

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
SEZIONE FALLIMENTARE

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA**

GIUDICE DELEGATO :

[REDACTED]

Procedimento
Fallimento n°14/2015

[REDACTED]

CURATORE :

[REDACTED]

PREMESSA

Il Curatore [redacted] il 20.12.2015 nominava il sottoscritto Architetto [redacted] iscritto all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° [redacted] quale Consulente Tecnico per la stima del compendio immobiliare di proprietà [redacted]. In particolare:

- 1) *Predisponga, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 2) **descriva, previo necessario accesso, gli immobili indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);**
- 3) **proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**
- 4) **indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**
- 5) **indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ;**
- 6) **dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice delegato) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**
- 7) **dica, se gli immobili sono di proprietà della fallita solo pro quota, se siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;**
- 8) **accerti se gli immobili siano liberi o occupati; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;**
- 9) **indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**
- 10) **determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione degli immobili e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento pignoramento; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione**

urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Infine voglia procedere alla valutazione anche dei beni mobili che saranno eventualmente acquisiti alla massa attiva della procedura fallimentare, in sede di accesso con il Cancelliere addetto alla redazione dell'inventario.

Per espletare l'incarico il sottoscritto ha reperito i necessari documenti presso l'ufficio tecnico erariale, l'ufficio dei registri immobiliari di Civitavecchia, l'ufficio urbanistica del Comune di Bracciano e ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili il 28/12/2015 e il 15/01/2016 .

Quesito n° 1

Predisponga, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Elenco sintetico delle formalità:

- 1) Trascrizione del 29.03.2006 R.P. 10180 R.G. 18800 Rep. 16922/9356 del 28.03.2006.
Atto tra vivi – Compravendita :
Immobile sito in Bracciano via delle Grotte snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 2 (lotto 2)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 24
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 14 (lotto 6)
Soggetto a favore: [REDACTED]
Soggetto contro: [REDACTED]
- 2) Trascrizione del 07.12.2007 R.P. 47140 R.G. 92029 Rep. 21233/12210 del 28.11.2007
Atto tra vivi – Compravendita rettifica atto di compravendita del 28.03.2006 Rep. 16922/9356
Immobile sito in Bracciano via delle Grotte snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 2 (lotto 2)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 12 (lotto 5)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 14 (lotto 6)
Soggetto a favore: [REDACTED]
Soggetto contro: [REDACTED]

- 3) Trascrizione del 31.07.2008 R.P. 26533 R.G. 46196 Rep. 22981 del 29.07.2008.
Atto tra vivi – Compravendita :
Immobile sito in Bracciano via delle Grotte snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 7 (lotto 1)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 10 (lotto 3)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 11 (lotto 4)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 17 (lotto 7)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 20 (lotto 8)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 25 (lotto 9)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 26 (lotto 10)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 28 (lotto 11)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 29 (lotto 12)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 30 (lotto 13)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 31 (lotto 14)
Soggetto a favore: [REDACTED];
Soggetto contro: [REDACTED]
- 4) Trascrizione del 31.07.2008 R.P. 26534 R.G. 46197 Rep. 22981 del 29.07.2008.
Atto tra vivi – Compravendita :
Immobile sito in Bracciano via delle Grotte snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 2 (lotto 2)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 12 (lotto 5)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 14 (lotto 6)
Soggetto a favore: [REDACTED]
Soggetto contro: [REDACTED]
- 5) Iscrizione del 31.07.2008 R.P. 10481 R.G. 46198 Rep. 22982 del 29.07.2008.
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo su:
Immobile sito in Bracciano via delle Grotte snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 7 (lotto 1)
Immobile sito in Bracciano via delle Grotte snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 2 (lotto 2)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 10 (lotto 3)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 11 (lotto 4)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 12 (lotto 5)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 14 (lotto 6)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 17 (lotto 7)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 20 (lotto 8)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 25 (lotto 9)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 26 (lotto 10)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 28 (lotto 11)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 29 (lotto 12)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 30 (lotto 13)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 31 (lotto 14)
Soggetto a favore : [REDACTED]
Soggetto contro: [REDACTED]
- 6) Trascrizione del 20.06.2014 R.P. 17854 R.G. 29660 Rep. 956 del 14.04.2014.
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili:
Immobile sito in Bracciano via delle Grotte snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 7 (lotto 1)
Immobile sito in Bracciano via delle Grotte snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 2 (lotto 2)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 10 (lotto 3)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 11 (lotto 4)
Immobile sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 12 (lotto 5)

Immobilе sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 14 (lotto 6)
Immobilе sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 17 (lotto 7)
Immobilе sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 20 (lotto 8)
Immobilе sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 25 (lotto 9)
Immobilе sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 26 (lotto 10)
Immobilе sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 28 (lotto 11)
Immobilе sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 29 (lotto 12)
Immobilе sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 30 (lotto 13)
Immobilе sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 31 (lotto 14)
Soggetti a favore: [REDACTED];
Soggetto contro: [REDACTED]

7) Trascrizione del 13.05.2016 R.P. 15262 R.G. 22525 Rep. 14/2015 del 20.04.2015.

Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento:

Immobilе sito in Bracciano via delle Grotte snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 7 (lotto 1)
Immobilе sito in Bracciano via delle Grotte snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 2 (lotto 2)
Immobilе sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 10 (lotto 3)
Immobilе sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 11 (lotto 4)
Immobilе sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 12 (lotto 5)
Immobilе sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 14 (lotto 6)
Immobilе sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 17 (lotto 7)
Immobilе sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 20 (lotto 8)
Immobilе sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 25 (lotto 9)
Immobilе sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 26 (lotto 10)
Immobilе sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 28 (lotto 11)
Immobilе sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 29 (lotto 12)
Immobilе sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 30 (lotto 13)
Immobilе sito in Bracciano via dei Quadri snc N.C.E.U. foglio 26 part. 740 sub 31 (lotto 14)
Soggetti a favore: [REDACTED];
Soggetto contro: [REDACTED];

Quesito n° 2

descriva, previo necessario accesso, gli immobili indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Gli immobili oggetto di valutazione sono:

- 1) Appartamento sito nel Comune di Bracciano in Via delle Grotte 2 piano 1° e 2° int. 6 è composto da : un Soggiorno, una Cucina, un bagno, una camera da letto e un balcone al piano 1° e al piano 2° da un locale sottotetto, una stanza adibita a bagno (non sanabile) e un balcone. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 7 zona censuaria 1 categoria A/2 classe 2 consistenza 4 vani Rend. Catastale 392,51 €, confina per un lato con altro appartamento per un lato con spazio condominiale e per i restanti lati con spazio a cielo aperto.

