00 per reversale catastale;
- € 1.300,00 quale parcella media del tecnico professionista.

#### STIMA IMMOBILIARE

---

• Stima immobile:

- Superficie commerciale lorda:

€ 2.300,00/mq x 81,00 mq = € 186.300,00.

- Superficie balcone (pari ad 1/3 del valore della superf. lorda):

€ 750,00/mq x 13,00 mq = € 9.750,00.

Valore commerciale € 196.050,00.

• Oneri per opere di completamento alloggio:

- Fornitura in opera di lamparquet in essenza esotica cm 50 x 7.

€ 120,00/mq x 58,00 mq = € 6.960,00.

- Fornitura in opera di battiscopa in essenza esotica. € 750,00.

- Fornitura in opera di radiatori. € 1.050,00.

- Fornitura in opera di sanitari e rubinetteria (2 bagni) € 2.700,00.

Importo totale € 11.460,00.

• Da applicare le seguenti decurtazioni:

- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi. € 19.605,00.+

- decurtazione oneri di completamento € 11.460,00.+

- pratica sanatoria opere abusive € 2.601,00.=

Importo totale decurtazioni € 33.666,00.

- **Valore immobiliare € 162.384,00.**



- Arrotondato in eccesso in

€ 162.400,00.

**Stima finale € 162.400,00** (centosessantaduemilaquattrocento/00).

**BENE N. 23 – ABITAZIONE PIANO TERZO, INT. 23**

DESCRIZIONE

Unità residenziale di grosso taglio contraddistinta dal sub 23, dotata di assetto planimetrico di forma rettangolare particolarmente allungato, avente una chiara separazione funzionale tra la zona giorno e la zona notte. L'appartamento ha la metratura di 85,50 mq lordi, comprensivi, ovvero, delle murature d'ambito e delle tramezzature interne, e dispone della terrazza a livello di mq 38,00 in parte coperta. La residenza è costituita dal soggiorno-pranzo, dalla cucina, da due camere da letto, doppi servizi e dal disimpegno della zona notte, L'altezza interna misura m 2,70.

CONFINI

Unità residenziale confinante a nord con il distacco dalle partic. 1660 e 1674, ad est ed a sud con il distacco dall'area esterna condominiale sub 63 e con il disimpegno corpo-scala condominiale sub 39; per il lato ad ovest sempre con il distacco dall'area esterna condominiale sub 63.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656, sub 23, zona cens. 6, categ. A/2, classe 7, consist. 4 vani, superfic. catast. 95 mq (escl. aree scop. mq 89), rendita €764,36. Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42 piano 3 int. 23.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045967 riporta:  
immobile in Via Casalattico n. 40-42, piano terzo, int. 23. Intestato a:



\*\*\*\*\*

con sede in

\*\*\*\*\*, cod. fisc.: \*\*\*\*\*, proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	23	6 <sup>a</sup>	A/2	7 <sup>a</sup>	4 vani	95 mq*	€ 764,36

\*escluse aree scoperte mq 89.

Unità immobiliare censita. I dati identificativi corrispondono solo in parte a quelli riportati nell'atto di pignoramento. È errato il piano primo e la superficie commerciale è di mq 111, non comparabile con quella catastale.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

---

L'alloggio rispecchia fedelmente la planimetria catastale.

#### STATO CONSERVATIVO

---

Alloggio disabitato. Lo stato conservativo è ottimo.

##### *Finiture interne appartamento*

- L'alloggio, con esclusione di un bagno, è pavimentato con lamparquet tipo rovere con listelli cm 45 x cm 7 applicati a tolda di nave senza soluzione di continuità tra i vari ambienti; battiscopa laccato.
- Gli ambienti sono dipinti con pittura lavabile.
- Un servizio igienico è pavimentato con mattonelle in ceramica cm 20 x cm 20 applicate ortogonalmente; il rivestimento è alto cm 230 ed è realizzato con mattonelle in ceramica di colore differente secondo la seguente disposizione: fascia inferiore alta cm 100 con mattonelle cm 25 x cm 20; successivo listello di cm 5 e porzione superiore alta cm 125 di mattonelle dello stesso formato ma di differente colore.
- Il bagno è completo di tutti i sanitari marca Galassia con doccia dotata di idromassaggio marca Teuco.
- Il secondo bagno, pavimentato con il lamparquet, ha il rivestimento che segue la stessa composizione del bagno precedente, ad eccezione dei differenti colori delle mattonelle e dell'inserimento di un ulteriore listello di cm 5 sulla sommità del rivestimento, per un'altezza complessiva di cm 235.
- Il bagno è completo di tutti i sanitari marca Galassia con vasca idromassaggio.



- La cucina è priva di rivestimento in luogo del quale le pareti sono trattate ad intonaco civile pitturato.
- Riscaldamento termico autonomo con radiatori in alluminio e caldaia marca Baxi. È presente il videocitofono ed il climatizzatore marca Inverter Toshiba. Non sono allacciate le varie utenze.
- Infissi interni in legno tamburato con pannello liscio laccato. Porta di ingresso blindata.
- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane in legno.

#### *Finiture esterne appartamento*

- Il pavimento del balcone è realizzato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.
- “Parapetto” in cristallo di sicurezza.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Vengono di seguito riportate sia le superfici commerciali lorde, comprensive delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, sia le superfici catastali indicate nelle visure per immobile.

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

- Superficie catastale escluse aree scoperte	mq 89,00
- Superficie commerciale lorda	mq 85,50
- Superficie terrazza	mq 38,00

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Alloggio libero.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

È stato costruito il tramezzo in muratura lungo m 2,00 che separa la cucina dal soggiorno-pranzo, allineandolo a filo con la parete perimetrale.

È consentito regolarizzare urbanisticamente la difformità presentando al Municipio XV la pratica della CILA in Sanatoria la quale comporta i seguenti oneri:

- € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria;



- € 251,24 per i diritti di segreteria;
- € 50,00 per reversale catastale;
- € 1.300,00 quale parcella media del tecnico professionista.

### STIMA IMMOBILIARE

---

• Stima immobile:

- Superficie commerciale lorda:

€ 2.300,00/mq x 85,50 mq = € 196.650,00.

- Superficie terrazza (pari ad 1/10 del valore della superf. lorda):

€ 230,00/mq x 38,00 mq = € 8.740,00.

Valore commerciale € 205.390,00.

• Oneri per interventi di ripristino alloggio:

Non sono presenti danneggiamenti.

• Da applicare le seguenti decurtazioni:

- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi. € 20.539,00.+

- pratica sanatoria opere abusive € 2.601,00.=

Importo totale decurtazioni € 23.140,00.

- **Valore immobiliare € 182.250,00.**

<p><b>Stima finale € 182.250,00</b> (centottantaduemiladuecentocinquanta/00).</p>
-----------------------------------------------------------------------------------

### BENE N. 24 – ABITAZIONE PIANO TERZO, INT. 24

#### DESCRIZIONE

---

Trattasi di trilocale di grosso taglio avente il sub 24 che si configura con una planimetria a forte sviluppo longitudinale di mq 80,00 lordi, comprensivi delle murature perimetrali e delle tramezzature interne. La terrazza a livello si estende per circa mq 77,00 con ampia superficie coperta. L'unità residenziale è composta da soggiorno-pranzo con annessa cucina "aperta" abitabile, due camere da letto, doppi servizi igienici e disimpegno della zona notte. Tutti gli ambienti si affacciano sulla terrazza.

L'altezza interna è pari a m 2,70.

#### CONFINI

---



Unità immobiliare confinante a nord con ascensore condominiale e distacco dall'area esterna condominiale sub 63, ad est, a sud e gran parte del lato ad ovest con la predetta area esterna comune mentre per il restante tratto ad ovest con il disimpegno di distribuzione condominiale sub 39.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.	con sede in ....., fg. 199, part. 1656, sub 24, zona cens. 6, categ. A/2, classe 8, consist. 4 vani, superfic. catast. 94 mq (escl. aree scop. mq 82), rendita €898,64. Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42 piano 3 int. 24.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045933: immobile in Via Casalattico n. 40-42, piano terzo, int. 24 Intestato a:

..... con sede in  
....., cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	24	6 <sup>a</sup>	A/2	8 <sup>a</sup>	4 vani	94 mq*	€898,64

\*escluse aree scoperte mq 82.

Unità immobiliare censita. I dati identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento ad esclusione della corte di uso esclusivo indicata erroneamente nel suddetto atto ma presente solo negli appartamenti situati al piano terra. È indicata la superficie commerciale di mq 138, non comparabile con la superficie catastale in Visura.

### CORRISPONDENZA CATASTALE

L'unità residenziale è perfettamente conforme alla planimetria catastale.

### STATO CONSERVATIVO

Alloggio disabitato. Stato conservativo scadente. Nonostante risulti molto incompleto per l'assenza sia dei pavimenti, presenti solo nei due servizi



igienici, che dei radiatori, l'alloggio manifesta un grave danneggiamento allo strato superficiale dell'intonaco a causa dei consistenti fenomeni infiltrativi con marcate imbibizioni di umidità nel soggiorno-pranzo. Tali nocuenti, di notevole entità, hanno interessato il soffitto e due pareti angolari, determinando notevoli alterazioni della pittura e della colletta con intensa formazione di sostanze organiche molto scure.

Si accertano, altresì, fenomeni di umidità per risalita capillare su alcune murature esterne della terrazza con danneggiamenti alla pittura ed alla colletta.

