

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 14/2020 RESIDENCE 2001 s.r.l.
C.F.: 05994771003
con sede legale in Montecompatri (RM) via Cavour n. 58 - 00040

Giudice Delegato: Dott.Ssa Raffaella Calvanese
Curatore: Avv. Maria Teresa Della Cortiglia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Sommaro

INCARICO	3
ACCESSI	3
PREMESSA	4
BENE 1	5
BENE 2	8
BENE 3	11
BENE 4	14
BENE 5	17
BENE 6	20
BENE 7	23
BENE 8	25
BENE 9	27
BENE 10	30
METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA	33
STIMA DEI CESPITI	34
RIEPILOGO BENI	45
ALLEGATI	46

INCARICO

In data 13.07.2020 e in data 24.01.2022 il sottoscritto Architetto Gino Falconio, con studio in via Ulderico Mattoccia n.42 – 00049 - Velletri (RM) e in via E. Filiberto n.9 – 04100 – Latina (LT), email studioginofalconio@gmail.com, PEC gino.falconio@archiworldpec.it, Tel. 3355362175, iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Latina al n. 806, ai fini della stima propedeutica alla vendita dei beni immobili di proprietà della società fallita Residence 2001 s.r.l. di cui al citato fallimento n.14/2020, veniva nominato dal Curatore Avv. Maria Teresa Della Cortiglia quale perito estimatore dei suddetti beni immobili con l’incarico di determinarne l’attuale valore di mercato.

ACCESSI

Il sottoscritto C.T.U. al fine di reperire tutti gli elementi necessari all’espletamento dell’incarico conferitogli, ha provveduto ad effettuare n. 4 accessi presso le unità immobiliari di proprietà della società fallita, ubicate nel territorio Comunale di Lariano (RM) alla via Paolo VI con i civici n. 3 e n.5.

Il primo accesso è stato effettuato il giorno 20 settembre 2021 alle ore 11.00 alla presenza del Curatore Fallimentare Avv. Maria Teresa Della Cortiglia.

Durante tale accesso il C.T.U. provvedeva ad effettuare un attento monitoraggio delle unità immobiliari costituenti i cespiti del fallimento, determinandone l’esatta ubicazione, la consistenza, lo stato di conservazione e lo stato di occupazione.

Successivamente in data 5 aprile 2022 è stato effettuato un nuovo accesso, durante il quale è stato realizzato un rilievo anche fotografico dei cespiti del fallimento procedendo a verificare lo stato di conformità dei beni immobili oggetto del fallimento rispetto alle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Lariano nonché rispetto alle denunce al N.C.E.U. di competenza.

Il terzo ed il quarto accesso sono stati effettuati il giorno 7 giugno 2022 ed il giorno 10 giugno 2022, alla presenza del custode dei cespiti del fallimento, durante il quale si è provveduto, mediante l’intervento di un fabbro, ad accedere alle unità immobiliari di cui si non si era in possesso delle chiavi, effettuando le verifiche dei beni in oggetto.

Sono stati effettuati, inoltre, 2 accessi presso la ripartizione urbanistica del Comune di Lariano e si è provveduto ad effettuare i necessari accessi telematici presso il sito dell’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – territorio – Servizi Catastali, al fine di accertare rispettivamente la regolarità urbanistica e catastale dei cespiti.

PREMESSA

I beni oggetto del fallimento sono i seguenti:

- **bene n° 1** - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 3, comparto 2, edificio A, interno 2, piano terra e interrato;
- **bene n° 2** - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 3, comparto 2, edificio A, interno 3, piano terra e interrato;
- **bene n° 3** - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 3, comparto 2, edificio A, interno 5, piano primo, secondo e interrato;
- **bene n° 4** - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 3, comparto 2, edificio A, interno 6, piano primo, secondo e interrato;
- **bene n° 5** - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 3, comparto 2, edificio A, interno 8, piano primo, secondo e interrato;
- **bene n° 6** - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 3, comparto 2, edificio C, interno n. 17, piano terra e interrato;
- **bene n° 7** - Cantina ubicata nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 3, comparto 2, edificio B, interno 13, piano interrato;
- **bene n° 8** - Cantina ubicata nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 3, comparto 2, edificio B, interno 14, piano interrato;
- **bene n° 9** - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 5B, comparto 1, edificio A, interno 2, piano terra-rialzato e interrato;
- **bene n° 10** - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 5G, comparto 1, edificio A, interno 4 piano terra-rialzato e interrato.

BENE 1

- **bene n° 1** - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 3, edificio A, interno 2, piano terra e interrato;

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato nel territorio di Lariano (RM) alla via Paolo VI, civico n. 3, porzione di compendio immobiliare residenziale plurifamiliare, costituito da n.2 comparti e ricadente nel comparto n.2, Edificio A, interno 2, al piano terra, con annessa cantina e box auto al piano interrato.

L'unità immobiliare è così composta:

- al piano terra l'appartamento distinto al NCEU al foglio 9 part. 3001 sub 503, presenta un ingresso soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, una camera da letto con ripostiglio, per complessivi 68,14 mq lordi, oltre ad un balcone con piccolo giardino ed una corte, di proprietà esclusiva;
- al piano interrato il locale cantina, distinto al NCEU al foglio 9 part. 3001 sub 503, risulta composto da un vano principale, un ripostiglio ed un bagno, per complessivi 63,24 mq lordi, collegato all'appartamento mediante una scala interna (la cui porta risulta attualmente chiusa con parete in muratura) per cui attualmente l'ingresso è consentito percorrendo la rampa di accesso ai garage e lo spazio di manovra condominiale fino al box auto, della superficie lorda di mq. 13,06, distinto al NCEU al foglio 9 part. 3001 sub 42, con esso comunicante tramite una porta.

L'unità abitativa al piano terra e il box auto sono autonomamente funzionali, in quanto dispongono di accessi indipendenti, mentre la cantina condivide l'ingresso dagli spazi di manovra condominiali attraverso il box auto da cui si accede, essendo la scala interna di collegamento con il piano terra murata.

TITOLARITA'

Proprietà: Residence 2001 s.r.l.

CONFINI

L'appartamento confina con l'appartamento interno 1 (sub 7), l'appartamento interno 3 (sub 502), la corte di pertinenza appartamento interno 10 (sub 16);

La cantina confina con la cantina interno 1 (sub 7), la cantina interno 3 (sub 502), il box int. 2 (sub 42), il box int. 5 (sub 41), il box int. 6 (sub 40);

Il box confina con il box int. 25 (sub 43), la cantina int. 1 (sub 7), la cantina int. 2 (sub 503), il box int. 5 (sub 41) e l'area di manovra condominiale.

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	H	PIANO
abitazione	54,82	68,14	1,00	68,14	2,74 m	terra
cantina	54,96	63,24	0,40	25,30	2,74 m	interrato
box	11,75	13,06	0,40	5,22	2,58 m	interrato
giardino	44,90	49,23	0,18	8,86	-	terra
balcone coperto	6,57	7,91	0,35	2,77	-	terra
Totale superficie convenzionale				110,29		

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
foglio	particella	sub	z.c.	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
9	3001	42		C/6	4	12 mq	13 mq	32,23	S1
9	3001	503		A/2	3	4 vani	98 mq	340,86	T - S1

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è Discreto: mancano alcuni terminali dell'impianto elettrico (prese, placche, lampade, ecc.), ed al piano interrato è stata riscontrata la necessità di effettuare piccoli ritocchi all'intonaco ed alla tinteggiatura di alcune pareti e mancano 2 porte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Fondazioni in cemento armato;
- Strutture verticali in cemento armato;
- Solai in laterocemento armato;
- Copertura a falde inclinate in laterocemento armato;
- Manto di copertura tegole portoghesi in cotto;
- Pareti esterne coibentate, intonacate e tinteggiate;
- Tramezzature interne intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna in gres ceramico 33x33;
- Pavimentazione esterna klinker 12x24;
- Infissi esterni in legno, completi di vetrocamera e persiane in ferro zincato, inferriate;
- Imbotti infissi esterni e soglie in travertino;
- Infissi interni in legno tamburato;
- Scale esterne in peperino;
- Scale interne in graniglia di marmo;
- Impianti: elettrico, idrico, termico, sottotraccia;
- Videocitofono e pannelli solari termici per a.c.s.;
- Terreno esclusivo: corte privata scoperta e giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità abitativa non risulta attualmente occupata.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel P.R.G del Comune di Lariano, zona "B", sottozona "B2": completamento.

L'immobile è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie comunali:

- Permesso di costruire n. 45 del 31/07/2007, pratica edilizia n. 6239/06;
- D.I.A. del 29/01/2010, protocollo n.1724, pratica n. 7018/10;
- S.C.I.A. finale del 23/12/10, protocollo n.21065, pratica edilizia n. 7173/10 rilasciata in data 24/03/2011 ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 22.

REGOLARITA' EDILIZIA

Non è stata riscontrata totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi come meglio individuato nell'**allegato 2** contenente le tavole grafiche "*RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI*" e "*OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' DAI TITOLI ABILITATIVI*":

- Al piano terra è stata murata la scala interna di collegamento tra il piano terra e il piano interrato;
- Al piano interrato è stato realizzato un bagno ed è stato creato un accesso all'intercapedine con uso della stessa in modo esclusivo, realizzando di fatto un cambio di destinazione d'uso del locale da cantina a bagno e determinando un ampliamento del locale cantina.