Il tutto per una superficie calpestabile di :

- Appartamento di 50,40 mq;
- Balcone 12,55 mq;
- Locale sottotetto 27,86 mq;
- Balcone locale sottotetto 4,50 mq;

L'appartamento internamente risulta avere una pavimentazione in gres porcellanato senza alcun pregio un rivestimento sempre in gres porcellanato sia nel bagno che nella zona cucina, dotato di impianto del gas sia per la cucina che per il riscaldamento così come di impianto elettrico, idrico e fognario.

L'appartamento fa parte di una palazzina alta fuori terra 2 piani più un locale sottotetto ed entro terra di 2 piani. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in un medio stato manutentivo.

- 2) Appartamento sito nel Comune di Bracciano in Via delle Grotte 2 piano T e S1 int. 1 è composto al piano terra da : un Soggiorno, una Cucina, un bagno, una camera da letto e un balcone, al piano S1: da un deposito una cantinola una dispensa e un bagno (non sanabile) ed esternamente da due aree a giardino. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 2 zona censuaria 1 categoria A/2 classe 2 consistenza 4 vani Rend. Catastale 392,51 €, confina per un lato con altro appartamento per un lato con spazio condominiale e per i restanti lati con spazio a cielo aperto.

Il tutto per una superficie calpestabile di :

- Appartamento di 50,90 mq;
- Balcone 20,69 mq;
- Locale seminterrato 55,50 mq;
- Giardino 127,76 mq;

L'appartamento internamente risulta avere una pavimentazione in gres porcellanato senza alcun pregio un rivestimento sempre in gres porcellanato sia nel bagno che nella zona cucina, dotato di impianto del gas sia per la cucina che per il riscaldamento così come di impianto elettrico, idrico e fognario.

L'appartamento fa parte di una palazzina alta fuori terra 2 piani più un locale sottotetto ed entro terra di 2 piani. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in un medio stato manutentivo.

- 3) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 1, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 10 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 15 mq Rend. Catastale 44,93 €, con superficie calpestabile di 11,88 mq un'altezza netta interna di 3,87 mt e confina con il box sub 20 e sub 11 con la corsia di manovra dell'autorimessa e con il lato opposto contro terra. Internamente risulta avere una pavimentazione in cemento industriale ed è dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato di una palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in un normale stato manutentivo.
- 4) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 2, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 11 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale 47,93 €, con superficie calpestabile di 12,85 mq un'altezza netta interna media di 3,23 mt e confina con il box sub 10 e sub 12 con la corsia di manovra dell'autorimessa e con il lato opposto contro terra. Internamente risulta avere una pavimentazione in cemento industriale ed è dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato di una palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in un normale stato manutentivo.
- 5) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 3, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 12 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale 47,93 €, con superficie calpestabile di 13,90 mq un'altezza netta interna di 2,55 mt e confina con il box sub 11-13 con un lato contro terra e

con il restante lato con la corsia di manovra dell'autorimessa. Internamente risulta avere una pavimentazione in cemento industriale ed è dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato di una palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in un normale stato manutentivo.

- 6) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 5, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 14 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale 47,93 €, con superficie calpestabile di 15,25 mq un'altezza netta interna di 2,55 mt e confina con il box sub 13 con un lato contro terra con un lato con scala condominiale e con il restante lato con la corsia di manovra dell'autorimessa. Internamente risulta avere una pavimentazione in cemento industriale ed è dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato di una palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in un normale stato manutentivo.
- 7) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 8, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 17 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 15 mq Rend. Catastale 44,93 €, con superficie calpestabile di 16,15 mq un'altezza netta interna di 2,55 mt e confina con il box sub 16 e sub 18 con la corsia di manovra dell'autorimessa e con il lato opposto contro terra. Internamente risulta avere una pavimentazione in cemento industriale ed è dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato di una palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in un normale stato manutentivo.
- 8) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 11, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 20 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 17 mq Rend. Catastale 50,92 €, con superficie calpestabile di 14,55 mq un'altezza netta interna di 3,65 mt e confina con il box sub 10 e sub 21 con la corsia di manovra dell'autorimessa e con il lato opposto contro terra. Internamente risulta avere una pavimentazione in cemento industriale ed è dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato di una palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in un normale stato manutentivo.
- 9) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 16, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 25 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale 47,93 €, con superficie calpestabile di 15,55 mq un'altezza netta interna di 3,90 mt e confina con il box sub 24 con la corsia di manovra dell'autorimessa e con passaggio condominiale e con via dei quadri. Internamente risulta avere una pavimentazione in cemento industriale ed è dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato di una palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in un normale stato manutentivo.
- 10) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 17, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 26 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale 47,93 €, con superficie calpestabile di 14,87 mq un'altezza netta interna di 3,90 mt e confina con il box sub 27 con la corsia di manovra

dell'autorimessa con passaggio condominiale e con via dei quadri. Internamente risulta avere una pavimentazione in cemento industriale ed è dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato di una palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in un normale stato manutentivo.

- 11) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 19, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 28 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale 47,93 €, con superficie calpestabile di 15,10 mq un'altezza netta interna di 3,95 mt e confina con il box sub 27-29-33 e con il restante lato con la corsia di manovra dell'autorimessa. Internamente risulta avere una pavimentazione in cemento industriale ed è dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato di una palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in un normale stato manutentivo.
- 12) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 20, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 29 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 17 mq Rend. Catastale 50,92 €, con superficie calpestabile di 15,80 mq un'altezza netta interna di 3,92 mt e confina con il box sub 28-30-33-34 e con il restante lato con la corsia di manovra dell'autorimessa. Internamente risulta avere una pavimentazione in cemento industriale ed è dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato di una palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in un normale stato manutentivo.
- 13) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 21, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 30 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 17 mq Rend. Catastale 50,92 €, con superficie calpestabile di 15,25 mq un'altezza netta interna di 3,95 mt e confina con il box sub 29-31-34-35 e con il restante lato con la corsia di manovra dell'autorimessa. Internamente risulta avere una pavimentazione in cemento industriale ed è dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato di una palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in un normale stato manutentivo.
- 14) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 22, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 31 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 17 mq Rend. Catastale 50,92 €, con superficie calpestabile di 15,00 mq un'altezza netta interna di 3,90 mt e confina con il box sub 30-35 con un lato contro terra e con il restante lato con la corsia di manovra dell'autorimessa. Internamente risulta avere una pavimentazione in cemento industriale ed è dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato di una palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in un normale stato manutentivo.