#### *Finiture interne appartamento*

- Non essendo state ancora montate le pavimentazioni, si nota sul piano di calpestio la stesura dell'autolivellante. Di conseguenza, non è applicato il battiscopa. Invece, nei due servizi igienici, i pavimenti sono costituiti da mattonelle in ceramica cm 33 x 33 montati ortogonalmente.
- Gli ambienti sono dipinti con pittura lavabile.
- I bagni sono caratterizzati da uno stile comune con rivestimenti in mattonelle di ceramica dello stesso formato ma di differente colore e secondo una composizione lievemente diversificata. Mattonelle cm 36 x cm 18 integrate da matita, per l'altezza complessiva di cm 221.
- Entrambi i servizi igienici sono privi dei sanitari, così come non sono stati ancora montati i radiatori. Inoltre, non è presente la porta del bagno "centrale", né le relative mostre con il telaio fisso.
- La cucina è rivestita con mattonelle in ceramica cm 36 x cm 18 per l'altezza di cm 162 .
- Non sono allacciate le utenze idrica, elettrica e gas.
- Infissi interni in legno tamburato con pannello liscio laccato. Porta di ingresso blindata.
- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane in legno.

#### *Finiture esterne appartamento*

- Il pavimento del balcone è realizzato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.

- Parapetto" in cristallo di sicurezza.

- Superficie catastale escluse aree scoperte mq 82,00
- Superficie commerciale lorda mq 80,00



- Superficie terrazza mq 77,00

---

STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alloggio libero.

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

---

Eliminata la spalletta in muratura non portante di cm 50 che doveva essere presente nel soggiorno, di fronte alla porta di ingresso dell'appartamento.

È consentito regolarizzare urbanisticamente la difformità presentando al Municipio XV la pratica della CILA in Sanatoria la quale comporta i seguenti oneri:

- € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria;
- € 251,24 per i diritti di segreteria;
- € 50,00 per reversale catastale;
- € 1.200,00 quale parcella media del tecnico professionista.

---

STIMA IMMOBILIARE

---

• Stima immobile:

- Superficie commerciale lorda:

€ 2.300,00/mq x 80,00 mq = € 184.000,00.

- Superficie terrazza (pari ad 1/10 del valore della superf. lorda):

€ 230,00/mq x 77,00 mq = € 17.710,00.

Valore commerciale € 201.710,00.

• Oneri per opere di completamento alloggio:

- Fornitura in opera di lamparquet in essenza esotica cm 50 x 7.

€ 120,00/mq x 53,00 mq = € 6.360,00.

- Fornitura in opera di battiscopa in essenza esotica. € 800,00.

- Fornitura in opera di radiatori. € 1.200,00.

- Fornitura in opera di sanitari e rubinetteria (2 bagni) € 2.700,00.

Importo totale € 11.060,00.

• Da applicare le seguenti decurtazioni:

- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi. € 20.171,00.+

- decurtazione oneri di completamento € 11.060,00.+

- pratica sanatoria opere abusive € 2.501,00.=

Importo totale decurtazioni € 33.732,00.



- Valore immobiliare	€ 167.978,00.
- Arrotondato in eccesso in	€ 168.000,00.

**Stima finale € 168.000,00** (centosessantottomila/00).

## BENE N. 25 – ABITAZIONE PIANO TERZO, INT. 25

### DESCRIZIONE

Unità residenziale contraddistinta con il sub 25, equivalente ad un quadrilocale organizzato longitudinalmente lungo la terrazza a livello che delimita, per tre lati, i vari ambienti. L'appartamento sviluppa la superficie commerciale lorda di mq 97,50 ed ha un'altezza utile di m 2,70. La terrazza, invece, misura circa mq 66,00 con tratti coperti. L'appartamento è costituito da soggiorno-pranzo con cucina "aperta" sul predetto ambiente senza soluzione di continuità, tre camere da letto, doppi servizi igienici e corridoio della zona notte.

### CONFINI

Unità abitativa confinante a nord e parte ad est con distacco dall'area esterna condominiale sub 63, per il restante lato ad est, parte con il disimpegno comune sub 39 e parte con distacco dall'area esterna comune sub 63, così come a sud e ad ovest sempre con lo stesso distacco dall'area condominiale sub 63.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	con sede in .... , proprietaria per la quota di 1000/1000.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	con sede in .... , proprietaria per la quota di 1000/1000.
		fg. 199, part. 1656, sub 25, zona cens. 6, categ. A/2, classe 8, consi. 4,5 vani, superf. catast. 113 mq (escl. aree scop. mq 102) rendita €1.010,96. Indiriz.: Via Casalattico n. 40-42 piano 3 int. 25.
		I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045935 riporta:  
immobile in Via Casalattico n. 40-42, piano terzo, int. 25. Intestato a:



..... con sede in  
....., cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	25	6 <sup>a</sup>	A/2	8 <sup>a</sup>	4,5 vani	113 mq*	€1.010,96

\*escluse aree scoperte mq 102.

Unità immobiliare censita. I dati identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento ad esclusione della corte di uso esclusivo riportata erroneamente nel citato atto ma presente solo negli appartamenti situati al piano terra. È indicata la superficie commerciale di mq 161, non comparabile con la superficie catastale in Visura.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

---

La planimetria catastale è rigorosamente identica all'appartamento.

#### STATO CONSERVATIVO

---

Alloggio disabitato. Oltre che largamente incompleto, nonostante sia nuovo, l'appartamento versa in uno stato conservativo scadente per la diffusa presenza dell'umidità per risalita capillare lungo le murature perimetrali del soggiorno e della cucina. Gli stessi danneggiamenti si riscontrano sia sul lato esterno dei suddetti paramenti, sia sulla base di setti e pilastri lato bordo facciata. La costante azione erosiva dell'umidità ha provocato il diffuso ammaloramento dell'intonaco con il generale distacco della colletta con chiara formazione di efflorescenza e di muffe.

La terrazza, in gran parte ricoperta provvisoriamente con teli in polietilene, è priva, in un tratto perimetrale, di alcune mattonelle.

Internamente, le sole pavimentazioni montate sono quelle dei due servizi igienici mentre non sono stati apposti i sanitari né installati i radiatori.

#### *Finiture interne appartamento*

- Non essendo state ancora montate le pavimentazioni, il piano di calpestio è costituito dallo strato dell'autolivellante. Di conseguenza, non è applicato il battiscopa. Invece, nei due servizi igienici, i pavimenti sono costituiti da mattonelle in ceramica cm 33 x 33 montati ortogonalmente.

- Gli ambienti sono dipinti con pittura lavabile.



- I bagni si configurano con uno stile omogeneo con rivestimenti definiti da una composizione leggermente diversificata. In entrambi i servizi igienici le mattonelle di ceramica hanno lo stesso formato cm 36 x cm 18, è inserita una matita e l'altezza complessiva è pari a cm 219; il colore e la disposizione è differente.
- I due servizi igienici sono privi dei sanitari, così come non sono stati ancora montati i radiatori. Mancano alcune porte con relative mostre e telai fissi.
- La cucina è rivestita con mattonelle in ceramica cm 36 x cm 18 per l'altezza di cm 162 .
- Conseguentemente non sono allacciate le varie utenze.
- Infissi interni in legno tamburato con pannello liscio laccato. Porta di ingresso blindata.
- I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno a faccia vista, tipo noce nostrale, con vetrocamera; persiane, ove presenti, in legno.

#### *Finiture esterne appartamento*

- Il pavimento del balcone è realizzato con mattonelle in grès porcellanato cm 30 x 30, montate ortogonalmente.
- "Parapetto" in cristallo di sicurezza.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Vengono di seguito riportate sia le superfici commerciali lorde, comprensive delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, sia le superfici catastali indicate nelle visure per immobile.

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

- Superficie catastale escluse aree scoperte	mq 102,00
- Superficie commerciale lorda	mq 97,50
- Superficie terrazza	mq 66,00

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Alloggio libero.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE



È stata ampliata l'apertura della cucina servita dal soggiorno eliminando un tratto del tramezzo e arretrata di circa cm 40 la porta che immette nella camera da letto di testata. La suddetta porta è stata collocata in prossimità del vicino tramezzo.

La regolarizzazione urbanistica della difformità richiede la presentazione al Municipio XV della CILA in Sanatoria che comporta il versamento dei seguenti oneri:

- € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria;
- € 251,24 per i diritti di segreteria;
- € 50,00 per reversale catastale;
- € 1.200,00 quale parcella media del tecnico professionista.

#### STIMA IMMOBILIARE

---

• Stima immobile:

- Superficie commerciale lorda:

€ 2.300,00/mq x 97,50 mq = € 224.250,00.

- Superficie terrazza (pari ad 1/10 del valore della superf. lorda):

€ 230,00/mq x 66,00 mq = € 15.180,00.

Valore commerciale € 239.430,00.

• Oneri per opere di ripristino alloggio:

- Ripristino del soggiorno-pranzo- e delle pareti della cucina danneggiate dai fenomeni infiltrativi mediante raschiatura, rasatura, carteggiatura, stesura fissativo e pitturazione finale più mani di tinta traspirante.

A corpo € 1.700,00.

- Fornitura in opera di lamparquet in essenza esotica cm 50 x 7.

€ 120,00/mq x 81,00 mq = € 9.720,00.

- Fornitura in opera di battiscopa in essenza esotica. € 900,00.

- ornitura in opera di radiatori. € 1.200,00.

- Fornitura in opera di sanitari e rubinetteria (2 bagni) € 2.700,00.

- Fornitura di due porte tamburate con pannello liscio

laccato con relativi controtelai e mostre. € 2.450,00.