Mentre la chiusura della scala al piano terra potrà essere sanata mediante pratica edilizia (in sanatoria) comprensiva di sanzione pecuniaria, le opere al piano interrato sopra menzionate risultano essere state realizzate in difformità rispetto ai titoli autorizzativi e secondo il parere del sottoscritto dovranno essere rimosse al fine di ripristinare la conformità dei luoghi rispetto a quanto legittimato.

BENE 2

- **bene n° 2** - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n.3, edificio A, interno 3, piano terra e interrato;

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato nel territorio di Lariano (RM) alla via Paolo VI, civico n. 3, porzione di compendio immobiliare residenziale plurifamiliare, costituito da n.2 comparti e ricadente nel comparto n.2, Edificio A, interno 3, al piano terra, con annessa cantina e box auto al piano interrato.

L'unità immobiliare è così composta:

- al piano terra l'appartamento distinto al NCEU al foglio 9 part. 3001 sub 502, presenta un ingresso soggiorno/pranzo con angolo cottura, un locale pluriuso, un disimpegno, un bagno, una camera da letto con ripostiglio, per complessivi 68,14 mq lordi, oltre ad un balcone e 2 piccoli giardini di proprietà esclusiva;
- al piano interrato il locale cantina, distinto al NCEU al foglio 9 part. 3001 sub 502, risulta composto da un vano principale, un ripostiglio ed un bagno, per complessivi 63,24 mq lordi, collegato all'appartamento mediante una scala interna (la cui porta risulta attualmente chiusa con parete in muratura) per cui attualmente l'ingresso è consentito percorrendo la rampa di accesso ai garage e lo spazio di manovra condominiale fino al box auto, della superficie lorda di mq. 13,42, distinto al NCEU al foglio 9 part. 3001 sub 37, con esso comunicante tramite una porta.

L'unità abitativa al piano terra e il box auto sono autonomamente funzionali, in quanto dispongono di accessi indipendenti, mentre la cantina condivide l'ingresso dagli spazi di manovra condominiali attraverso il box auto da cui si accede, essendo la scala interna di collegamento con il piano terra murata.

TITOLARITA'

Proprietà: Residence 2001 s.r.l.

CONFINI

L'appartamento confina con l'appartamento interno 2 (sub 503), l'appartamento interno 4 (sub 10) e distacco verso percorso pedonale comune;

La cantina confina con la cantina interno 2 (sub 503), la cantina interno 4 (sub 10), il box interno 3 (sub 37), il box int. 8 (sub 38) ed il box interno 7 (sub 39);

Il box confina con la cantina interno 3 (sub 502), il box sub 38, il box sub 36 e l'area di manovra condominiale.

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	H	PIANO
abitazione	54,28	68,14	1,00	68,14	2,73 m	terra
cantina	54,98	63,24	0,40	25,30	2,77 m	interrato
box	12,10	13,42	0,40	5,37	2,60 m	interrato
giardino	44,15	49,03	0,18	8,83	-	terra
balcone coperto	6,54	7,91	0,35	2,77	-	terra
Totale superficie convenzionale				110,40		

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
foglio	particella	sub	z.c.	Categoria	Classe	consistenza	Sup, catastale	Rendita	Piano
9	3001	37		C/6	4	12 mq	13 mq	32,23	S1
9	3001	502		A/2	3	4 vani	101 mq	340,86	T - S1

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è risultato buono, pur mancando una porta al piano interrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Fondazioni in cemento armato;
- Strutture verticali in cemento armato;
- Solai in laterocemento armato;
- Copertura a falde inclinate in laterocemento armato;
- Manto di copertura tegole portoghesi in cotto;
- Pareti esterne coibentate, intonacate e tinteggiate;
- Tramezzature interne intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna in gres ceramicato 33x33;
- Pavimentazione esterna klinker 12x24;
- Infissi esterni in legno, completi di vetrocamera e persiane in ferro zincato, inferriate;
- Imbotti infissi esterni e soglie in travertino;
- Infissi interni in legno tamburati;
- Scale esterne in peperino;
- Scale interne in graniglia di marmo;
- Impianti: elettrico, idrico, termico sottotraccia;
- Videocitofono e pannelli solari termici per a.c.s.;
- Terreno esclusivo: corte privata scoperta e giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta attualmente libera.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel P.R.G del Comune di Lariano, zona "B", sottozona "B2": completamento.

L'immobile è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie comunali:

- Permesso di costruire n. 45 del 31/07/2007, pratica edilizia n. 6239/06;
- D.I.A. del 29/01/2010, protocollo n.1724, pratica n. 7018/10;
- S.C.I.A. finale del 23/12/10, protocollo n.21065, pratica edilizia n. 7173/10 rilasciata in data 24/03/2011 ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 22.

REGOLARITA' EDILIZIA

Non è stata riscontrata totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi come meglio individuato nell'**allegato 2** contenente le tavole grafiche "*RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI*" e "*OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' DAI TITOLI ABILITATIVI*":

- Al piano terra è stata murata la scala interna di collegamento tra il piano terra e il piano interrato ed è stata creata una stanza pluriuso all'interno del vano soggiorno;
- Al piano interrato è stato realizzato un bagno ed è stato creato un accesso all'intercapedine con uso della stessa in modo esclusivo, realizzando di fatto un cambio di destinazione d'uso del locale da cantina a bagno e determinando un ampliamento del locale cantina.

Mentre la chiusura della scala al piano terra e la creazione del vano pluriuso potranno essere sanati mediante pratica edilizia (in sanatoria) comprensiva di sanzione pecuniaria, le opere al piano interrato sopra menzionate risultano essere state realizzate in difformità rispetto ai titoli autorizzativi e secondo il parere del sottoscritto dovranno essere rimosse al fine di ripristinare la conformità dei luoghi rispetto a quanto legittimato.

BENE 3

- **bene n° 3** - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM) alla via Paolo VI, civico n. 3, edificio A, interno 5, piano primo, secondo (soffitta) e piano interrato;

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato nel territorio di Lariano (RM) alla via Paolo VI, civico n. 3, porzione di compendio immobiliare residenziale plurifamiliare, costituito da n.2 comparti e ricadente nel comparto n.2, Edificio A, interno 5, al piano primo e secondo (soffitta), con box auto al piano interrato.

L'unità immobiliare è così composta:

- al piano primo l'appartamento presenta un ingresso soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, un bagno, per complessivi 58,58 mq lordi, oltre ad un balcone su due lati, mentre al piano secondo presenta un disimpegno, uno stenditoio, una soffitta, un bagno, per complessivi 50,11 mq lordi, oltre ad un balcone ed un terrazzo, e risultano distinti al NCEU al foglio 9 part. 3001 sub 11;
- al piano interrato è posto un box auto, distinto al NCEU al foglio 9 part. 3001 sub 41, della superficie lorda di mq.12,66, al quale si accede tramite la rampa di accesso ai garage e lo spazio di manovra condominiale.

L'unità abitativa ed il box sono autonomamente funzionali in quanto sono dotati di accessi separati.

TITOLARITA'

Proprietà: Residence 2001 s.r.l.

CONFINI

L'appartamento confina con appartamento interno 6 (sub 12), appartamento interno 7 (sub 13) e vano scala condominiale (sub 3);

Il box confina con la cantina interno 2 (sub 503), il box 2 (sub 42), il box 6 (sub 40) e l'area di manovra condominiale.

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	H	PIANO
abitazione	47,04	58,58	1,00	58,58	2,73 m	primo
soffitta	39,52	50,11	0,65	32,57	2,18 m	secondo
box	11,85	12,66	0,40	5,06	2,58 m	interrato
balcone scoperto	18,56	24,20	0,25	6,05	-	primo
balcone scoperto	4,58	5,83	0,25	1,46	-	secondo
balcone scoperto	10,56	12,22	0,25	3,06	-	secondo
Totale superficie convenzionale				106,78		

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
foglio	particella	sub	z.c.	Categoria	Classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita €.	Piano
9	3001	11		A/2	3	3,5 vani	89 mq	298,25	1-2
9	3001	41		C/6	4	12 mq	13 mq	32,23	S1

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è risultato discreto: sono state riscontrate tracce di umidità sia all'ingresso al piano terra sia nei locali della soffitta, mancano alcune porte interne, i radiatori dell'impianto termico e numerose prese dell'impianto elettrico sono divelte o mancanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Fondazioni in cemento armato;
- Strutture verticali in cemento armato;
- Solai in laterocemento armato;
- Copertura a falde inclinate in laterocemento armato;
- Manto di copertura tegole portoghesi in cotto;
- Pareti esterne coibentate, intonacate e tinteggiate;
- Tramezzature interne intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna in gres ceramicato 33x33;
- Pavimentazione esterna klinker 12x24;
- Infissi esterni in legno, completi di vetrocamera e persiane in ferro zincato, inferriate;
- Imbotti infissi esterni e soglie in travertino;
- Infissi interni in legno tamburati;
- Scale esterne in peperino;
- Scale interne in graniglia di marmo;
- Impianti: elettrico, idrico, termico sottotraccia;
- Videocitofono e pannelli solari termici per a.c.s.;
- Impianto elettrico del box auto fuori traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento ed il box risultano liberi.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel P.R.G del Comune di Lariano, zona "B", sottozona "B2": completamento.

L'immobile è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie comunali:

- Permesso di costruire n. 45 del 31/07/2007, pratica edilizia n. 6239/06;
- D.I.A. del 29/01/2010, protocollo n.1724, pratica n. 7018/10;
- S.C.I.A. finale del 23/12/10, protocollo n.21065, pratica edilizia n. 7173/10 rilasciata in data 24/03/2011 ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 22.