Quesito n° 3

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- 1) Appartamento sito nel Comune di Bracciano in Via delle Grotte 2 piano 1° e 2° int. 6 censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 7 zona censuaria 1 categoria A/2 classe 2 consistenza 4 vani Rend. Catastale 392,51 €. La planimetria catastale non risulta essere conforme alla realtà dei luoghi Il sottoscritto non ha provveduto all'aggiornamento planimetrico catastale, perché questo potrà e dovrà essere presentato dopo l'autorizzazione in sanatoria delle opere indicate al quesito 5. Comunque nella valutazione dell'immobile verrà tenuto conto delle spese tecniche per la presentazione della nuova planimetria catastale. (vedi allegato 6)
- 2) Appartamento sito nel Comune di Bracciano in Via delle Grotte 2 piano T e S1 int. 1 censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 2 zona censuaria 1 categoria A/2 classe 2 consistenza 4 vani Rend. Catastale 392,51 €. La planimetria catastale non risulta essere conforme alla realtà dei luoghi ma conforme al permesso di costruire n° 81 del 4.11.2003 e della successiva variante n° 11 del 27.01.2005, pertanto il sottoscritto prevedendo la demolizioni delle opere difformi dal titolo edilizio suddetto non ha provveduto all'aggiornamento planimetrico catastale, perché non necessario. (vedi allegato 6)
- 3) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 1, censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 10 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 15 mq Rend. Catastale 44,93 €. La planimetria catastale non risulta essere conforme alla realtà dei luoghi. Il sottoscritto non ha provveduto all'aggiornamento planimetrico catastale, perché questo potrà e dovrà essere presentato dopo l'autorizzazione in sanatoria delle opere indicate al quesito 5. Comunque nella valutazione dell'immobile verrà tenuto conto delle spese tecniche per la presentazione della nuova planimetria catastale. (vedi allegato 6)
- 4) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 2, censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 11 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale 47,93 €. La planimetria catastale non risulta essere conforme alla realtà dei luoghi. Il sottoscritto non ha provveduto all'aggiornamento planimetrico catastale, perché questo potrà e dovrà essere presentato dopo l'autorizzazione in sanatoria delle opere indicate al quesito 5. Comunque nella valutazione dell'immobile verrà tenuto conto delle spese tecniche per la presentazione della nuova planimetria catastale. (vedi allegato 6)
- 5) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 3, censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 12 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale 47,93 €. La planimetria catastale non risulta essere conforme alla realtà dei luoghi. Il sottoscritto non ha provveduto all'aggiornamento planimetrico catastale, perché questo potrà e dovrà essere presentato dopo l'autorizzazione in sanatoria delle opere indicate al quesito 5. Comunque nella valutazione dell'immobile verrà tenuto conto delle spese tecniche per la presentazione della nuova planimetria catastale. (vedi allegato 6)
- 6) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 5, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 14 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale 47,93 €. La planimetria catastale non risulta essere conforme alla realtà dei luoghi. Il sottoscritto non ha provveduto all'aggiornamento planimetrico catastale, perché questo potrà e dovrà essere presentato dopo l'autorizzazione in sanatoria delle opere indicate al quesito 5. Comunque nella valutazione dell'immobile verrà tenuto conto delle spese tecniche per la presentazione della nuova planimetria catastale. (vedi allegato 6)
- 7) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 8, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 17 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 15 mq Rend. Catastale 44,93 €. La planimetria catastale non risulta essere conforme alla realtà dei luoghi. Il sottoscritto non ha provveduto all'aggiornamento planimetrico catastale, perché questo potrà e dovrà essere presentato dopo l'autorizzazione in sanatoria delle opere indicate al quesito 5. Comunque nella valutazione dell'immobile verrà tenuto conto delle spese tecniche per la presentazione della nuova planimetria catastale. (vedi allegato 6)

- 8) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 11, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 20 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 17 mq Rend. Catastale 50,92 €. La planimetria catastale non risulta essere conforme alla realtà dei luoghi. Il sottoscritto non ha provveduto all'aggiornamento planimetrico catastale, perché questo potrà e dovrà essere presentato dopo l'autorizzazione in sanatoria delle opere indicate al quesito 5. Comunque nella valutazione dell'immobile verrà tenuto conto delle spese tecniche per la presentazione della nuova planimetria catastale. (vedi allegato 6)
- 9) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 16, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 25 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale 47,93 €. La planimetria catastale non risulta essere conforme alla realtà dei luoghi. Il sottoscritto non ha provveduto all'aggiornamento planimetrico catastale, perché questo potrà e dovrà essere presentato dopo l'autorizzazione in sanatoria delle opere indicate al quesito 5. Comunque nella valutazione dell'immobile verrà tenuto conto delle spese tecniche per la presentazione della nuova planimetria catastale. (vedi allegato 6)
- 10) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 17, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 26 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale 47,93 €. La planimetria catastale non risulta essere conforme alla realtà dei luoghi. Il sottoscritto non ha provveduto all'aggiornamento planimetrico catastale, perché questo potrà e dovrà essere presentato dopo l'autorizzazione in sanatoria delle opere indicate al quesito 5. Comunque nella valutazione dell'immobile verrà tenuto conto delle spese tecniche per la presentazione della nuova planimetria catastale.
- 11) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 19, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 28 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale 47,93 €. La planimetria catastale non risulta essere conforme alla realtà dei luoghi. Il sottoscritto non ha provveduto all'aggiornamento planimetrico catastale, perché questo potrà e dovrà essere presentato dopo l'autorizzazione in sanatoria delle opere indicate al quesito 5. Comunque nella valutazione dell'immobile verrà tenuto conto delle spese tecniche per la presentazione della nuova planimetria catastale.
- 12) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 20, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 29 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 17 mq Rend. Catastale 50,92 €. La planimetria catastale non risulta essere conforme alla realtà dei luoghi. Il sottoscritto non ha provveduto all'aggiornamento planimetrico catastale, perché questo potrà e dovrà essere presentato dopo l'autorizzazione in sanatoria delle opere indicate al quesito 5. Comunque nella valutazione dell'immobile verrà tenuto conto delle spese tecniche per la presentazione della nuova planimetria catastale.
- 13) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 21, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 30 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 17 mq Rend. Catastale 50,92 €. La planimetria catastale non risulta essere conforme alla realtà dei luoghi. Il sottoscritto non ha provveduto all'aggiornamento planimetrico catastale, perché questo potrà e dovrà essere presentato dopo l'autorizzazione in sanatoria delle opere indicate al quesito 5. Comunque nella valutazione dell'immobile verrà tenuto conto delle spese tecniche per la presentazione della nuova planimetria catastale.
- 14) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 22, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 31 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 17 mq Rend. Catastale 50,92 €. La planimetria catastale non risulta essere conforme alla realtà dei luoghi. Il sottoscritto non ha provveduto all'aggiornamento planimetrico catastale, perché questo potrà e dovrà essere presentato dopo l'autorizzazione in sanatoria delle opere indicate al quesito 5. Comunque nella valutazione dell'immobile verrà tenuto conto delle spese tecniche per la presentazione della nuova planimetria catastale.