- Rifacimento della pavimentazione della terrazza previo demolizione di quella esistente con relativo massetto di sottofondo; rifacimento delle pendenze e applicazione di doppio strato di guaina impermeabilizzante al poliestere di



mm 4, montata a fiamma con strati sovrapposti per cm 10 previa stesura di primer liquido; fornitura di strato di separazione tessuto non tessuto.

Paleggiamento, insaccamento e trasporto del materiale di risulta alla pubblica discarica, inclusi oneri governativi di smaltimento.

€150,00/mq x 66 mq = € 9.900,00.

Rifacimento dei verticali per l'altezza di cm 20 mediante rimozione dell'intonaco, stesura di primer e applicazione della guaina impermeabile, rifacimento dell'intonaco e montaggio battiscopa. Tinteggiatura finale delle superfici verticali con pittura resinoplastica. € 4.800,00.

Importo totale € 33.370,00.

• Da applicare le seguenti decurtazioni:

- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi. € 23.943,00.+

- decurtazione oneri di completamento € 33.370,00.+

- pratica sanatoria opere abusive € 2.501,00.=

Importo totale decurtazioni € 59.814,00.

- **Valore immobiliare** € **179.616,00.**

- **Arrotondato in difetto in** € **179.600,00.**

**Stima finale € 179.600,00** (centosettantanovemilaseicento/00).

**BENE N. 26 – BOX AUTO PIANO 2° INTERRATO, SUB 26**

DESCRIZIONE

Box auto avente il sub 26 situato al secondo piano interrato, esteso per la superficie di mq 31,00. Altezza netta m 2,40.

CONFINI

Confina a nord e ad est con spazio di manovra condominiale sub 58, a sud con corpo scala comune sub 60, mentre ad ovest con terrapieno salvo altri.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656, sub 26, zona cens. 6, categ. C/6, classe 14, cons. 27 mq, superf. catast. 31 mq, rendita €147,81. Indiriz.: Via Casalattico



dal 09.05.2012  
al 09.11.2015

.....  
di ....., con sede in .....,  
cod.fisc.: ....., proprietaria per  
la quota di 1000/1000.

n. 44, piano S2.

I dati catast. sono uguali  
a quelli soprastanti con  
esclusione della superf.  
catastale non inserita.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

---

Dalla Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045937 si evince:  
immobile in Via Casalattico n. 44, piano secondo interrato. Intestato a:

..... con sede in  
..... cod. fisc.: 0....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	26	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	27 mq	31 mq	€147,81

Immobile accatastato. I dati riportati nell'atto del pignoramento corrispondono  
in parte a quelli catastali, eccetto il civ. n. 40 e la superficie commerciale di mq  
31 che è stata impropriamente associata alla superficie catastale.

### CORRISPONDENZA CATASTALE

---

La planimetria catastale è identica al box.

### STATO CONSERVATIVO

---

Stato conservativo normale. Il piano di calpestio è in battuto di cemento e le  
pareti laterali in blocchetti di cls formato cm 49 x 19. Elettricità disattivata.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

Box libero.

### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

---

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

### STIMA IMMOBILIARE

---

• Stima box:

- €1.100,00/mq x 33,00 mq =	€ 36.300,00.-
- <u>deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.</u>	€ 3.630,00.=
Importo totale	€ 32.670,00.
- <b>Arrotondato in eccesso in</b>	€ <b>32.600,00.</b>

**Stima finale € 32.600.00** (trentaduemilaseicento/00).



## **BENE N. 27 – BOX AUTO PIANO 2° INTERRATO, SUB 30**

### DESCRIZIONE

---

Contraddistinto con il sub 27, il box auto ha una estensione di mq 18,20.

Altezza utile m 2,40. Box di forma rettangolare.

### CONFINI

---

Confina a nord con il box auto sub 28, ad est e a sud con terrapieno mentre ad ovest con spazio di manovra condominiale sub 58, salvo altri.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656, sub 27, zona cens. 6, categ. C/6, classe 14, cons. 17 mq, superf. catast. 21 mq, rendita €93,07. Indiriz.: Via Casalattico n. 44, piano S2.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

---

La Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045939 specifica:  
immobile in Via Casalattico n. 44, piano secondo interrato. Intestato a:

..... con sede in  
..... cod. fisc.: .....,  
proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	27	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	17 mq	21 mq	€93,07

Immobile accatastato. I dati riportati nell'atto del pignoramento corrispondono in parte a quelli catastali, eccetto il civ. n. 40 e la superficie commerciale di mq 21 che è stata impropriamente equiparata alla superficie catastale di mq 21.

### CORRISPONDENZA CATASTALE

---

La planimetria catastale è conforme al box.

### STATO CONSERVATIVO

---



Stato conservativo normale. Piano di calpestio in battuto di cemento. Parete destra in cemento, la parete sinistra in blocchetti di cls formato cm 49 x 19. Eletticità funzionante.

SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Box occupato senza titolo da ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, Si rimanda comunque ai Verbali di sopralluogo.

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

STIMA IMMOBILIARE

• Stima box:

- €1.100,00/mq x 18,00 mq =	€ 19.800,00.-
- <u>deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.</u> €	<u>1.980,00.=</u>
Importo totale	€ 17.820,00.
- <b>Arrotondato in difetto in</b>	<b>€ 17.800,00.</b>

**Stima finale € 17.800,00** (dieciassettemilaottocento/00).

**BENE N. 28 – BOX AUTO PIANO 2° INTERRATO, SUB 28**

DESCRIZIONE

Indicato con il sub 28, il box misura la superficie di mq 19,60. Ha forma rettangolare con un'altezza utile di m 2,40.

CONFINI

Confina a nord con il box auto sub 29, ad est con il terrapieno, a sud con il box auto sub 27 e ad ovest con area di manovra sub 58, salvo altri.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
-------------	-----------	----------------



09.11.2015                    , con sede in ,                    . fg. 199, part. 1656, sub  
di , con sede in ,                    . 28, zona cens. 6, categ.  
cod.fisc.: , proprietaria per C/6, classe 14, cons. 17  
la quota di 1000/1000.                    mq, superf. catast. 19  
mq, rendita €93,07.  
Indiriz.: Via Casalattico  
n. 44, piano S2.

dal 09.05.2012                    , con sede in ,                    . I dati catast. sono uguali  
al 09.11.2015                    di , con sede in ,                    a quelli soprastanti con  
cod.fisc. , proprietaria per esclusione della superf.  
la quota di 1000/1000.                    catastale non inserita.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045940 specifica:  
immobile in Via Casalattico n. 44, piano secondo interrato. Intestato a:

con sede in  
, cod. fisc.: , proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	28	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	17 mq	19 mq	€93,07

Immobile accatastato. I dati riportati nell'atto del pignoramento corrispondono  
in parte a quelli catastali, eccetto il civ. n. 40 e la superficie commerciale di mq  
19 che è stata impropriamente equiparata alla superficie catastale di mq 19.

### CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale rappresenta correttamente il box eccetto la profondità  
del box che risulta inferiore di cm 50 rispetto alla misura reale.

### STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo normale. Il piano di calpestio è in battuto di cemento e le  
pareti laterali in blocchetti di cls formato cm 49 x 19. Elettricità disattivata.

### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

- Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di  
progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se  
presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore  
estimativo.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Box libero.

### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE



Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

### STIMA IMMOBILIARE

• Stima box:

- €1.100,00/mq x 19,00 mq =	€ 20.900,00.-
- <u>deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.</u>	€ 2.090,00.=
Importo totale	€ 18.810,00.
- <b>Arrotondato in difetto in</b>	<b>€ 18.800,00.</b>

**Stima finale € 18.800,00** (dieciottomilaottocento/00).

### BENE N. 29 – BOX AUTO PIANO 2° INTERRATO, SUB 29

#### DESCRIZIONE

Box auto situato al secondo piano interrato avente la superficie di mq 19,40.  
Ha forma rettangolare con un'altezza di m 2,40.

#### CONFINI

Confina a nord con il box auto sub 30, ad est con il terrapieno, a sud con il box auto sub 28 e ad ovest con area di manovra sub 58, salvo altri.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656, sub 29, zona cens. 6, categ. C/6, classe 14, cons. 17 mq, superf. catast. 19 mq, rendita €93,07. Indiriz.: Via Casalattico n. 44, piano S2.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045941 riporta:  
immobile in Via Casalattico n. 44, piano secondo interrato. Intestato a:

..... con sede in  
....., cod. fisc.: .....,  
....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio partic. sub zona cens. categ. classe consist. superficie rendita



199 1656 29 6<sup>a</sup> C/6 14<sup>a</sup> 17 mq 19 mq € 93,07

Immobile accatastato. I dati riportati nell'atto del pignoramento corrispondono in parte a quelli catastali, eccetto il civ. n. 40 e la superficie commerciale di mq 19 che è stata impropriamente equiparata alla superficie catastale di mq 19.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale corrisponde, nel complesso, al box ad esclusione della profondità: la lunghezza del box è rappresentata in misura ridotta di circa cm 50 rispetto alla dimensione reale.

#### STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo normale. Il piano di calpestio è in battuto di cemento e le pareti laterali in blocchetti di cls formato cm 49 x 19. Elettricità non attivata.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Box libero.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

#### STIMA IMMOBILIARE

• Stima box:

- € 1.100,00/mq x 19,00 mq =	€ 20.900,00.-
- <u>deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.</u>	€ 2.090,00.=
Importo totale	€ 18.810,00.
- <b>Arrotondato in difetto in</b>	<b>€ 18.800,00.</b>

**Stima finale € 18.800,00** (dieciottomilaottocento/00).

### **BENE N. 30 – BOX AUTO PIANO 2° INTERRATO, SUB 30**

#### DESCRIZIONE



Box auto situato al 2° piano interrato, esteso per la superficie di mq 19,60.  
Altezza netta m 2,40.