REGOLARITA' EDILIZIA

Non è stata riscontrata totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi come meglio individuato nell'**allegato 2** contenente le tavole grafiche "*RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI*" e "*OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' DAI TITOLI ABILITATIVI*":

- Al piano secondo (soffitta) è stato realizzato un bagno all'interno del lavatoio e sono stati realizzati impianti idonei a modificare la destinazione d'uso legittimata, da locali soffitta e stenditoio a locali ad uso abitativo, camera da letto e locale pluriuso.

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è consentito ai sensi della L.R. 13/2009 e s.m.i, previo rilascio del relativo titolo abilitativo oneroso e verifica delle condizioni di idoneità alla stessa presso l'ufficio tecnico comunale.

BENE 4

- **bene n° 4** - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM) alla via Paolo VI, civico n. 3, edificio A, interno 6, piano primo, secondo (soffitta) e piano interrato;

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato nel territorio di Lariano (RM) alla via Paolo VI, civico n. 3, porzione di compendio immobiliare residenziale plurifamiliare, costituito da n.2 comparti e ricadente nel comparto n.2, Edificio A, interno 6, al piano primo e secondo (soffitta), con box auto al piano interrato.

L'unità immobiliare è così composta:

- al piano primo l'appartamento presenta un ingresso soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, un bagno, per complessivi 58,58 mq lordi, oltre ad un balcone su due lati, mentre al piano secondo presenta un disimpegno, uno stenditoio, una soffitta, un bagno, per complessivi 50,11 mq lordi, oltre ad un balcone ed un terrazzo, e risultano distinti al NCEU al foglio 9 part. 3001 sub 12;
- al piano interrato è posto un box auto, distinto al NCEU al foglio 9 part. 3001 sub 40, della superficie lorda di mq.13,42, al quale si accede tramite la rampa di accesso ai garage e lo spazio di manovra condominiale.

L'unità abitativa ed il box sono autonomamente funzionali in quanto sono dotati di accessi separati.

TITOLARITA'

Proprietà: Residence 2001 s.r.l.

CONFINI

L'appartamento confina con appartamento interno 5 (sub 11), appartamento interno 8 (sub 14) e vano scala condominiale (sub 3);

Il box confina con la cantina interno 2 (sub 503), il box 5 (sub 41), il box 7 (sub 39), e l'area di manovra condominiale.

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	H	PIANO
Abitazione	47,05	58,58	1,00	58,58	2,74 m	primo
Soffitta	39,90	50,11	0,65	32,57	2,18 m	secondo
Box	12,31	13,42	0,40	5,37	2,58 m	interrato
Balcone scoperto	18,56	24,20	0,25	6,05	-	primo
Balcone scoperto	4,58	5,83	0,25	1,46	-	secondo
Balcone scoperto	10,56	11,75	0,25	2,94	-	secondo
Totale superficie convenzionale				106,96		

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
foglio	particella	sub	z.c.	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
9	3001	40		C/6	4	13 mq	14 mq	34.91	S1
9	3001	12		A/2	3	3,5 vani	89 mq	298,25	1-2

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è risultato discreto: sono state riscontrate tracce di umidità nei locali della mansarda, mancano alcune porte interne, alcune prese dell'impianto elettrico sono divelte o mancanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Fondazioni in cemento armato;
- Strutture verticali in cemento armato;
- Solai in laterocemento armato;
- Copertura a falde inclinate in laterocemento armato;
- Manto di copertura tegole portoghesi in cotto;
- Pareti esterne coibentate, intonacate e tinteggiate;
- Tramezzature interne intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna in gres ceramicato 33x33;
- Pavimentazione esterna klinker 12x24;
- Infissi esterni in legno, completi di vetrocamera e persiane in ferro zincato, inferriate;
- Imbotti infissi esterni e soglie in travertino;
- Infissi interni in legno tamburati;
- Scale esterne in peperino;
- Scale interne in graniglia di marmo;
- Impianti: elettrico, idrico, termico sottotraccia;
- Videocitofono e pannelli solari termici per a.c.s.;
- Nessun impianto presente nel box auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento ed il box risultano liberi.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel P.R.G del Comune di Lariano, zona "B", sottozona "B2": completamento.

L'immobile è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie comunali:

- Permesso di costruire n. 45 del 31/07/2007, pratica edilizia n. 6239/06;
- D.I.A. del 29/01/2010, protocollo n.1724, pratica n. 7018/10;
- S.C.I.A. finale del 23/12/10, protocollo n.21065, pratica edilizia n. 7173/10 rilasciata in data 24/03/2011 ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 22.

REGOLARITA' EDILIZIA

Non è stata riscontrata totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi come meglio individuato nell'**allegato 2** contenente le tavole grafiche *"RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI"* e *"OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' DAI TITOLI ABILITATIVI"*:

- Al piano secondo (soffitta) è stato realizzato un bagno all'interno del lavatoio e sono stati realizzati impianti idonei a modificare la destinazione d'uso legittimata, da locali soffitta e stenditoio a locali ad uso abitativo, camera da letto e locale pluriuso.

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è consentito ai sensi della L.R. 13/2009 e s.m.i, previo rilascio del relativo titolo abilitativo oneroso e verifica delle condizioni di idoneità alla stessa presso l'ufficio tecnico comunale.

BENE 5

- **bene n° 5** - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM) alla via Paolo VI, civico n. 3, edificio A, interno 8, piano primo, secondo (soffitta) e piano interrato;

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato nel territorio di Lariano (RM) alla via Paolo VI, civico n. 3, porzione di compendio immobiliare residenziale plurifamiliare, costituito da n.2 comparti e ricadente nel comparto n.2, Edificio A, interno 8, al piano primo e secondo (soffitta), con box auto al piano interrato.

L'unità immobiliare è così composta:

- al piano primo l'appartamento presenta un ingresso soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, un bagno, per complessivi 58,58 mq lordi, oltre ad un balcone su due lati, mentre al piano secondo presenta un disimpegno, un locale pluriuso stenditoio, una camera, un bagno, per complessivi 50,11 mq lordi, oltre ad un balcone ed un terrazzo, e risultano distinti al NCEU al foglio 9 part. 3001 sub 14;
- al piano interrato è posto un box auto, distinto al NCEU al foglio 9 part. 3001 sub 38, della superficie lorda di mq.12,91, al quale si accede tramite la rampa di accesso ai garage e lo spazio di manovra condominiale.

L'unità abitativa ed il box sono autonomamente funzionali in quanto sono dotati di accessi separati.

TITOLARITA'

Proprietà: Residence 2001 s.r.l.

CONFINI

L'appartamento confina con appartamento interno 6 (sub 12), appartamento interno 7 (sub 13) e vano scala condominiale (sub 3);

Il box confina con la cantina interno 3 (sub 502), il box 7 (sub 39), il box 3 (sub 37) e l'area di manovra condominiale.

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	H	PIANO
Abitazione	47,05	58,58	1,00	58,58	2,73 m	primo
Soffitta	39,90	50,11	0,65	32,57	2,18 m	secondo
Box	11,77	12,91	0,40	5,16	2,58 m	interrato
Balcone scoperto	17,92	23,57	0,25	5,89	-	primo
Balcone scoperto	4,58	5,83	0,25	1,46	-	secondo
Balcone scoperto	10,56	11,75	0,25	2,94	-	secondo
Totale superficie convenzionale				106,60		

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
foglio	particella	Sub	z.c.	Categoria	classe	consistenza	Sup, catastale	Rendita	Piano
9	3001	38		C/6	4	12 mq	14	32,23	S1
9	3001	14		A/2	3	3,5 vani	89	298,25	1-2

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Fondazioni in cemento armato;
- Strutture verticali in cemento armato;
- Solai in laterocemento armato;
- Copertura a falde inclinate in laterocemento armato;
- Manto di copertura tegole portoghesi in cotto;
- Pareti esterne coibentate, intonacate e tinteggiate;
- Tramezzature interne intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna in gres ceramicato 33x33;
- Pavimentazione esterna klinker 12x24;
- Infissi esterni in legno, completi di vetrocamera e persiane in ferro zincato, inferriate;
- Imbotti infissi esterni con soglie in travertino;
- Infissi interni in legno tamburati;
- Scale esterne in peperino;
- Scale interne in graniglia di marmo;
- Impianti: elettrico, idrico, termico sottotraccia;
- Videocitofono e pannelli solari termici per a.c.s.;
- Impianto elettrico su canalina nel box auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. Miranda Santiago Neri, con contratto di locazione (4 anni + 4 con rinnovo automatico) registrato il 22/07/2015, scadenza 01/10/2019, da intendersi rinnovato in automatico per altri 4 anni dal termine scadenza se non comunicato almeno 12 mesi prima della scadenza.

Canone mensile: € 650,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel P.R.G del Comune di Lariano, zona "B", sottozona "B2": completamento.

L'immobile è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie comunali:

- Permesso di costruire n. 45 del 31/07/2007, pratica edilizia n. 6239/06;
- D.I.A. del 29/01/2010, protocollo n.1724, pratica n. 7018/10;

- S.C.I.A. finale del 23/12/10, protocollo n.21065, pratica edilizia n. 7173/10 rilasciata in data 24/03/2011 ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 22.

REGOLARITA' EDILIZIA

Non è stata riscontrata totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi come meglio individuato nell'**allegato 2** contenente le tavole grafiche "*RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI*" e "*OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' DAI TITOLI ABILITATIVI*":

- Al piano secondo (soffitta) è stato realizzato un bagno all'interno del lavatoio e sono stati realizzati impianti idonei a modificare la destinazione d'uso legittimata, da locali soffitta e stenditoio a locali ad uso abitativo, camera da letto e locale pluriuso, corrispondente allo stato dei luoghi rilevato.