Quesito n° 4

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La palazzina di cui ne fanno parte tutti gli immobili oggetto di valutazione ricade da Piano Regolatore Generale del Comune di Bracciano approvato con delibera di Giunta Regionale n°45 del 07.12.2009 nella zona B sottozona B3 "completamento".

Inoltre l'area dove insiste il fabbricato risulta essere vincolata paesaggisticamente in quanto:

- ricade all'interno di aree di notevole interesse pubblico (art. 136 comma 1 lettera C e D del D.lvo 42/04 beni di insieme vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche)
- ricade all'interno degli insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 mt come individuata dal piano paesaggistico (art. 134 comma 1 lett. C D.lvo 42/04)

Quesito n° 5

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

1) La palazzina di cui ne è parte l'int. 6 è stata edificata in forza del Permesso di costruire n° 81 del 4.11.2003 e della successiva variante n° 11 del 27.01.2005. Il certificato di agibilità non è stato rilasciato.

L'immobile risulta essere non conforme al permesso di costruire n°11 del 27.01.2005 in quanto :

- Il piano sottotetto risulta più piccolo di circa 5,50 mq di superficie lorda rispetto a quanto autorizzato;
- Al piano sottotetto la porta finestra e la finestra si trovano in una posizione diversa da quanto indicato nell'elaborato grafico del permesso suddetto;
- Al piano sottotetto vi è una diversa collocazione di alcuni tramezzi rispetto al permesso suddetto;
- Al piano sottotetto vi è una stanza adibita a bagno con Wc e doccia non prevista nel permesso suddetto;

Gli abusi 1-2-3 possono essere sanati ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001 contestualmente all'accertamento della compatibilità paesaggistica (art. 167 comma 4 e 5 d.lgs. 42/2004).

L'abuso 4 non può essere sanato pertanto il sottoscritto in fase di valutazione terrà conto del costo della demolizione del bagno e il ripristino della destinazione d'uso prevista nel permesso di costruire. (vedi allegato 3)

2) La palazzina di cui ne è parte l'int. 1 è stata edificata in forza del Permesso di costruire n° 81 del 4.11.2003 e della successiva variante n° 11 del 27.01.2005. Il certificato di agibilità non è stato rilasciato.

L'immobile non risulta essere conforme al permesso di costruire n°11 del 27.01.2005 in quanto:

nella realtà dei luoghi il piano terra e il piano interrato risultano divisi anziché uniti da una scala interna;

il locale adibito a lavatoio al piano interrato nella realtà risulta essere un bagno con wc e doccia ecc.. Il primo abuso può essere sanato ma visto che la separazione dell'immobile svaluterebbe il bene stesso il sottoscritto non prenderà in considerazione la possibilità di sanare l'abuso ma considererà la valutazione della demolizione del solaio per ristabilire l'unione dei due piani.

Il secondo abuso invece non può essere sanato pertanto il sottoscritto in fase di valutazione terrà conto del costo della demolizione del bagno e il ripristino della destinazione d'uso prevista nel permesso di costruire. (vedi allegato 3)

3) La palazzina di cui ne è parte il box auto 1 è stata edificata in forza del Permesso di costruire n° 81 del 4.11.2003 e della successiva variante n° 11 del 27.01.2005. Il certificato di agibilità non è stato rilasciato.

L'immobile risulta essere non conforme ai titoli sopra riportati per l'altezza interna e per le dimensioni planimetriche al permesso di costruire n°11 del 27.01.2005 in quanto nella realtà è più piccolo di circa 3 mq rispetto a quanto autorizzato. Tale discordanza risulta sanabile ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001. (vedi allegato 3)

4) La palazzina di cui ne è parte il box auto 2 è stata edificata in forza del Permesso di costruire n° 81 del 4.11.2003 e della successiva variante n° 11 del 27.01.2005. Il certificato di agibilità non è stato rilasciato.

L'immobile risulta essere non conforme ai titoli sopra riportati per l'altezza interna e per le dimensioni planimetriche al permesso di costruire n°11 del 27.01.2005 in quanto nella realtà è più piccolo di circa 2,20 mq rispetto a quanto autorizzato. Tale discordanza risulta sanabile ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001. (vedi allegato 3)

5) La palazzina di cui ne è parte il box auto 3 è stata edificata in forza del Permesso di costruire n° 81 del 4.11.2003 e della successiva variante n° 11 del 27.01.2005. Il certificato di agibilità non è stato rilasciato.

L'immobile risulta essere non conforme ai titoli sopra riportati per l'altezza interna e per le dimensioni planimetriche al permesso di costruire n°11 del 27.01.2005 in quanto nella realtà è più piccolo di circa 1,50 mq rispetto a quanto autorizzato. Tale discordanza risulta sanabile ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001. (vedi allegato 3)

6) La palazzina di cui ne è parte il box auto 5 è stata edificata in forza del Permesso di costruire n° 81 del 4.11.2003 e della successiva variante n° 11 del 27.01.2005. Il certificato di agibilità non è stato rilasciato.

L'immobile risulta essere non conforme ai titoli sopra riportati per l'altezza interna e per le dimensioni planimetriche al permesso di costruire n°11 del 27.01.2005 in quanto nella realtà è più piccolo di circa 0,75 mq rispetto a quanto autorizzato. Tale discordanza risulta sanabile ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001. (vedi allegato 3)

7) La palazzina di cui ne è parte il box auto 8 è stata edificata in forza del Permesso di costruire n° 81 del 4.11.2003 e della successiva variante n° 11 del 27.01.2005. Il certificato di agibilità non è stato rilasciato.

L'immobile risulta essere non conforme ai titoli sopra riportati per l'altezza interna e per le dimensioni planimetriche al permesso di costruire n°11 del 27.01.2005 in quanto nella realtà è più grande di circa 1,80 mq rispetto a quanto autorizzato. Tale discordanza risulta sanabile ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001. (vedi allegato 3)

8) La palazzina di cui ne è parte il box auto 11 è stata edificata in forza del Permesso di costruire n° 81 del 4.11.2003 e della successiva variante n° 11 del 27.01.2005. Il certificato di agibilità non è stato rilasciato.

L'immobile risulta essere non conforme ai titoli sopra riportati per l'altezza interna e per dimensioni planimetriche e forma al permesso di costruire (n°11 del 27.01.2005). Tale discordanza risulta sanabile ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001. (vedi allegato 3)

9) La palazzina di cui ne è parte il box auto 16 è stata edificata in forza del Permesso di costruire n° 81 del 4.11.2003 e della successiva variante n° 11 del 27.01.2005. Il certificato di agibilità non è stato rilasciato.