### CONFINI

È delimitato a nord dal box auto sub 31, ad est dal terrapieno, a sud dal box auto sub 29, e ad ovest confina con l'area di manovra condominiale sub 58.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	con sede in .... , proprietaria per
		fg. 199, part. 1656, sub 30, zona cens. 6, categ. C/6, classe 14, cons. 17 mq, superf. catast. 19 mq, rendita €93,07. Indiriz.: Via Casalattico n. 44, piano S2.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	, con sede in .... , , proprietaria per
		I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045918 vengono:  
specificati i seguenti dati: immobile in Via Casalattico n. 44, piano secondo  
interrato. Intestato a:

..... con sede in  
..... cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	30	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	17 mq	19 mq	€93,07

Immobile censito. I dati identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto  
di pignoramento eccetto il civ. n. 40 e la superficie commerciale di mq 19 che è  
stata impropriamente associata alla superficie catastale.

### CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale è corrisponde in generale all'assetto planimetrico del  
box. Le diversità consistono nella dimensione della lunghezza del box che nella  
realtà è maggiore di circa cm 50 rispetto alla planimetria catastale, ed il pilastro  
aderente alla parete d'ambito sinistra, posto nel tratto terminale, ma non  
indicato in pianta.

### STATO CONSERVATIVO



Stato conservativo buono. Il piano di calpestio è in battuto di cemento e le pareti laterali in blocchetti di cls cm 49 x cm 19. L'elettricità non funziona.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Box libero.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

#### STIMA IMMOBILIARE

• Stima box:

- €1.100,00/mq x 19,00 mq =	€ 20.900,00.-
- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.	€ 2.090,00.=
Importo totale	€ 18.810,00.
- Arrotondato in difetto in	€ 18.800,00.

**Stima finale € 18.800,00** (dieciottomilaottocento/00).

### **BENE N. 31 – BOX AUTO PIANO 2° INTERRATO, SUB 31**

#### DESCRIZIONE

Il box misura la superficie di mq 22,90 con una altezza di m 2,40.

#### CONFINI

Confina a nord con il box auto sub 32, ad est con il terrapieno, a sud con il box auto sub 30 e ad ovest con area di manovra sub 58, salvo altri.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	fig. 199, part. 1656, sub 31, zona cens. 6, categ. C/6, classe 14, cons. 20 mq, superf. catast. 23 mq, rendita €109,49.



dal 09.05.2012  
al 09.11.2015

.....  
di .....,  
cod.fisc.: .....,  
la quota di 1000/1000.

, con sede in .... ,  
proprietaria per

Indiriz.: Via Casalattico  
n. 44, piano S2.

I dati catast. sono uguali  
a quelli soprastanti con  
esclusione della superf.  
catastale non inserita.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

---

La Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045942 indica:  
immobile in Via Casalattico n. 44, piano secondo interrato. Intestato a:

..... con sede in  
..... , cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	31	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	20 mq	23 mq	€109,49

Immobile accatastato. I dati riportati nell'atto del pignoramento corrispondono  
in parte a quelli catastali, eccetto il civ. n. 40 e la superficie commerciale di mq  
23 che è stata erroneamente equiparata alla superficie catastale di mq 23.

### CORRISPONDENZA CATASTALE

---

La planimetria catastale riproduce correttamente il box con esclusione della  
misura longitudinale, inferiore di circa cm 50 rispetto alla dimensione reale.

### STATO CONSERVATIVO

---

Stato conservativo normale. Il piano di calpestio è in battuto di cemento e le  
pareti laterali in blocchetti di cls cm 49 x cm 19. L'elettricità non funziona.

### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di  
progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se  
presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore  
estimativo.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

Box libero.

### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

---

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

### STIMA IMMOBILIARE

---

• Stima box:



- €1.100,00/mq x 22,00 mq =	€ 24.200,00.-
- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.	€ 2.420,00.=
Importo totale	€ 21.780,00.
<b>- Arrotondato in difetto in</b>	<b>€ 21.700,00.</b>

**Stima finale € 21.700,00** (ventunomilasettecento/00).

### **BENE N. 32 – BOX AUTO PIANO 2° INTERRATO, SUB 32**

#### DESCRIZIONE

Il box misura la superficie di mq 24,00 con una altezza di m 2,40.

#### CONFINI

Confina a nord con ascensore sub 56 e locale sub 54, ad est con il terrapieno, a sud con il box auto sub 31 e ad ovest con area di manovra sub 58, salvo altri.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	. fg. 199, part. 1656, sub 32, zona cens. 6, categ. C/6, classe 14, cons. 20 mq, superf. catast. 23 mq, rendita €109,49. Indiriz.: Via Casalattico n. 44, piano S2.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	. I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045920 specifica:  
immobile in Via Casalattico n. 44, piano secondo interrato. Intestato a:

..... con sede in  
....., cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	32	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	20 mq	23 mq	€109,49

Immobile censito. Dati corrispondenti a quelli citati nell'atto di pignoramento con esclusione del civ. n. 40 e della superficie commerciale che è stata impropriamente equiparata alla superficie catastale.



## CORRISPONDENZA CATASTALE

---

La planimetria catastale è identica al box auto eccetto per la sua lunghezza, inferiore di circa cm 50 rispetto alla dimensione reale.

## STATO CONSERVATIVO

---

Stato conservativo normale. Il piano di calpestio è in battuto di cemento e le pareti laterali in blocchetti di cls formato cm 49 x 19. Elettricità disattivata.

## SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Box occupato senza titolo opponibile.

## CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

---

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

## STIMA IMMOBILIARE

---

• Stima box:

- € 1.100,00/mq x 24,00 mq =	€ 26.400,00.-
- <u>deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.</u>	€ 2.640,00.=
Importo totale	€ 23.760,00.
- <b>Arrotondato in difetto in</b>	<b>€ 23.700,00.</b>

**Stima finale € 23.700.00** (ventitremilasettecento/00).

## **BENE N. 33 – BOX AUTO PIANO 2° INTERRATO, SUB 33**

### DESCRIZIONE

---

Box auto situato al secondo piano interrato con superficie commerciale di mq 29,90. Ha forma quadrata con un'altezza di m 2,40.

### CONFINI

---



Confina a nord con terrapieno, ad est con il box sub 34 e spazio di manovra condominiale sub 58, a sud con rampa carrabile condominiale e ad ovest con terrapieno, salvo altri.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656, sub 33, zona cens. 6, categ. C/6, classe 14, cons. 25 mq, superf. catast. 29 mq, rendita €136,86. Indiriz.: Via Casalattico n. 44, piano S2.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045943 si evince: immobile in Via Casalattico n. 44, piano secondo interrato. Intestato a:

..... con sede in ....., cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	33	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	25 mq	29 mq	€136,86

Immobile accatastato. I dati riportati nell'atto del pignoramento corrispondono in parte a quelli catastali, eccetto il civ. n. 40 e la superficie commerciale di mq 23 che è stata erroneamente equiparata alla superficie catastale di mq 23.

### CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetrica catastale non riflette correttamente le dimensioni del box auto. Infatti, mentre nell'elaborato catastale è graficizzato con forma quasi quadrata, nella realtà ha una forma rettangolare poichè, non essendo stata costruita la parete d'ambito che separa il suddetto box dal volume sottostante la rampa carrabile, questo spazio risulta, di fatto, annesso al box originario. In buona sostanza, se nel disegno avrebbe dovuto sviluppare la superficie di m 5,06 x 5,91, pari a mq 29,90, il box, ora, si estende per m 5,90 x 16,70, pari a circa mq 98,70.

### STATO CONSERVATIVO



Stato conservativo buono. Il piano di calpestio è in battuto di cemento e le pareti in cemento. Elettricità funzionante.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Box occupato senza titolo da ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, . Si rimanda ai Verbali di sopralluogo.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

Lo stato dei luoghi differisce dal progetto approvato in quanto non è stata costruita la parete laterale di separazione tra il box in oggetto e l'area sottostante la rampa carrabile. L'assenza della parete ha così determinato un abnorme aumento della superficie che dall'originario impianto con forma quadrata ha assunto quella rettangolare triplicando l'estensione della superficie iniziale.

La regolarizzazione urbanistica di questa difformità attraverso la costruzione del paramento verticale come da progetto, implica la presentazione della CILA al Municipio XV.

Tale pratica comporta indicativamente il versamento dei seguenti oneri:

- €333,00 per pratica amministrativa;
- € 1.200,00 quale parcella media del tecnico professionista per istruire la pratica presso il Municipio.

#### STIMA IMMOBILIARE

• Stima box:

- €1.100,00/mq x 29,90 mq =	€ 32.890,00.-
- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.	€ 3.289,00.-
- <u>pratica sanatoria opere difformi</u>	<u>€ 1.533,00.=</u>
Importo totale	€ 28.068,00.
- <b>Arrotondato in difetto in</b>	<b>€ 28.000,00.</b>

**Stima finale € 28.000,00** (ventottomila/00).



## BENE N. 34 – BOX AUTO PIANO 2° INTERRATO, SUB 34

### DESCRIZIONE

Il box sviluppa la superficie di mq 26,00. Ha una forma planimetrica irregolare e un'altezza interna di m 2,40.