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è consentito ai sensi della L.R. 13/2009 e s.m.i, previo rilascio del relativo titolo abilitativo oneroso e verifica delle condizioni di idoneità alla stessa presso l'ufficio tecnico comunale.

BENE 6

- **bene n° 6** - - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 3, edificio C, interno 17, piano terra e interrato;

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato nel territorio di Lariano (RM) alla via Paolo VI, civico n. 3, porzione di compendio immobiliare residenziale plurifamiliare, costituito da n.2 comparti, ricadente nel comparto n.2, porzione di villino a schiera con giardino, Edificio C, interno 17, al piano terra, con annessa cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare è così composta:

- al piano terra l'appartamento, distinto al NCEU al foglio 9 part. 3001 sub 23, presenta un ingresso soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, una camera da letto ed uno studiolo, per complessivi 63,98 mq lordi, oltre 2 balconi e una corte esterna pavimentata con giardino di proprietà esclusiva;
- al piano interrato il locale cantina, distinto al NCEU al foglio 9 part. 3001 sub 501, risulta composto da un vano principale ed un bagno, per complessivi 67,88 mq lordi, collegato all'appartamento al piano terra sia mediante una scala interna, sia percorrendo la rampa di accesso ai garage e lo spazio di manovra condominiale.

L'appartamento e la cantina possono essere divisi avendo accessi indipendenti.

TITOLARITA'

Proprietà: Residence 2001 s.r.l.

CONFINI

L'appartamento confina con appartamento interno 18 (sub 24), distacco verso via Paolo VI, distacco verso percorso pedonale comune;

La cantina confina con cantina interno 4 (sub 10), box 19 (sub 28), vano tecnico (sub 1).

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	H	PIANO
Abitazione	50,15	63,98	1,00	63,98	2,70 m	terra
Cantina	47,66	58,05	0,40	23,22	2,75 m	interrato
Giardino	123,43	136,25	0,15	20,44	-	terra
Balcone scoperto	11,12	13,21	0,25	3,30	-	terra
Balcone scoperto	4,96	6,68	0,25	1,67	-	terra
Totale superficie convenzionale				112,61		

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
foglio	particella	Sub	z.c.	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita €.	Piano
9	3001	501		C/6	3	56 mq	74 mq	127,25	S1
9	3001	23		A/2	3	4 vani.	78 mq	340,86	T

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è Discreto: mancano alcuni terminali dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento (prese, placche, lampade, radiatori, ecc.), al piano terra è stata rilevata la presenza di piccole infiltrazioni sulle pareti esterne ai lati del portone d'ingresso ed è stata riscontrata la necessità di effettuare piccoli ritocchi all'intonaco ed alla tinteggiatura di alcune pareti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Fondazioni in cemento armato;
- Strutture verticali in cemento armato;
- Solai in laterocemento armato;
- Copertura a falde inclinate in laterocemento armato;
- Manto di copertura tegole portoghesi in cotto;
- Pareti esterne coibentate, intonacate e tinteggiate;
- Tramezzature interne intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna in gres ceramicato 33x33;
- Pavimentazione esterna klinker 12x24;
- Infissi esterni in legno, completi di vetrocamera e persiane in ferro zincato, inferriate;
- Imbotti infissi esterni e soglie in travertino;
- Infissi interni porte tamburate in legno;
- Scale esterne in peperino;
- Scale interne in graniglia di marmo;
- Impianti: elettrico, idrico, termico sottotraccia;
- Videocitofono e pannelli solari termici per a.c.s.;
- Posto auto: box privato al piano seminterrato e scoperto al piano terra;
- Cantina con accesso indipendente e da scala interna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel P.R.G del Comune di Lariano, zona "B", sottozona "B2": completamento.

L'immobile è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie comunali:

- Permesso di costruire n. 46 del 31/07/2007, pratica edilizia n. 6239/06;

- Permesso di costruire n. 25 del 09/07/2009, pratica edilizia n. 6610/08;
- D.I.A. del 29/01/2010, protocollo n.1723, pratica edilizia n. 7017/10;
- S.C.I.A. finale del 23/12/10, protocollo n.21067, pratica edilizia n. 7175/10 rilasciata in data 24/03/2011 ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 22.

REGOLARITA' EDILIZIA

Non è stata riscontrata totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi come meglio individuato nell'**allegato 2** contenente le tavole grafiche "*RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI*" e "*OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' DAI TITOLI ABILITATIVI*":

- al piano interrato, è stato realizzato un accesso all'intercapedine con uso della stessa in modo esclusivo, è stata demolita una parete di separazione della cantina dall'intercapedine ed è stato realizzato un bagno, oltretutto ampliandolo demolendo la parete di separazione dall'intercapedine, realizzando di fatto un ampliamento del locale cantina e determinando un cambio di destinazione da locale cantina a bagno.

Le opere al piano interrato sopra menzionate risultano essere state realizzate in difformità rispetto ai titoli autorizzativi e secondo il parere del sottoscritto dovranno essere rimosse al fine di ripristinare la conformità dei luoghi rispetto a quanto legittimato.

BENE 7

- **bene n° 7** – Autorimessa con cantina ubicata nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 3, edificio B, interno 13, piano interrato;

DESCRIZIONE

Autorimessa con cantina ubicata nel territorio di Lariano (RM) alla via Paolo VI, civico n. 3, porzione di compendio immobiliare residenziale plurifamiliare, costituito da n.2 comparti e ricadente nel comparto n.2, Edificio B, interno 13, al piano interrato.

L'unità immobiliare è così composta:

- il locale cantina presenta un vano principale con a.c., un ripostiglio ed un bagno, per complessivi 59,32 mq lordi e risulta collegato ad un box auto, della superficie lorda di mq. 16,26, dal quale è possibile accedere ai suddetti locali, distinti al NCEU al foglio 9 part. 3001 sub 504, percorrendo la rampa di accesso ai garage e lo spazio di manovra condominiale.

TITOLARITA'

Proprietà: Residence 2001 s.r.l.

CONFINI

L'autorimessa con cantina confina con la cantina interno 9 (sub 15), l'autorimessa con cantina interno 14 (sub 505), il box int. 10 (sub 45) e l'area di manovra condominiale.

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	H	PIANO
Cantina	51,83	59,32	0,40	23,73	2,75 m	interrato
Box	14,46	16,26	0,40	6,50	2,65 m	interrato
Totale superficie convenzionale				30,23		

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
foglio	particella	Sub	z.c.	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
9	3001	504		C/6	3	90 mq	90 mq	204,52	S1

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è buono anche se risulta mancante una porta interna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Fondazioni in cemento armato;
- Strutture verticali in cemento armato;
- Solai in laterocemento armato;
- Copertura a falde inclinate in laterocemento armato;
- Manto di copertura tegole portoghesi in cotto;
- Pareti esterne coibentate, intonacate e tinteggiate;
- Tramezzature interne intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione in gres 33x33 la cantina, simil cotto 12x24 il box;
- Infissi esterni in legno;
- Infissi interni porte tamburate in legno;
- Impianti: elettrico, idrico, termico sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta locato alla Società MCGROUP Service Clean s.r.l. con contratto (6 anni + 6 rinnovabile) registrato in data 09/07/2014 con scadenza 01/08/2020.

Canone mensile: € 178,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel P.R.G del Comune di Lariano, zona "B", sottozona "B2": completamento.

L'immobile è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie comunali:

- Permesso di costruire n. 47 del 31/07/2007, pratica edilizia n. 6239/06;
- D.I.A. del 29/01/2010, protocollo n.1722, pratica n. 7016/10;
- S.C.I.A. finale del 23/12/10, protocollo n.21066, pratica edilizia n. 7174/10 rilasciata in data 24/03/2011 ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 22.

REGOLARITA' EDILIZIA

Non è stata riscontrata totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi come meglio individuato nell'**allegato 2** contenente le tavole grafiche "RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI" e "OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' DAI TITOLI ABILITATIVI":

- in particolare, sono stati realizzati un bagno ed un angolo cottura determinando un cambio di destinazione d'uso del locale cantina, ed è stato realizzato un accesso all'intercapedine con uso della stessa in modo esclusivo, realizzando di fatto un ampliamento del locale cantina.

Le opere sopra menzionate risultano essere state realizzate in difformità rispetto ai titoli autorizzativi e secondo il parere del sottoscritto dovranno essere rimosse al fine di ripristinare la conformità dei luoghi rispetto a quanto legittimato.

BENE 8

- **bene n° 8** – Autorimessa con cantina ubicata nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 3, edificio B, interno 14, piano interrato;

DESCRIZIONE

Autorimessa con cantina ubicata nel territorio di Lariano (RM) alla via Paolo VI, civico n. 3, porzione di compendio immobiliare residenziale plurifamiliare, costituito da n.2 comparti e ricadente nel comparto n.2, Edificio B, interno 14, al piano interrato.

L'unità immobiliare è così composta:

- il locale cantina presenta un vano principale, un ripostiglio ed un bagno, per complessivi 59,32 mq lordi e risulta collegato ad un box auto, della superficie lorda di mq. 16,26, dal quale è possibile accedere ai suddetti locali, distinti al NCEU al foglio 9 part. 3001 sub 505, percorrendo la rampa di accesso ai garage e lo spazio di manovra condominiale.

TITOLARITA'

Proprietà: Residence 2001 s.r.l.