L'immobile risulta essere non conforme ai titoli sopra riportati in quanto nella realtà non esiste la finestra riportata nell'elaborato grafico allegato, per l'altezza interna e per le dimensioni planimetriche in quanto risulta più piccolo di 1 mq a quanto autorizzato. Tale abuso risulta sanabile ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001 contestualmente all'accertamento della compatibilità paesaggistica (art. 167 comma 4 e 5 d.lgs. 42/2004). (vedi allegato 3)

10) La palazzina di cui ne è parte il box auto 17 è stata edificata in forza del Permesso di costruire n° 81 del 4.11.2003 e della successiva variante n° 11 del 27.01.2005. Il certificato di agibilità non è stato rilasciato.

L'immobile risulta essere non conforme ai titoli sopra riportati per l'altezza interna e per le dimensioni planimetriche in quanto nella realtà è più piccolo di circa 1,35 mq rispetto a quanto autorizzato. Tale discordanza risulta sanabile ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001. (vedi allegato 3)

11) La palazzina di cui ne è parte il box auto 19 è stata edificata in forza del Permesso di costruire n° 81 del 4.11.2003 e della successiva variante n° 11 del 27.01.2005. Il certificato di agibilità non è stato rilasciato.

L'immobile risulta essere non conforme ai titoli sopra riportati per l'altezza interna e per le dimensioni planimetriche al permesso di costruire n°11 del 27.01.2005 in quanto nella realtà è più piccolo di circa 1,35 mq rispetto a quanto autorizzato. Tale discordanza risulta sanabile ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001. (vedi allegato 3)

12) La palazzina di cui ne è parte il box auto 20 è stata edificata in forza del Permesso di costruire n° 81 del 4.11.2003 e della successiva variante n° 11 del 27.01.2005. Il certificato di agibilità non è stato rilasciato.

L'immobile non risulta essere conforme ai titoli sopra riportati solo per l'altezza interna. Tale discordanza risulta sanabile ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001. (vedi allegato 3)

13) La palazzina di cui ne è parte il box auto 21 è stata edificata in forza del Permesso di costruire n° 81 del 4.11.2003 e della successiva variante n° 11 del 27.01.2005. Il certificato di agibilità non è stato rilasciato.

L'immobile non risulta essere conforme ai titoli sopra riportati solo per l'altezza interna. Tale discordanza risulta sanabile ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001. (vedi allegato 3).

14) La palazzina di cui ne è parte il box auto 22 è stata edificata in forza del Permesso di costruire n° 81 del 4.11.2003 e della successiva variante n° 11 del 27.01.2005. Il certificato di agibilità non è stato rilasciato.

L'immobile non risulta essere conforme ai titoli sopra riportati solo per l'altezza interna solo per l'altezza interna. Tale discordanza risulta sanabile ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001. (vedi allegato 3).

Quesito n° 6

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice delegato) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni sono vendibili in lotti separati e più precisamente :

Lotto 1) Appartamento sito nel Comune di Bracciano in Via delle Grotte 2 piano 1° e 2° int. 6 censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 7 zona censuaria 1 categoria A/2 classe 2 consistenza 4 vani Rend. Catastale 392,51 €.

Lotto 2) Appartamento sito nel Comune di Bracciano in Via delle Grotte 2 piano T e S1 int. censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 2 zona censuaria 1 categoria A/2 classe 2 consistenza 4 vani Rend. Catastale 392,51 €.

Lotto 3) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 1 censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 10 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 15 mq Rend. Catastale 44,93 €.

Lotto 4) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 2, censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 11 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale 47,93 €.

Lotto 5) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 3, censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 12 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale 47,93 €.

Lotto 6) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 5, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 14 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale 47,93 €.

Lotto 7) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 8, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 17 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 15 mq Rend. Catastale 44,93 €.

Lotto 8) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 11, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 20 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 17 mq Rend. Catastale 50,92 €.

Lotto 9) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 16, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 25 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale 47,93 €.

Lotto 10) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 17, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 26 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale 47,93 €.

Lotto 11) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 19, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 28 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale 47,93 €.

Lotto 12) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 20, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 29 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 17 mq Rend. Catastale 50,92 €.

Lotto 13) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 21, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 30 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 17 mq Rend. Catastale 50,92 €.

[REDAZIONE]

Lotto 14) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 22, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 31 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 17 mq Rend. Catastale 50,92 €.

Quesito n° 7

dica, se gli immobili sono di proprietà della fallita solo pro quota, se siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Lotto 1) Appartamento sito nel Comune di Bracciano in Via delle Grotte 2 piano 1°e 2° int. 6 censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 7, l'immobile è interamente di proprietà della [REDAZIONE] e non è divisibile sia per natura che per quanto disposto dall'art. 3 del D.M. 5.07.1975.

Lotto 2) Appartamento sito nel Comune di Bracciano in Via delle Grotte 2 piano T e S1 int. censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub , l'immobile è interamente di proprietà della [REDAZIONE] e non è divisibile sia per natura che per quanto disposto dall'art. 3 del D.M. 5.07.1975.

Lotto 3) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 1 censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 10, l'immobile è interamente di proprietà della [REDAZIONE] e non è divisibile sia per natura che per quanto disposto dall'art. 3 del D.M. 5.07.1975.

Lotto 4) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 2, censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 11, l'immobile è interamente di proprietà della [REDAZIONE] e non è divisibile sia per natura che per quanto disposto dall'art. 3 del D.M. 5.07.1975.

Lotto 5) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 3, censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 12, l'immobile è interamente di proprietà della [REDAZIONE] e non è divisibile sia per natura che per quanto disposto dall'art. 3 del D.M. 5.07.1975.

Lotto 6) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 5, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 14, l'immobile è interamente di proprietà della [REDAZIONE] e non è divisibile sia per natura che per quanto disposto dall'art. 3 del D.M. 5.07.1975.

Lotto 7) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 8, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 17, l'immobile è interamente di proprietà della [REDAZIONE] e non è divisibile sia per natura che per quanto disposto dall'art. 3 del D.M. 5.07.1975.

Lotto 8) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 11, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 20, l'immobile è interamente di proprietà della [REDAZIONE] e non è divisibile sia per natura che per quanto disposto dall'art. 3 del D.M. 5.07.1975.

Lotto 9) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 16, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 25, l'immobile è interamente di proprietà della [REDAZIONE] e non è divisibile sia per natura che per quanto disposto dall'art. 3 del D.M. 5.07.1975.