### CONFINI

Confina a nord con terrapieno, ad est con il box sub 35, a sud con spazio di manovra condominiale sub 58, ad ovest con il box auto sub 33 (solo per un piccolo segmento) e con il terrapieno, salvo altri.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali	
09.11.2015	***** d ***** cod.fisc.: ***** la quota di 1000/1000.	con sede in **** , proprietaria per la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656, sub 34, zona cens. 6, categ. C/6, classe 14, cons. 25 mq, superf. catast. 28 mq, rendita € 136,86. Indiriz.: Via Casalattico n. 44, piano S2.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	***** di ***** cod.fisc.: ***** la quota di 1000/1000.	con sede in **** , proprietaria per la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045859: immobile in Via Casalattico n. 44, piano secondo interrato. Intestato a:

\*\*\*\*\* con sede in  
\*\*\*\*\* cod. fisc.: \*\*\*\*\* , proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	34	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	25 mq	28 mq	€ 136,86

Immobile accatastato. I dati identificativi corrispondono in parte a quelli riportati nell'atto di pignoramento ad esclusione del civ. n. 40, del livello errato (S1) e della superficie commerciale di 27 mq.

### CORRISPONDENZA CATASTALE

Il box auto è conforme all'impianto planimetrico catastale.

### STATO CONSERVATIVO



Stato conservativo normale. Il piano di calpestio è in battuto di cemento e le pareti laterali in blocchetti di cls formato cm 49 x 19. Elettricità disattivata.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Box libero.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

#### STIMA IMMOBILIARE

- Stima box:

- €1.100,00/mq x 26,00 mq =	€ 28.600,00.-
- <u>deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.</u>	<u>€ 2.860,00.=</u>
Importo totale	€ 25.740,00.
- <b>Arrotondato in difetto in</b>	<b>€ 25.700,00.</b>

**Stima finale € 25.700,00** (venticinquemilasettecento/00).

### **BENE N. 35 – BOX AUTO PIANO 2° INTERRATO, SUB 35**

#### DESCRIZIONE

Il box auto ha una estensione di a mq 19,50 con un'altezza interna di m 2,40. Box di forma rettangolare.

#### CONFINI

Confina a nord con terrapieno, ad est con il box sub 36, a sud con spazio di manovra condominiale sub 58, ad ovest con il box auto sub 34, salvo altri.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., proprietaria per	fg. 199, part. 1656, sub 35, zona cens. 6, categ. C/6, classe 14, cons. 20



la quota di 1000/1000. mq, superf. catast. 22  
mq, rendita €109,49.  
Indiriz.: Via Casalattico  
n. 44, piano S2.

dal 09.05.2012 ..... I dati catast. sono uguali  
al 09.11.2015 di ....., con sede in ....., a quelli soprastanti con  
cod.fisc.: ....., proprietaria per esclusione della superf.  
la quota di 1000/1000. catastale non inserita.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

---

La Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045945 indica:  
immobile in Via Casalattico n. 44, piano secondo interrato. Intestato a:

..... con sede in  
....., cod. fisc. ...., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	35	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	20 mq	22 mq	€109,49

Immobile accatastato. I dati riportati nell'atto del pignoramento corrispondono  
in parte a quelli catastali, eccetto il civ. n. 40 e la superficie commerciale di mq  
22 che è stata erroneamente equiparata alla superficie catastale di mq 22.

### CORRISPONDENZA CATASTALE

---

La planimetria catastale riproduce fedelmente il box auto.

### STATO CONSERVATIVO

---

Non valutabile per la quantità di vari oggetti e scatoloni ivi accatastati che non  
consentono il completo accertamento del tutto. Elettricità disattivata.

### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di  
progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se  
presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore  
estimativo.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

Box occupato senza titolo da .....

### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

---

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

### STIMA IMMOBILIARE

---



- <u>Stima box:</u>	
- €1.100,00/mq x 19,50 mq =	€ 21.450,00.-
- <u>deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.</u>	€ 2.145,00.=
Importo totale	€ 19.305,00.
- <b>Arrotondato in difetto in</b>	<b>€ 19.300,00.</b>

**Stima finale € 19.300,00** (dieciannovemilatrecento/00).

### **BENE N. 36 – BOX AUTO PIANO 2° INTERRATO, SUB 36**

#### DESCRIZIONE

Sviluppa la superficie di mq 27,70. Ha una forma assimilabile al quadrato e un'altezza utile di m 2,40.

#### CONFINI

Confina a nord con terrapieno, ad est con il box sub 37, a sud con spazio di manovra condominiale sub 58, ad ovest con il box auto sub 35, salvo altri.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656, sub 36, zona cens. 6, categ. C/6, classe 14, cons. 27 mq, superf. catast. 31 mq, rendita €147,81. Indiriz.: Via Casalattico n. 44, piano S2.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045957 risultano i seguenti dati: immobile in Via Casalattico n. 44, piano secondo interrato.

Intestato a:

..... con sede in  
....., cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	36	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	27 mq	31 mq	€147,81



Immobile accatastato. I dati riportati nell'atto del pignoramento corrispondono in parte a quelli catastali, eccetto il civ. n. 40 e la superficie commerciale di mq 31 che è stata erroneamente equiparata alla superficie catastale di mq 31.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

L'impianto planimetrico corrisponde fedelmente allo stato dei luoghi.

#### STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo buono. Il piano di calpestio è in battuto di cemento e le pareti laterali in blocchetti di cls formato cm 49 x 19. Elettricità funzionante.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Box occupato senza titolo da ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, Si rimanda comunque ai Verbali di sopralluogo.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

#### STIMA IMMOBILIARE

- <u>Stima box:</u>	
- €1.100,00/mq x 27,70 mq =	€ 30.470,00.-
- <u>deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.</u>	€ 3.047,00.=
Importo totale	€ 27.423,00.
- <b>Arrotondato in difetto in</b>	<b>€ 27.400,00.</b>

**Stima finale € 27.400,00** (ventisette mila quattrocento/00).

#### **BENE N. 37 – BOX AUTO PIANO 2° INTERRATO, SUB 37**

#### DESCRIZIONE

L'immobile si estende per la superficie di mq 17,40. Ha forma rettangolare e un'altezza utile di m 2,40.



## CONFINI

---

Confina a nord con terrapieno, ad est con il corpo scala condominiale sub 53, a sud con spazio di manovra condominiale sub 58, ad ovest con il box auto sub 36, salvo altri.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656, sub 37, zona cens. 6, categ. C/6, classe 14, cons. 17 mq, superf. catast. 21 mq, rendita €93,071. Indiriz.: Via Casalattico n. 44, piano S2.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

---

La Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045947 specifica:  
immobile in Via Casalattico n. 44, piano secondo interrato. Intestato a:

..... con sede in  
....., cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	37	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	17 mq	21 mq	€93,07

Immobile accatastato. I dati riportati nell'atto del pignoramento corrispondono in parte a quelli catastali, eccetto il civ. n. 40 e la superficie commerciale di mq 21 che è stata erroneamente equiparata alla superficie catastale di mq 21.

## CORRISPONDENZA CATASTALE

---

La planimetria è conforme al box.

## STATO CONSERVATIVO

---

Stato conservativo normale. Il piano di calpestio è in battuto di cemento e le pareti laterali in blocchetti di cls formato cm 49 x 19. Elettricità disattivata.

## SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se



presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Box libero.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

#### STIMA IMMOBILIARE

- Stima box:

- €1.100,00/mq x 17,40 mq =	€ 19.140,00.-
- <u>deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.</u>	€ 1.914,00.=
Importo totale	€ 17.226,00.
- <b>Arrotondato in difetto in</b>	<b>€ 17.200,00.</b>

**Stima finale € 17.200,00** (diciassettemiladuecento/00).

#### **BENE N. 38 – BOX AUTO PIANO 1° INTERRATO, SUB 40**

#### DESCRIZIONE

Il box sviluppa una metratura di mq 31,80. Ha una forma planimetrica quadrata e un'altezza interna di m 2,40.

#### CONFINI

Confina a nord il box auto sub 41, ad est con l'area di manovra condominiale sub 61, a sud con il corpo scala comune sub 60 e ad ovest con il terrapieno, salvo altri.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc. ...., proprietaria per la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656, sub 40, zona cens. 6, categ. C/6, classe 14, cons. 27 mq, superf. catast. 31 mq, rendita €147,81. Indiriz.: Via Casalattico n. 44, piano S1.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

---

La Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045968 indica:  
immobile in Via Casalattico n. 44, piano primo interrato. Intestato a:

..... con sede in  
....., cod. fisc. ...., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	cat.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	40	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	27 mq	31 mq	€147,81

Immobile censito. I dati coincidono con quelli citati nell'atto di pignoramento  
eccetto per la superficie commerciale di mq 31 equiparata impropriamente alla  
superficie catastale.

## CORRISPONDENZA CATASTALE

---

L'elaborato planimetrico catastale differisce dalla realtà in quanto la  
dimensione longitudinale risulta inferiore di cm 50 rispetto lo stato dei luoghi.

## STATO CONSERVATIVO

---

Stato conservativo normale. Il piano di calpestio è in battuto di cemento e le  
pareti laterali in blocchetti di cls formato cm 49 x 19. Elettricità disattivata.

## SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di  
progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se  
presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore  
estimativo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Box libero.

## CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

---

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

## STIMA IMMOBILIARE

---

- Stima box:

- €1.100,00/mq x 31,80 mq =	€ 34.980,00.-
- <u>deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.</u>	€ 3.498,00.=
Importo totale	€ 31.482,00.