CONFINI

L'autorimessa con cantina confina con l'autorimessa con cantina interno 13 (sub 504), il box int. 11 (sub 48), la cantina interno 12 (sub 18) e l'area di manovra condominiale.

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	H	PIANO
Cantina	51,83	59,32	0,40	23,73	2,75 m	interrato
Box	14,46	16,26	0,40	6,50	2,65 m	interrato
Totale superficie convenzionale				30,23		

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
foglio	particella	Sub	z.c.	Categoria	classe	consistenza	Sup, catastale	Rendita	Piano
9	3001	505		C/6	3	90 mq	90 mq	204,52	S1

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è Discreto: mancano alcune porte interne, la tinteggiatura e i terminali dell'impianto elettrico (prese, placche, lampade ecc.,).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Fondazioni in cemento armato;
- Strutture verticali in cemento armato;
- Solai in laterocemento armato;
- Copertura a falde inclinate in laterocemento armato;
- Manto di copertura tegole portoghesi in cotto;
- Pareti esterne coibentate, intonacate e tinteggiate;
- Tramezzature interne intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione in gres 33x33 la cantina, simil cotto 12x24 il box;
- Infissi esterni in legno;
- Infissi interni porte tamburate in legno;
- Impianti: elettrico, idrico, termico sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare non risulta attualmente occupata.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel P.R.G del Comune di Lariano, zona "B", sottozona "B2": completamento.

L'immobile è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie comunali:

- Permesso di costruire n. 47 del 31/07/2007, pratica edilizia n. 6239/06;
- D.I.A. del 29/01/2010, protocollo n.1722, pratica n. 7016/10;
- S.C.I.A. finale del 23/12/10, protocollo n.21066, pratica edilizia n. 7174/10 rilasciata in data 24/03/2011 ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 22.

REGOLARITA' EDILIZIA

Non è stata riscontrata totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi come meglio individuato nell'**allegato 2** contenente le tavole grafiche "RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI" e "OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' DAI TITOLI ABILITATIVI":

- in particolare, è stato realizzato un bagno determinando un cambio di destinazione d'uso del locale cantina, ed è stato realizzato un accesso all'intercapedine con uso della stessa in modo esclusivo, realizzando di fatto un ampliamento del locale cantina.

Le opere sopra menzionate risultano essere state realizzate in difformità rispetto ai titoli autorizzativi e secondo il parere del sottoscritto dovranno essere rimosse al fine di ripristinare la conformità dei luoghi rispetto a quanto legittimato.

BENE 9

- **bene n° 9** - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 5b, edificio A, interno 2, piano terra/rialzato e seminterrato;

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato nel territorio di Lariano (RM) alla via Paolo VI, civico n. 5b, porzione di compendio immobiliare residenziale plurifamiliare, costituito da n.2 comparti e ricadente nel comparto n.1, Edificio A, interno 2, al piano terra/rialzato, con annessa cantina al piano seminterrato e un posto auto scoperto nella corte esclusiva di proprietà.

L'unità immobiliare è così composta:

- al piano rialzato l'appartamento distinto al NCEU al foglio 9 part. 2850 sub 514, presenta un ingresso soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, una camera da letto ed uno studiolo, per complessivi 63,27 mq lordi, oltre ad un balcone con scale da cui si accede ed un piccolo giardino sul retro di proprietà esclusiva;
 - al piano interrato il locale cantina, distinto al NCEU al foglio 9 part. 2850 sub 514, risulta composto da un vano principale, un ripostiglio ed un bagno, per complessivi 78,81 mq lordi, collegato all'appartamento mediante una scala interna (la cui porta risulta attualmente chiusa con parete in muratura) per cui attualmente l'ingresso è consentito esclusivamente percorrendo la corte di proprietà fino alle scale esterne che conducono al portone blindato di accesso;
 - al piano terra il cortile di proprietà pavimentato, attraverso il quale si accede ai locali di cui in oggetto, è dotato di posto auto scoperto, distinto al NCEU al foglio 9 part. 2850 sub 501;
- L'unità abitativa e la cantina sono autonomamente funzionali, in quanto dispongono di accessi indipendenti.

TITOLARITA'

Proprietà: Residence 2001 s.r.l.

CONFINI

L'appartamento confina con l'appartamento interno 1 (sub 9), l'appartamento interno 3 (sub 507), il posto auto scoperto (sub 501);

La cantina confina con la cantina interno 1 (sub 21), la cantina interno 3 (sub 507), il posto auto scoperto (sub 501).

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	H	PIANO
Abitazione	50,31	63,27	1,00	63,27	2,75 m	terra rialzato
Cantina	56,80	65,11	0,40	26,04	2,70 m	seminterrato
Giardino	25,12	28,44	0,20	5,69	-	terra rialzato
Balcone coperto	9,95	10,62	0,35	3,72	-	terra rialzato
Posto auto scoperto	27,37	27,37	0,25	6,84	-	terra
Corte paviment.	20,09	21,70	0,20	4,34	-	terra
Totale superficie convenzionale				109,90		

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
foglio	particella	Sub	z.c.	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
9	2850	501		C/6	1	24	24 mq	38,42	T
9	2850	514		A/2	3	4,5 vani	92 mq	383,47	T - S1

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è risultato nel complesso Discreto, avendo riscontrato al piano interrato alcune problematiche legate alla presenza di fenomeni di infiltrazione e di umidità di risalita, localizzati in alcune parti delle tamponature.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Fondazioni in cemento armato;
- Strutture verticali in cemento armato;
- Solai in laterocemento armato;
- Copertura a falde inclinate in laterocemento armato;
- Manto di copertura tegole portoghesi in cotto;
- Pareti esterne coibentate intonacate e tinteggiate;
- Tramezzature interne intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna in gres porcellanato, esterna in klinker e porfido;
- Infissi esterni in legno, completi di vetrocamera e persiane in ferro zincato, inferriate;
- Infissi interni porte tamburate in legno;
- Scale esterne in peperino, interne in gres;
- Impianti: elettrico, idrico, termico sottotraccia;
- Posto auto scoperto esclusivo;
- Cantina con collegamento esterno indipendente (la scala interna di collegamento con il piano superiore è stata murata).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. D'Agapiti Simone con contratto di locazione (4 anni + 4) registrato il 29/09/2014, scadenza 30/09/2018, da intendersi rinnovato in automatico per altri 4 anni dal termine scadenza se non comunicato almeno 12 mesi prima della scadenza.

Canone mensile: € 600,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel P.R.G del Comune di Lariano, zona "B", sottozona "B2": completamento.

L'immobile è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie comunali:

- Permesso di costruire n. 20 del 04/05/2006, pratica edilizia n. 6093/05;
- D.I.A. del 07/06/2007, protocollo n.8568, pratica n. 6433;
- D.I.A. finale del 19/11/07, protocollo n.16779, pratica edilizia n. 6544/07 rilasciata in data 20/05/2008 ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 22;

- Richiesta Agibilità prot. n.10050 del 14/07/2008 a nome della soc. Residence 2001 srl, con successiva comunicazione dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Lariano in data 18/01/2011, attestante la completezza della suddetta richiesta di Agibilità.

REGOLARITA' EDILIZIA

Non è stata riscontrata totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi come meglio individuato nell'**allegato 2** contenente le tavole grafiche "*RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI*" e "*OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' DAI TITOLI ABILITATIVI*":

- al piano terra nella corte esterna è stata realizzata una scala esterna di accesso diretto alla cantina al piano interrato;
- al piano interrato è stata murata l'apertura di accesso alla scala interna di collegamento con l'appartamento al piano superiore ed è stata demolita la scala interna che conduceva al portone esterno di uscita nella corte;
- al piano interrato sono state inoltre demolite le pareti di separazione dall'intercapedine, con uso della stessa in modo esclusivo, realizzando un angolo cottura con cucina nell'intercapedine posta sul retro, ed è stato realizzato un bagno, il tutto realizzando di fatto un ampliamento del locale cantina e determinando un cambio di destinazione da locale cantina ad uso abitativo.

La chiusura della scala interna di collegamento al piano interrato e la demolizione della piccola scala interna davanti il portone di uscita, potranno essere sanate mediante pratica edilizia (in sanatoria) comprensiva di sanzione pecuniaria, mentre la scala esterna di accesso alla cantina potrà essere sanata mediante presentazione di idonea pratica edilizia, con sanzione pecuniaria, a condizione che sia preventivamente ottenuta l'autorizzazione da parte del condominio, e previo riscontro con l'ufficio tecnico comunale preposto in merito all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica.

Tutte le altre opere realizzate al piano interrato che hanno determinato di fatto l'ampliamento della cantina e il cambio di destinazione ad uso abitativo, per la presenza del bagno e dell'angolo cottura, risultano essere state realizzate in difformità rispetto ai titoli autorizzativi e secondo il parere del sottoscritto dovranno essere rimosse al fine di ripristinare la conformità dei luoghi rispetto a quanto legittimato.

BENE 10

- **bene n° 10** - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 5g, edificio A, interno 4, piano terra/rialzato e seminterrato;

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato nel territorio di Lariano (RM) alla via Paolo VI, civico n. 5g, porzione di compendio immobiliare residenziale plurifamiliare, costituito da n.2 comparti e ricadente nel comparto n.1, Edificio A, interno 4, al piano terra/rialzato, con annessa cantina al piano seminterrato e un posto auto scoperto nella corte esclusiva di proprietà.