Lotto 10) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 17, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 26, l'immobile è

[REDACTED]

interamente di proprietà della [REDACTED] e non è divisibile sia per natura che per quanto disposto dall'art. 3 del D.M. 5.07.1975.

Lotto 11) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 19, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 28, l'immobile è interamente di proprietà della [REDACTED] e non è divisibile sia per natura che per quanto disposto dall'art. 3 del D.M. 5.07.1975.

Lotto 12) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 20, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 29, l'immobile è interamente di proprietà della [REDACTED] e non è divisibile sia per natura che per quanto disposto dall'art. 3 del D.M. 5.07.1975.

Lotto 13) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 21, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 30, l'immobile è interamente di proprietà della [REDACTED] e non è divisibile sia per natura che per quanto disposto dall'art. 3 del D.M. 5.07.1975.

Lotto 14) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 22, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 31, l'immobile è interamente di proprietà della [REDACTED] e non è divisibile sia per natura che per quanto disposto dall'art. 3 del D.M. 5.07.1975.

Quesito n° 8

accerti se gli immobili siano liberi o occupati; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Lotto 1) Appartamento sito nel Comune di Bracciano in Via delle Grotte 2 piano 1°e 2° int. 6, N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 7 risulta libero.

Lotto 2) Appartamento sito nel Comune di Bracciano in Via delle Grotte 2 piano T e S1 int.1, N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 2 risulta parzialmente occupato senza contratto di locazione quindi ai fini della valutazione verrà considerato come libero.

Lotto 3) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 1, N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 10 risulta libero.

Lotto 4) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 2, N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 11 risulta libero.

Lotto 5) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 3, censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 12 risulta libero.

Lotto 6) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 5, N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 14 risulta libero.

Lotto 7) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 8, N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 17 risulta occupato senza contratto di locazione quindi ai fini della valutazione verrà considerato come libero.

Lotto 8) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 11, N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 20 risulta libero.

Lotto 9) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 16, N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 25 risulta libero.

Lotto 10) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 17, N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 26 risulta occupato senza contratto di locazione quindi ai fini della valutazione verrà considerato come libero.

Lotto 11) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 19, N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 28 risulta libero.

Lotto 12) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 20, N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 29 risulta libero.

Lotto 13) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 21, N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 30 risulta libero.

Lotto 14) Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 22, N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 31 risulta libero.

Quesito n° 9

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Su tutti i lotti suddetti non sussistono:

- vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- vincoli o oneri di natura condominiale;
- diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

Quesito n° 10

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione degli immobili e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento pignoramento; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

I beni sono stati valutati applicando il criterio di stima sintetico comparativo. Pertanto il valore al mq è stato stabilito mediando la quotazione del Borsino immobiliare della Provincia di Roma del secondo semestre dell'anno 2015 che valuta gli appartamenti 1760,00 €/mq di superficie lorda e i box auto 1075 €/mq con la quotazione dell'Agenzia dell'Entrate del secondo semestre dell'anno 2015 che valuta gli appartamenti 1850,00 €/mq di superficie lorda per uno stato conservativo normale e i box auto 1225,00 €/mq. Alla media dei valori suddetti è stato applicato il coefficiente correttivo a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Lotto 1) Interno 6 censito al foglio 26 part. 740 sub 7

Superficie lorda:

- Abitazione: 59,40 mq
- Balcone : 17,05 mq
- Locale sottotetto : 35,90 mq

Superficie ragguagliata:

Per il computo delle superfici scoperte e di alcune pertinenze prima di essere considerate come superfici lorde saranno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione.

Abitazione 100%, Balconi 25%, Sottotetti con altezza media inferiore a 2,40 con altezza minima inferiore a 1,50 mt 35%

- Abitazione : 59,40 mq x 100% = 59,40 mq
- Balcone : 17,05 mq x 25% = 4,26 mq
- Locale sottotetto : 35,90 x 35% = 12,57 mq

Totale superficie ragguagliata = 59,40 + 4,26 + 12,57 = 76,23 mq che viene arrotondata a 76,20 mq

Valore medio al mq :

Applicando al valore medio i dovuti coefficienti correttivi e le sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

DATO	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Stato locativo	Libero	0%
Piano di ubicazione	Primo con ascensore	0%
Stato di conservazione	Buono stato	0%
Luminosità	Mediamente luminoso	0%
Esposizione panoramica	Mista	0%
Anno di costruzione	Tra 1 a 20 anni in normale stato manutentivo	0%
Riscaldamento	Autonomo	5%

il sottoscritto conclude che il valore al mq di superficie lorda dell' immobile risulta essere di :

$$(1760,00 \text{ €} + 1850,00 \text{ €}) / 2 = 1805,00 \text{ €}$$

$$1805,00 \text{ €/mq} + 1805,00 \times 5\% = \underline{1895,25 \text{ €}}$$

Costi :

Prima di determinare il valore di mercato dell'immobile bisogna valutare i costi da sostenere per la sanatoria per l'apertura finestrata e per le opere interne.

- Costo sanatoria per apertura finestrata e opere interne : 1.000,00 € di oblazione regionale per la D.I.A. in sanatoria, 300,00 per diritti di istruttoria Comune di Bracciano, 2.000,00 € di sanzione (danno ambientale) per accertamento compatibilità paesaggistica, 250,00 € per spese nuovo accatastamento, 500,00 € per la richiesta di certificato di agibilità, 3.500,00 € di spese professionali.
- Costo demolizione bagno sottotetto a corpo 1800,00 €

PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO RISULTA ESSERE:

$$V = (\text{Sup. Ragguagliata} \times \text{Valore al mq}) - \text{Costi} = (76,20 \text{ mq} \times 1895,25 \text{ €}) - 9350,00 = 135.098,05 \text{ €}$$

Che viene arrotondato a 135.100,00 € (centotrentacinquemilacento/00)

Lotto 2) Interno 1 censito al foglio 26 part. 740 sub 2

Superficie lorda:

- Abitazione: 58,65 mq
- Balcone : 20,69 mq
- Giardino: 127,76 mq
- Taverne o locali seminterrati : 63,60 mq

Superficie ragguagliata:

Per il computo delle superfici scoperte e di alcune pertinenze prima di essere considerate come superfici lorde saranno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione.

Abitazione 100%, Balconi 25%, Giardini di appartamenti 15% fino a 25 mq l'eccedenza al 5%, Taverne o locali seminterrati collegati al vano principale con altezza media superiore a 2,40 60%.