- Arrotondato in difetto in

€ 31.400,00.

**Stima finale € 31.400,00** (trentunomilaquattrocento/00).

**BENE N. 39 – BOX AUTO PIANO 1° INTERRATO, SUB 41**

DESCRIZIONE

Il box auto ha una estensione di mq 16,50. Ha forma rettangolare e un'altezza utile di m 2,40.

CONFINI

Confina a nord il box auto sub 42, ad est con l'area di manovra condominiale sub 61, a sud con il box auto sub 40 e ad ovest con il terrapieno, salvo altri.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656, sub 41, zona cens. 6, categ. C/6, classe 14, cons. 17 mq, superf. catast. 19 mq, rendita €93,07. Indiriz.: Via Casalattico n. 44, piano S1.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045961 risultano i:  
seguenti dati: immobile in Via Casalattico n. 44, piano primo interrato.

Intestato a:

..... con sede in  
..... cod. fisc.: .....,  
, proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	41	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	17 mq	19 mq	€93,07

Immobile censito. I dati identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento eccetto il civ. n. 40 e la superficie commerciale di mq 19 che impropriamente è stata equiparata alla superficie catastale di mq 19.

CORRISPONDENZA CATASTALE



La planimetria è conforme al box.

#### STATO CONSERVATIVO

---

Stato conservativo normale. Il piano di calpestio è in battuto di cemento e le pareti laterali in blocchetti di cls formato cm 49 x 19. Elettricità disattivata.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

Box occupato senza titolo da ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, . Si comunque rimanda ai Verbali di sopralluogo.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

---

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

#### STIMA IMMOBILIARE

---

- Stima box:

- €1.100,00/mq x 16,50 mq =	€ 18.150,00.-
- <u>deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.</u>	€ 1.815,00.=
Importo totale	€ 16.335,00.
- <b>Arrotondato in difetto in</b>	<b>€ 16.300,00.</b>

**Stima finale € 16.300,00** (sedecimilatrecento/00).

#### **BENE N. 40 – BOX AUTO PIANO 1° INTERRATO, SUB 42**

#### DESCRIZIONE

---

Il box ha una superficie di mq 18,70. Ha forma rettangolare e un'altezza utile di m 2,40.

#### CONFINI

---

Confina a nord con la rampa carrabile condominiale, ad est con l'area di manovra comune sub 61, a sud con il box auto sub 41 mentre ad ovest con il terrapieno, salvo altri.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656, sub 42, zona cens. 6, categ. C/6, classe 14, cons. 17 mq, superf. catast. 19 mq, rendita €93,07. Indiriz.: Via Casalattico n. 44, piano S1.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

---

Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045948: immobile in Via Casalattico n. 44, piano primo interrato. Intestato a:

..... con sede in  
....., cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	42	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	17 mq	19 mq	€93,07

Immobile accatastato. I dati riportati nell'atto del pignoramento corrispondono a quelli catastali, eccetto il civ. n. 40 e la superficie commerciale di mq 19 che è stata erroneamente equiparata alla superficie catastale di mq 19.

## CORRISPONDENZA CATASTALE

---

L'elaborato planimetrico catastale differisce dalla realtà in quanto la misura longitudinale del box risulta inferiore di cm 50 rispetto allo stato dei luoghi.

## STATO CONSERVATIVO

---

Stato conservativo normale. Il piano di calpestio è in battuto di cemento e le pareti laterali in blocchetti di cls formato cm 49 x 19. Elettricità disattivata.

## SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



Box libero.

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

STIMA IMMOBILIARE

- Stima box:

- €1.100,00/mq x 22,70 mq =	€ 24.970,00.-
- <u>deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.</u>	€ 2.497,00.=
Importo totale	€ 22.473,00.
- <b>Arrotondato in difetto in</b>	<b>€ 22.400,00.</b>

**Stima finale € 22.400,00** (ventiduemilaquattrocento/00).

**BENE N. 41 – BOX AUTO PIANO 1° INTERRATO, SUB 43**

DESCRIZIONE

L'immobile ha una superficie di mq 19,30 ed un forma planimetrica rettangolare. Altezza utile m 2,40.

CONFINI

Confina a nord con il box auto sub 44, ad est ed a sud con il terrapieno, ad ovest con l'area di manovra comune sub 61. salvo altri.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., con sede in ....., cod.fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656, sub 43, zona cens. 6, categ. C/6, classe 14, cons. 17 mq, superf. catast. 21 mq, rendita €93,07. Indiriz.: Via Casalattico n. 44, piano S1.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., con sede in ....., cod.fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045950: immobile in Via Casalattico n. 44, piano primo interrato. Intestato a:



..... con sede in  
....., cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	43	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	17 mq	21 mq	€93,07

Immobile accatastato. I dati riportati nell'atto del pignoramento corrispondono a quelli catastali, eccetto il civ. n. 40 e la superficie commerciale di mq 21 che è stata erroneamente equiparata alla superficie catastale di mq 21.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria differisce dallo stato dei luoghi risultando essere appena sovradimensionata rispetto alle misure reali: la dimensione longitudinale è inferiore di cm 50 rispetto alla pianta catastale mentre la larghezza risulta minore di cm 10.

#### STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo normale. Il piano di calpestio è in battuto di cemento e le pareti laterali in blocchetti di cls formato cm 49 x 19. Elettricità disattivata.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Box libero.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

Stato dei luoghi conforme al progetto.

#### STIMA IMMOBILIARE

- <u>Stima box:</u>	
- €1.100,00/mq x 19,00 mq =	€ 20.900,00.-
- <u>deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.</u>	€ 2.090,00.=
Importo totale	€ 18.810,00.
- <b>Arrotondato in difetto in</b>	<b>€ 18.800,00.</b>



**Stima finale € 18.800,00** (dieciottomilaottocento/00).

**BENE N. 42 – BOX AUTO PIANO 1° INTERRATO, SUB 44**

**DESCRIZIONE**

Il box sviluppa una metratura di circa mq 19,00. Ha una forma planimetrica quadrata e un'altezza interna di m 2,40.

**CONFINI**

Confina a nord con il box auto sub 45, ad est con il terrapieno, a sud con il box auto sub 43 mentre ad ovest con l'area di manovra comune sub 61. salvo altri.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656, sub 44, zona cens. 6, categ. C/6, classe 14, cons. 17 mq, superf. catast. 19 mq, rendita €93,07. Indiriz.: Via Casalattico n. 44, piano S1.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

La Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045271 specifica:  
immobile in Via Casalattico n. 44, piano primo interrato. Intestato a:

..... con sede in  
....., cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	44	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	17 mq	19 mq	€93,07

Immobile accatastato. I dati identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento ad esclusione del civ. n. 40 e della superficie commerciale di 19 mq che è stata impropriamente assimilata alla superficie catastale di mq 19.

**CORRISPONDENZA CATASTALE**



La planimetria corrisponde fundamentalmente al box eccetto la mancata graficizzazione di due pilastri presenti in corrispondenza del tratto terminale delle pareti laterali e della lunghezza del box. La dimensione longitudinale del box, nella realtà è maggiore di cm 50 rispetto alla planimetria catastale.

#### STATO CONSERVATIVO

---

Stato conservativo normale. Il piano di calpestio è in battuto di cemento e le pareti laterali in blocchetti di cls formato cm 49 x 19. Elettricità disattivata.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

Box occupato senza titolo da ....., Si rimanda comunque ai Verbali di sopralluogo.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

---

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

#### STIMA IMMOBILIARE

---

- Stima box:

- €1.100,00/mq x 19,00 mq =	€ 20.900,00.-
- <u>deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.</u>	€ 2.090,00.=
Importo totale	€ 18.810,00.
- <b>Arrotondato in difetto in</b>	<b>€ 18.800,00.</b>

**Stima finale € 18.800,00** (dieciottomilaottocento/00).

### **BENE N. 43 – BOX AUTO PIANO 1° INTERRATO, SUB 45**

#### DESCRIZIONE

---

L'immobile ha una superficie di mq 19,10 ed una forma planimetrica rettangolare. Altezza utile m 2,40.

#### CONFINI

---



Confina a nord con il box auto sub 46, ad est con il terrapieno, a sud con il box auto sub 44 mentre ad ovest con l'area di manovra comune sub 61. salvo altri.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656, sub 45, zona cens. 6, categ. C/6, classe 14, cons. 17 mq, superf. catast. 19 mq, rendita €93,07. Indiriz.: Via Casalattico n. 44, piano S1.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045883 riporta: immobile in Via Casalattico n. 44, piano primo interrato. Intestato a:

..... con sede in  
..... cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	45	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	17 mq	19 mq	€93,07

Immobile censito. I dati identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento eccetto il civ. n. 40 e la superficie commerciale di mq 19 che è stata impropriamente equiparata alla superficie catastale di mq 19.

### CORRISPONDENZA CATASTALE

La misura longitudinale della planimetria catastale è minore di cm 50 rispetto la dimensione reale.

### STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo normale. Il piano di calpestio è in battuto di cemento e le pareti laterali in blocchetti di cls formato cm 49 x 19. Elettricità disattivata.

### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se



presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Box libero.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

#### STIMA IMMOBILIARE

- Stima box:

- €1.100,00/mq x 19,00 mq =	€ 20.900,00.-
- <u>deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.</u>	€ 2.090,00.=
Importo totale	€ 18.810,00.
- <b>Arrotondato in difetto in</b>	<b>€ 18.800,00.</b>

**Stima finale € 18.800,00** (dieciottomilaottocento/00).

#### **BENE N. 44 – BOX AUTO PIANO 1° INTERRATO, SUB 46**

#### DESCRIZIONE

Il box sviluppa una metratura di mq 19,30. Ha una impostazione planimetrica rettangolare e un'altezza utile di m 2,40.

#### CONFINI

Confina a nord con il box auto sub 47, ad est con il terrapieno, a sud con il box auto sub 45 mentre ad ovest con l'area di manovra comune sub 61. salvo altri.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., con sede in ....., cod.fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656, sub 46, zona cens. 6, categ. C/6, classe 14, cons. 17 mq, superf. catast. 19 mq, rendita €93,07. Indiriz.: Via Casalattico n. 44, piano S1.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., con sede in ....., cod.fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Dalla Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045915 risulta:  
immobile in Via Casalattico n. 44, piano primo interrato. Intestato a:

..... con sede in  
....., cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	46	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	17 mq	19 mq	€93,07

Immobile censito. I dati identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento eccetto il civ. n. 40 e la superficie commerciale di mq 19 che è stata impropriamente associata alla superficie catastale.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria riproduce, nel complesso, la conformazione del box eccetto la dimensione della profondità. Nella realtà la lunghezza del box risulta leggermente superiore di cm 50.

#### STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo normale. Il piano di calpestio è in battuto di cemento e le pareti laterali in blocchetti di cls formato cm 49 x 19. Elettricità disattivata.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Box libero.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

#### STIMA IMMOBILIARE

- Stima box:

- €1.100,00/mq x 19,00 mq =	€ 20.900,00.-
- <u>deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.</u>	<u>€ 2.090,00.=</u>
Importo totale	€ 18.810,00.



- Arrotondato in difetto in

€ 18.800,00.

**Stima finale € 18.800,00** (dieciottomilaottocento/00).

**BENE N. 45 – BOX AUTO PIANO 1° INTERRATO, SUB 47**

DESCRIZIONE

Il box ha una metratura di mq 22,70. Ha forma rettangolare e un'altezza utile di m 2,40.

CONFINI

Confina a nord con il box auto sub 48, ad est con il terrapieno, a sud con il box auto sub 46 mentre ad ovest con l'area di manovra comune sub 61. salvo altri.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	. fg. 199, part. 1656, sub 47, zona cens. 6, categ. C/6, classe 14, cons. 20 mq, superf. catast. 23 mq, rendita €109,49. Indiriz.: Via Casalattico n. 44, piano S1.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	. I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045951 specifica:  
immobile in Via Casalattico n. 44, piano primo interrato. Intestato a:

..... con sede in  
....., cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	47	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	20 mq	23 mq	€109,49

Immobile accatastato. I dati riportati nell'atto del pignoramento corrispondono a quelli catastali, eccetto il civ. n. 40 e la superficie commerciale di mq 23 che è stata erroneamente equiparata alla superficie catastale di mq 23.

CORRISPONDENZA CATASTALE



La planimetria catastale rappresenta in modo impreciso la dimensione del box il quale, nella realtà, ha una lunghezza maggiore di cm 50 rispetto al grafico.

#### STATO CONSERVATIVO

---

Stato conservativo normale. Il piano di calpestio è in battuto di cemento e le pareti laterali in blocchetti di cls formato cm 49 x 19. Elettricità disattivata.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

Box libero.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

---

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

#### STIMA IMMOBILIARE

---

- Stima box:

- € 1.100,00/mq x 22,70 mq =	€ 24.970,00.-
- <u>deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.</u>	€ 2.497,00.=
Importo totale	€ 22.473,00.
- <b>Arrotondato in difetto in</b>	<b>€ 22.400,00.</b>

**Stima finale € 22.400,00** (ventiduemilaquattrocento/00).

### **BENE N. 46 – BOX AUTO PIANO 1° INTERRATO, SUB 48**

#### DESCRIZIONE

---

Box auto situato al primo piano interrato, esteso per la superficie di mq 23,50. Altezza netta m 2,41.

#### CONFINI

---

Il garage confina a nord con vano ascensore e disimpegno condominiale sub 55, ad est con terrapieno, sud con il box sub 47, ad ovest con area di manovra condominiale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656, sub 48, zona cens. 6, categ. C/6, classe 14, cons. 20 mq, superf. catast. 23 mq, rendita €109,49. Indiriz.: Via Casalattico n. 44, piano S1.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045953: immobile in Via Casalattico n. 44, piano primo interrato. Intestato a:

..... con sede in  
....., cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	48	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	20 mq	23 mq	€109,49

Immobile accatastato. I dati riportati nell'atto del pignoramento corrispondono a quelli catastali, eccetto il civ. n. 40 e la superficie commerciale di mq 23 che è stata erroneamente equiparata alla superficie catastale di mq 23.

## CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme al box eccetto per la sua lunghezza e la presenza di un pilastro nella porzione terminale della parete destra, non inserito nel grafico. Nella realtà, la profondità del box è maggiore di circa cm 50 rispetto al disegno planimetrico.

## STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo normale. Il piano di calpestio è in battuto di cemento e le pareti laterali in blocchetti di cls formato cm 49 x 19. Elettricità disattivata.

## SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Box libero. Si rimanda ai Verbali di sopralluogo.

## CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

## STIMA IMMOBILIARE

- Stima box:

- €1.100,00/mq x 23,50 mq =	€ 25.850,00.-
- <u>deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.</u>	€ 2.585,00.=
Importo totale	€ 23.265,00.
- <b>Arrotondato in difetto in</b>	<b>€ 23.200,00.</b>

**Stima finale € 23.200,00** (ventitremiladuecento/00).

## BENE N. 47 – BOX AUTO PIANO 1° INTERRATO, SUB 49

### DESCRIZIONE

Il box ha una metratura di circa mq 21,30 con un'altezza utile di m 2,40.

### CONFINI

Confina ad ovest ed a nord con il terrapieno, ad est con il box auto sub 50, a sud con l'area di manovra comune sub 61 salvo altri.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656, sub 49, zona cens. 6, categ. C/6, classe 14, cons. 22 mq, superf. catast. 26 mq, rendita €120,44. Indiriz.: Via Casalattico n. 44, piano S1.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045954 riporta:  
immobile in Via Casalattico n. 44, piano primo interrato. Intestato a:



..... con sede in  
..... cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	49	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	22 mq	26 mq	€120,44

Immobile accatastato. I dati riportati nell'atto del pignoramento corrispondono a quelli catastali, eccetto il civ. n. 40 e la superficie commerciale di mq 26 che è stata erroneamente equiparata alla superficie catastale di mq 26.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

#### STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo normale. Il piano di calpestio è in battuto di cemento e le pareti laterali in blocchetti di cls formato cm 49 x 19. Elettricità funzionante.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Box occupato senza titolo da ....., . Si rimanda ai Verbali di sopralluogo.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

Lo stato dei luoghi è difforme dal progetto approvato in quanto l'area occupata attualmente dai box sub 49 e sub 50 doveva essere destinata a parcheggio auto non delimitata da murature per tre distinte vetture (P.A.3, P.A.4 e P.A.5).

Nella realtà, invece, i tre posti auto sono stati trasformati in due box chiusi.

I posti auto su cui insiste il box sub 49, pertanto, essendo stati autorizzati come privati ad uso pubblico, dovranno essere ripristinati mediante CILA, facendo rientrare l'intervento come restauro e risanamento conservativo leggero o SCIA ai sensi dell'art. 22 se R.C. pesante.

I costi sono normati dalla D.G.C. di Roma Capitale n. 330 del 22.12.2020.

#### STIMA IMMOBILIARE



- Non determinabile in quanto nel progetto approvato l'area era destinata a parcheggio privato ad uso pubblico e non a box. € 00.000,00.

### **BENE N. 48 – BOX AUTO PIANO 1° INTERRATO, SUB 50**

#### DESCRIZIONE

---

Il box sviluppa una superficie a di circa mq 19,20. Ha un assetto planimetrico rettangolare e un'altezza utile di m 2,40.

#### CONFINI

---

Confina a nord con il terrapieno, ad est con il box auto sub 51, a sud con l'area di manovra comune sub 61 mentre ad ovest con il box auto sub 49 salvo altri.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	con sede in ....., proprietaria per
		fg. 199, part. 1656, sub 50, zona cen. 6, categ. C/6, class. 14, cons. 19 mq, superfic. catast. 22 mq, rendita €104,01. Indiriz.: Via Casalattico n. 44, piano S1.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	, con sede in ....., , proprietaria per
		I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

---

Dalla Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045972 risulta:  
immobile in Via Casalattico n. 44, piano primo interrato. Intestato a:

..... con sede in  
....., cod. fisc.: ....., , proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	50	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	19 mq	22 mq	€104,01

Immobile censito. I dati identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento ad esclusione del civ. n. 40 e della superficie commerciale di mq 22, impropriamente equiparata alla superficie catastale di mq 22.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

---

La planimetria catastale corrisponde fedelmente al box auto.



## STATO CONSERVATIVO

---

Stato conservativo buono. Il piano di calpestio è in battuto di cemento e le pareti laterali in blocchetti di cls cm 49 x 19. Utenza elettrica disattivata.

### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Box libero.

### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

---

Lo stato dei luoghi è difforme dal progetto approvato in quanto l'area occupata attualmente dai box sub 49 e sub 50 doveva essere destinata a parcheggio auto non delimitata da murature per tre distinte vetture (P.A.3, P.A.4 e P.A.5).