L'unità immobiliare è così composta:

- al piano rialzato l'appartamento distinto al NCEU al foglio 9 part. 2850 sub 508, presenta un ingresso soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, una camera da letto ed uno studiolo, per complessivi 64,98 mq lordi, oltre ad un balcone con scale da cui si accede ed un piccolo giardino sul retro di proprietà esclusiva;
- al piano interrato il locale cantina, distinto al NCEU al foglio 9 part. 2850 sub 508, risulta composto da un vano principale, un locale cantina ed un bagno, per complessivi 61,96 mq lordi, collegato all'appartamento mediante una scala interna (la cui porta risulta attualmente chiusa con parete in muratura) per cui attualmente l'ingresso è consentito esclusivamente percorrendo la rampa di accesso ai garage e lo spazio di manovra condominiale fino al portone esterno di ingresso al piano interrato;
- al piano terra il cortile di proprietà pavimentato, attraverso il quale si accede all'appartamento, è dotato di posto auto scoperto, distinto al NCEU al foglio 9 part. 2850 sub 503;

L'unità abitativa e la cantina sono autonomamente funzionali, in quanto dispongono di accessi indipendenti.

TITOLARITA'

Proprietà: Residence 2001 s.r.l.

CONFINI

L'appartamento confina con il vano scala condominiale (sub 1), l'appartamento interno 5 (sub 509), il posto auto scoperto (sub 503);

La cantina confina con il box (sub 25), lo spazio di manovra comune (sub 2), la cantina interno 5 (sub 509), il box (sub 26).

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	H	PIANO
Abitazione	51,61	64,98	1,00	64,98	2,76 m	terra rialzato
Cantina	47,47	54,27	0,40	21,71	2,70 m	seminterrato
Giardino	37,89	41,77	0,20	8,35	-	terra rialzato
Balcone coperto	8,39	9,15	0,35	3,20	-	terra rialzato
Posto auto scoperto	18,92	18,92	0,25	4,73	-	terra
Corte paviment.	9,88	11,28	0,20	2,26	-	terra
Totale superficie convenzionale				105,23		

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
foglio	particella	Sub	z.c.	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
9	2850	503		C/6	1	18	18 mq	28,82	T
9	2850	508		A/2	3	4,5 vani	93 mq	383,47	T - S1

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è risultato nel complesso Discreto, ad eccezione di alcune problematiche legate alla presenza di fenomeni di condensa localizzati nel soffitto della camera da letto al piano rialzato, ed alla presenza di umidità di risalita su alcune piccole parti delle tamponature al piano interrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Fondazioni in cemento armato;
- Strutture verticali in cemento armato;
- Solai in laterocemento armato;
- Copertura a falde inclinate in laterocemento armato;
- Manto di copertura tegole portoghesi in cotto;
- Pareti esterne coibentate intonacate e tinteggiate;
- Tramezzature interne intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna in gres porcellanato, esterna in klinker e porfido;
- Infissi esterni in legno, completi di vetrocamera e persiane in ferro zincato, inferriate;
- Infissi interni porte tamburate in legno;
- Scale esterne in peperino, interne in gres;
- Impianti: elettrico, idrico, termico sottotraccia;
- Posto auto scoperto esclusivo;
- Cantina con collegamento esterno indipendente (la scala interna di collegamento con il piano superiore è stata murata).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra Lenzini Silvia con contratto di locazione (4 anni + 4 con rinnovo automatico) registrato il 10/07/2014, scadenza 01/08/2018, da intendersi rinnovato in automatico per altri 4 anni dal termine scadenza se non comunicato almeno 12 mesi prima della scadenza.

Canone mensile: € 300,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel P.R.G del Comune di Lariano, zona "B", sottozona "B2": completamento.

L'immobile è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie comunali:

- Permesso di costruire n. 20 del 04/05/2006, pratica edilizia n. 6093/05;
- D.I.A. del 07/06/2007, protocollo n.8568, pratica n. 6433;

- D.I.A. finale del 19/11/07, protocollo n.16779, pratica edilizia n. 6544/07 rilasciata in data 20/05/2008 ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 22;
- Richiesta Agibilità prot. n.10050 del 14/07/2008 a nome della soc. Residence 2001 srl, con successiva comunicazione dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Lariano in data 18/01/2011, attestante la completezza della suddetta richiesta di Agibilità.

REGOLARITA' EDILIZIA

Non è stata riscontrata totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi come meglio individuato nell'**allegato 2** contenente le tavole grafiche "RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI" e "OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' DAI TITOLI ABILITATIVI":

- al piano rialzato è stata murata l'apertura di accesso alla scala interna di collegamento con il piano interrato;
- al piano interrato realizzato è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni con creazione di un nuovo vano e l'ampliamento del locale trasformato in bagno;
- al piano interrato è stata inoltre demolita la parete di separazione dall'intercapedine con uso della stessa in modo esclusivo, ed è stato realizzato appunto un bagno nel locale cantina, realizzando di fatto un ampliamento del locale cantina e determinando un cambio di destinazione da locale cantina ad uso abitativo.

La chiusura della scala interna di collegamento con il piano interrato, e le modifiche al piano interrato aventi per oggetto la diversa distribuzione degli spazi interni, potranno essere sanate mediante pratica edilizia (in sanatoria) comprensiva di sanzione pecuniaria.

Tutte le altre opere realizzate al piano interrato che hanno determinato di fatto l'ampliamento della cantina e il cambio di destinazione ad uso abitativo, per la presenza del bagno e dell'angolo cottura, risultano essere state realizzate in difformità rispetto ai titoli autorizzativi e secondo il parere del sottoscritto dovranno essere rimosse al fine di ripristinare la conformità dei luoghi rispetto a quanto legittimato.

METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA

Il giudizio o il valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto, la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è, in sostanza, la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

I beni oggetto di valutazione vengono comparati ad altri beni di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche.

Nello svolgimento delle operazioni di stima il sottoscritto si atterrà al principio della ordinarità che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

I criteri estimativi possono essere differenti, per essere poi paragonati e messi a confronto addivenendo ad una o più corretta determinazione del valore commerciale di mercato.

Ne consegue che il presente giudizio peritale viene ad essere determinato nel pieno rispetto del mercato locale, adottando il metodo della stima analitica e della stima sintetica comparativa.

Nel dettaglio il sottoscritto C.T.U., per la determinazione del valore commerciale di mercato dei beni immobiliari costituenti i cespiti del fallimento ha inteso adottare i seguenti criteri di stima:

a) Stima analitica attraverso la capitalizzazione del presumibile reddito annuale per i fabbricati

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dalla seguente formula

$$V = [R - (i + m + a + p)] : r$$

dove

V = valore di mercato;

R = reddito lordo presunto annuo, ricavato dal probabile canone di locazione;

i = imposte e tasse nella misura del 20%;

m = spesa di manutenzione e reintegrazione per immobili che incidono intorno al 15% del reddito lordo;

a = spese generali di amministrazione che vengono fissate al 2% del reddito lordo;

p = perdite di fitto e inesigibilità che vengono fissate nel 3% del reddito lordo;

r = saggio di capitalizzazione che viene fissato nella misura del 3%.

b) Stima sintetica comparativa

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è ricavato mediante un'accurata indagine di mercato presso operatori economici del settore edilizio della zona di ubicazione dei cespiti del fallimento, confrontando i valori unitari reperiti con quanto dettato dall'osservatorio del mercato immobiliare – banca dati delle quotazioni immobiliari, prodotto a cura dell'Agenzia delle Entrate.

ARCHITETTO GINO FALCONIO

Via Ulderico Mattoccia n. 42 - 00049 - Velletri ----- Via E. Filiberto n. 9 - 04100 - Latina ----- tel./fax 0773/660771- cell. 3355362175
email: studioginofalconio@gmail.com p.e.c.: gino.falconio@archiworldpec.it

STIMA DEI CESPITI

BENE 1

- **bene n° 1** - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 3, edificio A, interno 2, piano terra e interrato, Superficie virtuale mq. 110,29.

a) STIMA ANALITICA

V= [R-(i+m+a+p)]: r

R = reddito lordo = canone unitario di locazione x la superficie per 12 mesi

DESCRIZIONE	canone/mq	sul	mesi	importo
reddito lordo	5	110,29	12	€ 6 617,39

DESCRIZIONE				IMPORTO
reddito lordo				€ 6 617,39
i - imposte e tasse 20%	€ 6 617,39	x	0,20	-€ 1 323,48
m - spesa di manutenzione e reintegrazione 15%	€ 6 617,39	x	0,15	-€ 992,61
a - spese generali di amministrazione 2%	€ 6 617,39	x	0,02	-€ 132,35
p - perdite di fitto e inesigibilità 3%	€ 6 617,39	x	0,03	-€ 198,52
Reddito netto				€ 3 970,44
valore stima analitica unità immobiliare = Rn: r	€ 3 970,44	/	0,03	€ 132 347,00

b) STIMA SINTETICA

DESCRIZIONE	valore /mq	sul	importo
valore stima sintetica unità immobiliare	€ 1 300,00	110,29	€ 143 376,87

c) PREZZO STIMATO BASE D'ASTA

STIMA ANALITICA: valore stimato	€ 132 347,00			
STIMA SINTETICA: valore stimato	€ 143 376,87			
VALORE MEDIATO: (STIMA ANALITICA + STIMA SINTETICA) / 2	€ 275 723,87	/	2	€ 137 861,00
PREZZO STIMATO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA				€ 138 000,00

Nella determinazione del suddetto valore di mercato si è tenuto conto anche delle spese tecniche per sanare o ripristinare le opere riscontrate difformi dalle autorizzazioni comunali, e per ottenere l'agibilità.