- Abitazione : 58,65 mq x 100% = 58,65 mq
- Balcone : 20,69 mq x 25% = 5,17 mq
- Giardino : 25 mq x 15 % + 102,76 x 5% = 10,30 mq
- Taverna o Locale seminterrato : 63,60 x 60% = 38,16 mq

Totale superficie ragguagliata = 58,65 + 5,17 + 10,30 + 38,16 = 112,28 mq che viene arrotondata a 112,30 mq

Valore medio al mq :

Applicando al valore medio i dovuti coefficienti correttivi e le sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

DATO	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Stato locativo	Libero	0%
Piano di ubicazione	Terra e seminterrato con ascensore	-10%
Stato di conservazione	Buono stato	0%
Luminosità	Mediamente luminoso	0%
Esposizione panoramica	Mista	0%
Anno di costruzione	Tra 1 a 20 anni in normale stato manutentivo	0%
Riscaldamento	Autonomo	5%

il sottoscritto conclude che il valore al mq di superficie lorda dell' immobile risulta essere di :
(1760,00 € + 1850,00 €) / 2 = 1805,00 €

$$1805,00 \text{ €/mq} - 1805,00 \times 10\% = \underline{1624,50 \text{ €}}$$

Costi :

Prima di determinare il valore di mercato dell'immobile bisogna valutare i costi da sostenere per la sanatoria per l'apertura finestrata e per le opere interne.

- Costo per demolizione solaio e bagno al piano seminterrato 4500,00 € e di 500,00 € per la richiesta di certificato di agibilità

PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO RISULTA ESSERE:

$$V = (\text{Sup. Ragguagliata} \times \text{Valore al mq}) - \text{Costi} = (112,30 \text{ mq} \times 1624,50 \text{ €}) - 5000 = 177.431,35 \text{ €}$$

Che viene arrotondato a 177.400,00 € (centosettantasettemilaquattrocento/00)

Lotto 3) Box Auto 1 censito al foglio 26 part. 740 sub 10

Superficie lorda:

- Box: 14,10 mq

Valore medio al mq :

Applicando al valore medio i dovuti coefficienti correttivi e le sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

il sottoscritto conclude che il valore al mq di superficie lorda dell' immobile risulta essere di :

$$(1225 \text{ €} + 1075,00 \text{ €}) / 2 = \underline{1150,00 \text{ €}}$$

Costi :

Prima di determinare il valore di mercato dell'immobile bisogna valutare i costi da sostenere sanare le difformità dal permesso di costruire e quant'altro descritto nelle risposte ai quesiti precedenti.

- 1.000,00 € costo per sanatoria descritta al quesito 5, 300 per diritti di istruttoria Comune di Bracciano, 250,00 € per nuovo accatastamento, 800,00 € per spese professionali, 400,00 € per la richiesta di certificato di agibilità.

PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO RISULTA ESSERE:

$$V = (\text{Sup.} \times \text{Valore al mq}) = (14,10 \text{ mq} \times 1150,00 \text{ €}) - 2750,00 = 13.465,00 \text{ €}$$

Che viene arrotondato a 13.500,00 € (tredicimilacinquecento/00)

Lotto 4) Box Auto 2 censito al foglio 26 part. 740 sub 11

Superficie lorda:

- Box: 15,20 mq

Valore medio al mq :

Applicando al valore medio i dovuti coefficienti correttivi e le sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

il sottoscritto conclude che il valore al mq di superficie lorda dell' immobile risulta essere di :

$$(1225 \text{ €} + 1075,00 \text{ €}) / 2 = \underline{1150,00 \text{ €}}$$

Costi :

Prima di determinare il valore di mercato dell'immobile bisogna valutare i costi da sostenere sanare le difformità dal permesso di costruire e quant'altro descritto nelle risposte ai quesiti precedenti.

- 1.000,00 € costo per sanatoria descritta al quesito 5, 300 per diritti di istruttoria Comune di Bracciano, 250,00 € per nuovo accatastamento, 800,00 € per spese professionali, 400,00 € per la richiesta di certificato di agibilità.

PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO RISULTA ESSERE:

$$V = (\text{Sup.} \times \text{Valore al mq}) = (15,20 \text{ mq} \times 1150,00 \text{ €}) - 2750,00 = \underline{14.730,00 \text{ €}}$$

(quattordicimilasettecentotrenta/00)

Lotto 5) Box Auto 3 censito al foglio 26 part. 740 sub 12

Superficie lorda:

- Box: 16,40 mq

Valore medio al mq :

Applicando al valore medio i dovuti coefficienti correttivi e le sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

il sottoscritto conclude che il valore al mq di superficie lorda dell' immobile risulta essere di :

$$(1225 \text{ €} + 1075,00 \text{ €}) / 2 = \underline{1150,00 \text{ €}}$$

Costi :

Prima di determinare il valore di mercato dell'immobile bisogna valutare i costi da sostenere sanare le difformità dal permesso di costruire e quant'altro descritto nelle risposte ai quesiti precedenti.

- 1.000,00 € costo per sanatoria descritta al quesito 5, 300 per diritti di istruttoria Comune di Bracciano, 250,00 € per nuovo accatastamento, 800,00 € per spese professionali, 400,00 € per la richiesta di certificato di agibilità.

PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO RISULTA ESSERE:

$$V = (\text{Sup.} \times \text{Valore al mq}) = (16,40 \text{ mq} \times 1150,00 \text{ €}) - 2750,00 = 16110,00 \text{ €}$$

Che viene arrotondato a 16.100,00 € (sedicimilacentb/00)

Lotto 6) Box Auto 5 censito al foglio 26 part. 740 sub 14

Superficie lorda:

- Box: 17,70 mq

Valore medio al mq :

Applicando al valore medio i dovuti coefficienti correttivi e le sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

il sottoscritto conclude che il valore al mq di superficie lorda dell' immobile risulta essere di :

$$(1225 \text{ €} + 1075,00 \text{ €}) / 2 = \underline{1150,00 \text{ €}}$$

Costi :

Prima di determinare il valore di mercato dell'immobile bisogna valutare i costi da sostenere sanare le difformità dal permesso di costruire e quant'altro descritto nelle risposte ai quesiti precedenti.

- 1.000,00 € costo per sanatoria descritta al quesito 5, 300 per diritti di istruttoria Comune di Bracciano, 250,00 € per nuovo accatastamento, 800,00 € per spese professionali, 400,00 € per la richiesta di certificato di agibilità.

PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO RISULTA ESSERE:

$$V = (\text{Sup.} \times \text{Valore al mq}) = (17,70 \text{ mq} \times 1150,00 \text{ €}) - 2750,00 = 17.605,00 \text{ €}$$

Che viene arrotondato a 17.600,00 € (diciassettemilaseicento/00)

Lotto 7) Box Auto 8 censito al foglio 26 part. 740 sub 17

Superficie lorda:

- Box: 18,60 mq

Valore medio al mq :

Applicando al valore medio i dovuti coefficienti correttivi e le sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

il sottoscritto conclude che il valore al mq di superficie lorda dell' immobile risulta essere di :

$$(1225 \text{ €} + 1075,00 \text{ €}) / 2 = \underline{1150,00 \text{ €}}$$

Costi :

Prima di determinare il valore di mercato dell'immobile bisogna valutare i costi da sostenere sanare le difformità dal permesso di costruire e quant'altro descritto nelle risposte ai quesiti precedenti.