Nella realtà, invece, i tre posti auto sono stati trasformati in due box chiusi.

I posti auto su cui insiste il box sub 50, pertanto, essendo stati autorizzati come privati ad uso pubblico, dovranno essere ripristinati mediante CILA, facendo rientrare l'intervento come restauro e risanamento conservativo leggero o SCIA ai sensi dell'art. 22 se R.C. pesante.

I costi sono normati dalla D.G.C. di Roma Capitale n. 330 del 22.12.2020.

### STIMA IMMOBILIARE

---

- Non determinabile in quanto nel progetto approvato l'area era destinata a parcheggio privato ad uso pubblico e non a box. € 00.000,00.

### **BENE N. 49 – BOX AUTO PIANO 1° INTERRATO, SUB 51**

#### DESCRIZIONE

---

Il box ha una superficie di mq 27,80 ed un impianto planimetrico quadrato. Altezza utile m 2,40.

#### CONFINI

---

Confina a nord con il terrapieno, ad est con il box auto sub 52, a sud con l'area di manovra comune sub 61 mentre ad ovest con il box auto sub 50 salvo altri.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali	
09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	con sede in ....., proprietaria per	fg. 199, part. 1656, sub 51, zona cen. 6, categ. C/6, class. 14, cons. 27 mq, superfic. catast. 31 mq, rendita €147,81. Indiriz.: Via Casalattico n. 44, piano S1.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., cod.fisc.: ....., la quota di 1000/1000.	, con sede in ....., , proprietaria per	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045510: immobile in Via Casalattico n. 44, piano primo interrato. Intestato a:

..... con sede in  
....., cod. fisc. ...., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	Categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	51	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	27 mq	31 mq	€147,81

Immobile accatastato. I dati identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento eccetto il civ. n. 40.

## CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale è conforme al box.

## STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo normale. Il piano di calpestio è in battuto di cemento e le pareti laterali in blocchetti di cls cm 49 x 19. Utenza elettrica disattivata.

## SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Box occupato senza titolo da ....., . Si rimanda comunque ai Verbali di sopralluogo.



## CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

### STIMA IMMOBILIARE

- Stima box:

- €1.100,00/mq x 27,80 mq =	€ 30.580,00.-
- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi.	€ 3.058,00.=
Importo totale	€ 27.522,00.
- <b>Arrotondato in difetto in</b>	<b>€ 27.500,00.</b>

**Stima finale € 27.500,00** (ventisettemilacinquecento/00).

### BENE N. 50 – BOX AUTO PIANO 1° INTERRATO, SUB 52

#### DESCRIZIONE

L'immobile sviluppa una superficie di circa mq 16,70. Ha un impianto planimetrico rettangolare e un'altezza utile di m 2,40.

#### CONFINI

Confina a nord con il terrapieno, ad est con il corpo scala condominiale sub 53, a sud con l'area di manovra comune sub 61 e ad ovest con il box auto sub 51 salvo altri.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

##### *Bene n. 50 – Box auto in Via Casalattico n. 44, piano 1° interr., sub 52*

dal Periodo	Proprietà	Dati Catastali
09.11.2015	..... di ....., con sede in .... , cod.fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.	fg. 199, part. 1656, sub 52, zona cen. 6, categ. C/6, class. 14, cons. 17 mq, superfic. catast. 21 mq, rendita €93,07. Indiriz.: Via Casalattico n. 44, piano S1.
dal 09.05.2012 al 09.11.2015	..... di ....., con sede in .... , cod.fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.	I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti con esclusione della superf. catastale non inserita.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Dalla Visura catastale per immobile del 30.01.2020 n. RM0045955 si evince:  
immobile in Via Casalattico n. 44, piano primo interrato. Intestato a:

..... con sede in  
....., cod. fisc.: ....., proprietaria per la quota di 1000/1000.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
199	1656	52	6 <sup>a</sup>	C/6	14 <sup>a</sup>	17 mq	21 mq	€93,07

Immobile accatastato. I dati riportati nell'atto del pignoramento corrispondono in parte a quelli catastali, eccetto il civ. n. 40 e la superficie commerciale di mq 21 che è stata erroneamente equiparata alla superficie catastale di mq 21.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

---

La planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

#### STATO CONSERVATIVO

---

Stato conservativo normale. Il piano di calpestio è in battuto di cemento e le pareti laterali in blocchetti di cls cm 49 x 19. Utenza elettrica disattivata.

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Eventuali differenze tra le superfici calcolate sulla base delle planimetrie di progetto integrate dalle misurazioni rilevate sul posto e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

Box libero.

#### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

---

Stato dei luoghi conforme al progetto approvato.

#### STIMA IMMOBILIARE

---

- Stima box:

- €1.100,00/mq x 16,70 mq = € 18.370,00.-

- deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi. € 1.837,00.=

Importo totale € 16.533,00.

- **Arrotondato in difetto in** € **16.500,00.**

<b>Stima finale € 16.500,00</b> (sedecimilacinquecento/00).
-------------------------------------------------------------



## QUADRO RIEPILOGATIVO

Le unità immobiliari oggetto del procedimento esecutivo costituiscono parte integrante del complesso residenziale situato nel quadrante settentrionale di Roma, compreso tra Via Cassia, il Parco Volusia, Via di Grottarossa ed il G.R.A.

Tale edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra su cui insistono n. 25 alloggi, comprende anche due piani interrati ad uso box auto ed è delimitato da un'area condominiale ad uso pedonale e carrabile, parcheggi auto, percorsi piscina in disuso, spazi a verde sia privato che di uso comune.

La copertura dell'edificio è del tipo piano.

Al piano terreno sono presenti n. 8 alloggi con tagli che variano tra i 45 mq e 61 mq ca, dotati delle rispettive corti pertinenziali; al piano primo insistono n. 8 appartamenti estesi tra 45 mq e 61 mq ca, comprendenti balcone abitabile; al piano secondo sono situate n. 6 unità residenziali con superfici variabili dai 45 mq ai 90 mq ca., comprensivi di balcone abitabile; il piano terzo – attico - è occupato da n. 3 unità immobiliari con tagli che variano da 87 mq a 102 mq aventi ampi terrazzi abitabili.

Al primo piano interrato sono presenti n. 13 box auto e al secondo piano interrato n. 12 box auto.

Il contesto urbano circostante è definito a prevalente tipologia edilizia civile e popolare fine anni '50 integrata da alcuni comprensori signorili più recenti. La zona è dotata di tutti i servizi urbani, delle attività commerciali e di un'ampia presenza di verde.

Il progetto è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 78, prot. n. 10533 rilasciato dal Comune di Roma il 18.02.2010, con istanza 090020976.

All'uopo occorre precisare che tre posti auto indicati nel progetto approvato al piano primo interrato con destinazione privata ad uso pubblico sono stati trasformati senza titolo in due box auto di uso esclusivo.

Il complesso residenziale manifesta diffusi danneggiamenti alle componenti edili e di finitura che interessano sia i materiali esterni che porzioni interne sia abitative che condominiali fino a raggiungere, in alcune parti, un estremo degrado con intonaci macroscopicamente ammalorati. Per il ripristino dei luoghi ed il completamento delle opere non ultimate si richiedono oneri di notevole entità.



Non sono state rilasciate le certificazioni di conformità, né la Classe energetica di appartenenza A.P.E..

Null'altro avendo da aggiungere, in scienza e coscienza, ai fini dello espletamento dell'incarico conferitogli e rimanendo altresì a disposizione per eventuali chiarimenti o precisazioni, il sottoscritto architetto rassegna in fede la presente consulenza.

*Roma, li 3 maggio 2021*

il C.T.U.

(*Dr. Arch. Flavio Betti*)

*Allegati:*

1) Elaborati grafici:

AA - estratto di mappa in scala 1:1000;

AB - planimetrie generali dei vari piani in scala 1:500;

A1/A25 - piante catastali dei singoli alloggi in scala 1:200;

B26/B50 piante catastali dei singoli box auto in scala 1:200.

2) Documentazione fotografica (n. 114 foto):

- 1. Vedute edificio (n. 6 foto);
- 2. Danneggiamenti edificio (n. 12 foto);
- 3. Alloggi (da int. n. 1 ad int. n. 5);
- 4. Alloggi (da int. n. 6 ad int. n. 10);
- 5. Alloggi (da int. n. 11 ad int. n. 15);
- 6. Alloggi (da int. n. 16 ad int. n. 20);
- 7. Alloggi (da int. n. 21 ad int. n. 23);
- 8. Alloggi (da int. n. 24 ad int. n. 25);
- 9. Box auto (da sub n. 26 a sub n. 52);

3) Visure storiche immobili:

- 1. Visure alloggi (da int. 1 ad int. 10);
- 2. Visure alloggi (da int. 11 ad int. 20);
- 3. Visure alloggi (da int. 21 ad int. 25) Visure box (da sub 26 a sub 30);
- 4. Visure box (da sub 31 a sub 40);
- 5. Visure box (da sub 41 a sub 52).



4) Autorizzazione del Comune:

- 1. Permesso di Costruire n. 78 prot. 10533 del 18.02.2010.
- 2. Cartiglio Tav. 01 Nuovi Tipi progetto approvato, in varie scale;
- 3. Cartiglio Tav. 02 Nuovi Tipi progetto approvato, scala 1:100, 1:50, 1:5.

5) Ricevute di pagamenti (n. 11 quietanze Agenzia delle Entrate).

6) Parcella competenze e spese.