BENE 2

- **bene n° 2** - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 3, edificio A, interno 3, piano terra e interrato, Superficie virtuale mq. 110,40.

a) STIMA ANALITICA

V= [R-(i+m+a+p)]: r

R = reddito lordo = canone unitario di locazione x la superficie per 12 mesi

DESCRIZIONE	canone/mq	sul	mesi	importo
reddito lordo	5	110,40	12	€ 6 623,87

DESCRIZIONE				importo
reddito lordo				€ 6 623,87
i - imposte e tasse 20%	€ 6 623,87	x	0,20	-€ 1 324,77
m - spesa di manutenzione e reintegrazione 15%	€ 6 623,87	x	0,15	-€ 993,58
a - spese generali di amministrazione 2%	€ 6 623,87	x	0,02	-€ 132,48
p - perdite di fitto e inesigibilità 3%	€ 6 623,87	x	0,03	-€ 198,72
Reddito netto				€ 3 974,32
valore stima analitica unità immobiliare = Rn : r	€ 3 974,32	/	0,03	€ 132 477,00

b) STIMA SINTETICA

DESCRIZIONE	valore /mq	sul	importo
valore stima sintetica unità immobiliare	€ 1 300,00	110,40	€ 143 517,27

c) PREZZO STIMATO BASE D'ASTA

STIMA ANALITICA: valore stimato	€ 132 477,00			
STIMA SINTETICA: valore stimato	€ 143 517,27			
VALORE MEDIATO: (STIMA ANALITICA + STIMA SINTETICA) / 2	€ 275 994,27	/	2	€ 137 997,00
PREZZO STIMATO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA				€ 138 000,00

Nella determinazione del suddetto valore di mercato si è tenuto conto anche delle spese tecniche per sanare o ripristinare le opere riscontrate difformi dalle autorizzazioni comunali, e per ottenere l'agibilità.

BENE 3

- **bene n° 3** - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 3, edificio A, interno 5, piano primo secondo e interrato, Superficie virtuale mq. 106,78.

a) STIMA ANALITICA

$$V = [R - (i + m + a + p)] : r$$

R = reddito lordo = canone unitario di locazione x la superficie per 12 mesi

DESCRIZIONE	canone/mq	sul	mesi	importo
reddito lordo	5	106,78	12	€ 6 406,68

DESCRIZIONE				importo
reddito lordo				€ 6 406,68
i - imposte e tasse 20%	€ 6 406,68	x	0,20	-€ 1 281,34
m - spesa di manutenzione e reintegrazione 15%	€ 6 406,68	x	0,15	-€ 961,00
a - spese generali di amministrazione 2%	€ 6 406,68	x	0,02	-€ 128,13
p - perdite di fitto e inesigibilità 3%	€ 6 406,68	x	0,03	-€ 192,20
			Reddito netto	€ 3 844,01
valore stima analitica unità immobiliare = Rn : r	€ 3 844,01	/	0,03	€ 128 133,00

b) STIMA SINTETICA

DESCRIZIONE	valore /mq	sul	importo
valore stima sintetica unità immobiliare	€ 1 300,00	106,78	€ 138 811,40

c) PREZZO STIMATO BASE D'ASTA

STIMA ANALITICA: valore stimato	€ 128 133,00			
STIMA SINTETICA: valore stimato	€ 138 811,40			
VALORE MEDIATO: (STIMA ANALITICA + STIMA SINTETICA) / 2	€ 266 944,40	/	2	€ 133 472,00
PREZZO STIMATO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA				€ 133 000,00

Nella determinazione del suddetto valore di mercato si è tenuto conto anche delle spese tecniche per sanare o ripristinare le opere riscontrate difformi dalle autorizzazioni comunali, e per ottenere l'agibilità.

BENE 4

- **bene n° 4** - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 3, edificio A, interno 6, piano primo secondo e interrato, Superficie virtuale mq. 106,96.

a) STIMA ANALITICA

$$V = [R - (i + m + a + p)] : r$$

R = reddito lordo = canone unitario di locazione x la superficie per 12 mesi

DESCRIZIONE	canone/mq	sul	mesi	importo
reddito lordo	5	106,96	12	€ 6 417,87

DESCRIZIONE				importo
reddito lordo				€ 6 417,87
i - imposte e tasse 20%	€ 6 417,87	x	0,20	-€ 1 283,57
m - spesa di manutenzione e reintegrazione 15%	€ 6 417,87	x	0,15	-€ 962,68
a - spese generali di amministrazione 2%	€ 6 417,87	x	0,02	-€ 128,36
p - perdite di fitto e inesigibilità 3%	€ 6 417,87	x	0,03	-€ 192,54
			Reddito netto	€ 3 850,72
valore stima analitica unità immobiliare = Rn : r	€ 3 850,72	/	0,03	€ 128 357,00

b) STIMA SINTETICA

DESCRIZIONE	valore /mq	sul	importo
valore stima sintetica unità immobiliare	€ 1 300,00	106,96	€ 139 053,85

c) PREZZO STIMATO BASE D'ASTA

STIMA ANALITICA: valore stimato	€ 128 357,00			
STIMA SINTETICA: valore stimato	€ 139 053,85			
VALORE MEDIATO: (STIMA ANALITICA + STIMA SINTETICA) / 2	€ 267 410,85	/	2	€ 133 705,00
PREZZO STIMATO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA				€ 134 000,00

Nella determinazione del suddetto valore di mercato si è tenuto conto anche delle spese tecniche per sanare o ripristinare le opere riscontrate difformi dalle autorizzazioni comunali, e per ottenere l'agibilità.

BENE 5

- **bene n° 5** - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 3, edificio A, interno 8, piano primo secondo e interrato, Superficie virtuale mq. 106,60.

a) STIMA ANALITICA

$$V = [R - (i + m + a + p)] : r$$

R = reddito lordo = canone unitario di locazione x la superficie per 12 mesi

DESCRIZIONE	canone/mq	sul	mesi	importo
reddito lordo	5	106,60	12	€ 6 396,18

DESCRIZIONE				importo
reddito lordo				€ 6 396,18
i - imposte e tasse 20%	€ 6 396,18	x	0,20	-€ 1 279,24
m - spesa di manutenzione e reintegrazione 15%	€ 6 396,18	x	0,15	-€ 959,43
a - spese generali di amministrazione 2%	€ 6 396,18	x	0,02	-€ 127,92
p - perdite di fitto e inesigibilità 3%	€ 6 396,18	x	0,03	-€ 191,89
			Reddito netto	€ 3 837,71
valore stima analitica unità immobiliare = Rn : r	€ 3 837,71	/	0,03	€ 127 923,00

b) STIMA SINTETICA

DESCRIZIONE	valore /mq	sul	importo
valore stima sintetica unità immobiliare	€ 1 300,00	106,60	€ 138 583,90

c) PREZZO STIMATO BASE D'ASTA

STIMA ANALITICA: valore stimato	€ 127 923,00			
STIMA SINTETICA: valore stimato	€ 138 583,90			
VALORE MEDIATO: (STIMA ANALITICA + STIMA SINTETICA) / 2	€ 266 506,90	/	2	€ 133 253,00
PREZZO STIMATO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA				€ 133 000,00

Nella determinazione del suddetto valore di mercato si è tenuto conto anche delle spese tecniche per sanare o ripristinare le opere riscontrate difformi dalle autorizzazioni comunali, e per ottenere l'agibilità.

BENE 6

- **bene n° 6** - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 3, edificio C, interno 17, piano terra e interrato, Superficie virtuale mq. 112,61.

a) STIMA ANALITICA

$$V = [R - (i + m + a + p)] : r$$

R = reddito lordo = canone unitario di locazione x la superficie per 12 mesi

DESCRIZIONE	canone/mq	sul	mesi	importo
reddito lordo	5	112,61	12	€ 6 756,60

DESCRIZIONE				importo
reddito lordo				€ 6 756,60
i - imposte e tasse 20%	€ 6 756,60	x	0,20	-€ 1 351,32
m - spesa di manutenzione e reintegrazione 15%	€ 6 756,60	x	0,15	-€ 1 013,49
a - spese generali di amministrazione 2%	€ 6 756,60	x	0,02	-€ 135,13
p - perdite di fitto e inesigibilità 3%	€ 6 756,60	x	0,03	-€ 202,70
			Reddito netto	€ 4 053,96
valore stima analitica unità immobiliare = Rn : r	€ 4 053,96	/	0,03	€ 135 132,00

b) STIMA SINTETICA

DESCRIZIONE	valore /mq	sul	importo
valore stima sintetica unità immobiliare	€ 1 300,00	112,61	€ 146 393,00

c) PREZZO STIMATO BASE D'ASTA

STIMA ANALITICA: valore stimato	€ 135 132,00			
STIMA SINTETICA: valore stimato	€ 146 393,00			
VALORE MEDIATO: (STIMA ANALITICA + STIMA SINTETICA) / 2	€ 281 525,00	/	2	€ 140 762,00
PREZZO STIMATO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA				€ 141 000,00

Nella determinazione del suddetto valore di mercato si è tenuto conto anche delle spese tecniche per sanare o ripristinare le opere riscontrate difformi dalle autorizzazioni comunali, e per ottenere l'agibilità.

BENE 7

- **bene n° 7** – Autorimessa-cantina ubicata nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 3, edificio B, interno 13, piano interrato, Superficie virtuale mq. 30,23.

a) STIMA ANALITICA

$$V = [R - (i + m + a + p)] : r$$

R = reddito lordo = canone unitario di locazione x la superficie per 12 mesi

DESCRIZIONE	canone/mq	sul	mesi	importo
reddito lordo	5	30,23	12	€ 1 813,92

DESCRIZIONE				importo
reddito lordo				€ 1 813,92
i - imposte e tasse 20%	€ 1 813,92	x	0,20	-€ 362,78
m - spesa di manutenzione e reintegrazione 15%	€ 1 813,92	x	0,15	-€ 272,09
a - spese generali di amministrazione 2%	€ 1 813,92	x	0,02	-€ 36,28
p - perdite di fitto e inesigibilità 3%	€ 1 813,92	x	0,03	-€ 54,42
			Reddito netto	€ 1 088,35
valore stima analitica unità immobiliare = Rn : r	€ 1 088,35	/	0,03	€ 36 278,00

b) STIMA SINTETICA

DESCRIZIONE	valore /mq	sul	importo
valore stima sintetica unità immobiliare	€ 1 300,00	30,23	€ 39 301,60

c) PREZZO STIMATO BASE D'ASTA

STIMA ANALITICA: valore stimato	€ 36 278,00			
STIMA SINTETICA: valore stimato	€ 39 301,60			
VALORE MEDIATO: (STIMA ANALITICA + STIMA SINTETICA) / 2	€ 75 579,60	/	2	€ 37 789,00
PREZZO STIMATO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA				€ 38 000,00

Nella determinazione del suddetto valore di mercato si è tenuto conto anche delle spese tecniche per sanare o ripristinare le opere riscontrate difformi dalle autorizzazioni comunali, e per ottenere l'agibilità.

BENE 8

- **bene n° 8** – Autorimessa-cantina ubicata nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 3, edificio B, interno 14, piano interrato, Superficie virtuale mq. 30,23.

a) STIMA ANALITICA

$$V = [R - (i + m + a + p)] : r$$

R = reddito lordo = canone unitario di locazione x la superficie per 12 mesi

DESCRIZIONE	canone/mq	sul	mesi	importo
reddito lordo	5	30,23	12	€ 1 813,92

DESCRIZIONE				importo
reddito lordo				€ 1 813,92
i - imposte e tasse 20%	€ 1 813,92	x	0,20	-€ 362,78
m - spesa di manutenzione e reintegrazione 15%	€ 1 813,92	x	0,15	-€ 272,09
a - spese generali di amministrazione 2%	€ 1 813,92	x	0,02	-€ 36,28
p - perdite di fitto e inesigibilità 3%	€ 1 813,92	x	0,03	-€ 54,42
			Reddito netto	€ 1 088,35
valore stima analitica unità immobiliare = Rn : r	€ 1 088,35	/	0,03	€ 36 278,00

b) STIMA SINTETICA

DESCRIZIONE	valore /mq	sul	importo
valore stima sintetica unità immobiliare	€ 1 300,00	30,23	€ 39 301,60

c) PREZZO STIMATO BASE D'ASTA

STIMA ANALITICA: valore stimato	€ 36 278,00			
STIMA SINTETICA: valore stimato	€ 39 301,60			
VALORE MEDIATO: (STIMA ANALITICA + STIMA SINTETICA) / 2	€ 75 579,60	/	2	€ 37 789,00
PREZZO STIMATO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA				€ 38 000,00

Nella determinazione del suddetto valore di mercato si è tenuto conto anche delle spese tecniche per sanare o ripristinare le opere riscontrate difformi dalle autorizzazioni comunali, e per ottenere l'agibilità.

BENE 9

- **bene n° 9** - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 5b, edificio A, interno 2, piano terra-rialzato e interrato, Superficie virtuale mq. 109,90.

a) STIMA ANALITICA

$$V = [R - (i + m + a + p)] : r$$

R = reddito lordo = canone unitario di locazione x la superficie per 12 mesi

DESCRIZIONE	canone/mq	sul	mesi	importo
reddito lordo	5	109,90	12	€ 6 594,09

DESCRIZIONE				importo
reddito lordo				€ 6 594,09
i - imposte e tasse 20%	€ 6 594,09	x	0,20	-€ 1 318,82
m - spesa di manutenzione e reintegrazione 15%	€ 6 594,09	x	0,15	-€ 989,11
a - spese generali di amministrazione 2%	€ 6 594,09	x	0,02	-€ 131,88
p - perdite di fitto e inesigibilità 3%	€ 6 594,09	x	0,03	-€ 197,82
			Reddito netto	€ 3 956,45
valore stima analitica unità immobiliare = Rn : r	€ 3 956,45	/	0,03	€ 131 881,00

b) STIMA SINTETICA

DESCRIZIONE	valore /mq	sul	importo
valore stima sintetica unità immobiliare	€ 1 300,00	109,90	€ 142 871,95

c) PREZZO STIMATO BASE D'ASTA

STIMA ANALITICA: valore stimato	€ 131 881,00			
STIMA SINTETICA: valore stimato	€ 142 871,95			
VALORE MEDIATO: (STIMA ANALITICA + STIMA SINTETICA) / 2	€ 274 752,95	/	2	€ 137 376,00
PREZZO STIMATO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA				€ 137 000,00

Nella determinazione del suddetto valore di mercato si è tenuto conto anche delle spese tecniche per sanare o ripristinare le opere riscontrate difformi dalle autorizzazioni comunali.

BENE 10

- **bene n° 10** - Appartamento ubicato nel territorio comunale di Lariano (RM), via Paolo VI, civico n. 5g, edificio A, interno 4, piano terra-rialzato e interrato, Superficie virtuale mq. 105,23.

a) STIMA ANALITICA

$$V = [R - (i + m + a + p)] : r$$

R = reddito lordo = canone unitario di locazione x la superficie per 12 mesi

DESCRIZIONE	canone/mq	sul	mesi	importo
reddito lordo	5	105,23	12	€ 6 313,83

DESCRIZIONE				importo
reddito lordo				€ 6 313,83
i - imposte e tasse 20%	€ 6 313,83	x	0,20	-€ 1 262,77
m - spesa di manutenzione e reintegrazione 15%	€ 6 313,83	x	0,15	-€ 947,07
a - spese generali di amministrazione 2%	€ 6 313,83	x	0,02	-€ 126,28
p - perdite di fitto e inesigibilità 3%	€ 6 313,83	x	0,03	-€ 189,41
			Reddito netto	€ 3 788,30
valore stima analitica unità immobiliare = Rn : r	€ 3 788,30	/	0,03	€ 126 276,00

b) STIMA SINTETICA

DESCRIZIONE	valore /mq	sul	importo
valore stima sintetica unità immobiliare	€ 1 300,00	105,23	€ 136 799,65

c) PREZZO STIMATO BASE D'ASTA

STIMA ANALITICA: valore stimato	€ 126 276,00			
STIMA SINTETICA: valore stimato	€ 136 799,65			
VALORE MEDIATO: (STIMA ANALITICA + STIMA SINTETICA) / 2	€ 263 075,65	/	2	€ 131 537,00
PREZZO STIMATO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA				€ 132 000,00

Nella determinazione del suddetto valore di mercato si è tenuto conto anche delle spese tecniche per sanare o ripristinare le opere riscontrate difformi dalle autorizzazioni comunali.

RIEPILOGO BENI

Bene	Descrizione	Piano	Catasto	Superficie convenzionale	Prezzo stimato
1	Appartamento, cantina e box, giardino. Comparto2 Edificio A interno 2	Terra interrato	F.9 part.3001 sub 42-503	110,29	€ 138.000,00
2	Appartamento, cantina, box, giardino. Comparto2 Edificio A interno 3	Terra interrato	F.9 part.3001 sub 37-502	110,40	€ 138.000,00
3	Appartamento, soffitta e box. Comparto2 Edificio A interno 5	Primo, secondo interrato	F.9 part.3001 sub 11-41	106,78	€ 133.000,00
4	Appartamento, soffitta e box. Comparto2 Edificio A interno 6	Primo, secondo interrato	F.9 part.3001 sub 40-12	106,96	€ 134.000,00
5	Appartamento, soffitta e box. Comparto2 Edificio A interno 8	Primo secondo interrato	F.9 part.3001 sub 14-38	106,60	€ 133.000,00
6	Appartamento, cantina, corte e giardino. Comparto 2 Edificio C interno 17	Terra interrato	F.9 part.3001 sub 23-501	112,61	€ 141.000,00
7	Cantina, box. Comparto 2 Edificio B interno 13	interrato	F.9 part.3001 sub 504	30,23	€ 38.000,00
8	Cantina, box. Comparto 2 Edificio B interno 14	interrato	F.9 part.3001 sub 505	30,23	€ 38.000,00
9	Appartamento, cantina, giardino, posto auto scoperto, corte. Comparto 1 Edificio A interno 2	Terra-rialzato interrato	F.9 part.2850 sub 501-514	109,90	€ 137.000,00
10	Appartamento, cantina, giardino, posto auto scoperto, corte. Comparto 1 Edificio A interno 4	Terra-rialzato interrato	F.9 part.2850 sub 508-503	105,23	€ 132.000,00

ALLEGATI

1. *Documentazione catastale;*
2. *Rilievo dello stato dei luoghi;*
3. *Planimetria da Google Earth;*
4. *Documentazione comunale:*
 - a) *Beni n°1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6, n°7 e n°8;*
 - b) *Beni n°9 e n°10;*
5. *Documentazione fotografica:*
 - a) *Beni n°1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6, n°7 e n°8;*
 - b) *Beni n°9 e n°10;*
6. *Quotazioni immobiliari OMI.*

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Velletri, lì 18/11/2022

Il C.T.U. Architetto Gino Falconio