- 1.000,00 € costo per sanatoria descritta al quesito 5, 300 per diritti di istruttoria Comune di Bracciano, 250,00 € per nuovo accatastamento, 800,00 € per spese professionali, 400,00 € per la richiesta di certificato di agibilità.

PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO RISULTA ESSERE:

$$V = (\text{Sup.} \times \text{Valore al mq}) = (18,60 \text{ mq} \times 1150,00 \text{ €}) - 2750,00 = 18.640,00 \text{ €}$$

Che viene arrotondato a 18.650,00 € (diciottomilasácentocinquanta/00)

Lotto 8) Box Auto 11 censito al foglio 26 part. 740 sub 20

Superficie lorda:

- Box: 16,70 mq

Valore medio al mq :

Applicando al valore medio i dovuti coefficienti correttivi e le sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

il sottoscritto conclude che il valore al mq di superficie lorda dell' immobile risulta essere di :

$$(1225 \text{ €} + 1075,00 \text{ €}) / 2 = \underline{1150,00 \text{ €}}$$

Costi :

Prima di determinare il valore di mercato dell'immobile bisogna valutare i costi da sostenere sanare le difformità dal permesso di costruire e quant'altro descritto nelle risposte ai quesiti precedenti.

- 1.000,00 € costo per sanatoria descritta al quesito 5, 300 per diritti di istruttoria Comune di Bracciano, 250,00 € per nuovo accatastamento, 800,00 € per spese professionali, 400,00 € per la richiesta di certificato di agibilità.

PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO RISULTA ESSERE:

$$V = (\text{Sup.} \times \text{Valore al mq}) = (16,70 \text{ mq} \times 1150,00 \text{ €}) - 2750,00 = 16.455,00 \text{ €}$$

Che viene arrotondato a 16.450,00 € (sedicimilaquattrocentocinquanta/00)

Lotto 9) Box Auto 16 censito al foglio 26 part. 740 sub 25

Superficie lorda:

- Box: 17,65 mq

Valore medio al mq :

Applicando al valore medio i dovuti coefficienti correttivi e le sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

il sottoscritto conclude che il valore al mq di superficie lorda dell' immobile risulta essere di :

$$(1225 \text{ €} + 1075,00 \text{ €}) / 2 = \underline{1150,00 \text{ €}}$$

Costi :

Prima di determinare il valore di mercato dell'immobile bisogna valutare i costi da sostenere sanare le difformità dal permesso di costruire e quant'altro descritto nelle risposte ai quesiti precedenti.

- 1.000,00 € costo per sanatoria descritta al quesito 5, 300 per diritti di istruttoria Comune di Bracciano, 2.000,00 € di sanzione (danno ambientale) per accertamento compatibilità paesaggistica, 250,00 € per nuovo accatastamento, 1500,00 € per spese professionali, 400,00 € per la richiesta di certificato di agibilità.

PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO RISULTA ESSERE:

$$V = (\text{Sup.} \times \text{Valore al mq}) = (17,65 \text{ mq} \times 1150,00 \text{ €}) - 5450,00 = 14.847,50 \text{ €}$$

Che viene arrotondato a 14.850,00 € (quattordicimihottococinquanta/00)

Lotto 10) Box Auto 17 censito al foglio 26 part. 740 sub 26

Superficie lorda:

- Box: 17,00 mq

Valore medio al mq :

Applicando al valore medio i dovuti coefficienti correttivi e le sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

il sottoscritto conclude che il valore al mq di superficie lorda dell' immobile risulta essere di :

$$(1225 \text{ €} + 1075,00 \text{ €}) / 2 = \underline{1150,00 \text{ €}}$$

Costi :

Prima di determinare il valore di mercato dell'immobile bisogna valutare i costi da sostenere sanare le difformità dal permesso di costruire e quant'altro descritto nelle risposte ai quesiti precedenti.

- 1.000,00 € costo per sanatoria descritta al quesito 5, 300 per diritti di istruttoria Comune di Bracciano, 250,00 € per nuovo accatastamento, 800,00 € per spese professionali, 400,00 € per la richiesta di certificato di agibilità.

PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO RISULTA ESSERE:

$$V = (\text{Sup.} \times \text{Valore al mq}) = (17,00 \text{ mq} \times 1150,00 \text{ €}) - 2750,00 = 16.800,00 \text{ €} \underline{\text{(sedicimilaottocento/00)}}$$

Lotto 11) Box Auto 19 censito al foglio 26 part. 740 sub 28

Superficie lorda:

- Box: 17,30 mq

Valore medio al mq :

Applicando al valore medio i dovuti coefficienti correttivi e le sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

il sottoscritto conclude che il valore al mq di superficie lorda dell' immobile risulta essere di :

$$(1225 \text{ €} + 1075,00 \text{ €}) / 2 = \underline{1150,00 \text{ €}}$$

Costi :

Prima di determinare il valore di mercato dell'immobile bisogna valutare i costi da sostenere sanare le difformità dal permesso di costruire e quant'altro descritto nelle risposte ai quesiti precedenti.

- 1.000,00 € costo per sanatoria descritta al quesito 5, 300 per diritti di istruttoria Comune di Bracciano, 250,00 € per nuovo accatastamento, 800,00 € per spese professionali, 400,00 € per la richiesta di certificato di agibilità.

PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO RISULTA ESSERE:

$$V = (\text{Sup.} \times \text{Valore al mq}) = (17,30 \text{ mq} \times 1150,00 \text{ €}) - 2750,00 = 17.145,00 \text{ €}$$

Che viene arrotondato a 17.150,00 € (diciassettemilacentocinquanta/00)

Lotto 12) Box Auto 20 censito al foglio 26 part. 740 sub 29

Superficie lorda:

- Box: 18,00 mq

Valore medio al mq :

Applicando al valore medio i dovuti coefficienti correttivi e le sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

il sottoscritto conclude che il valore al mq di superficie lorda dell' immobile risulta essere di :

$$(1225 \text{ €} + 1075,00 \text{ €}) / 2 = \underline{1150,00 \text{ €}}$$

Costi :

Prima di determinare il valore di mercato dell'immobile bisogna valutare i costi da sostenere sanare le difformità dal permesso di costruire e quant'altro descritto nelle risposte ai quesiti precedenti.

- 1.000,00 € costo per sanatoria descritta al quesito 5, 300 per diritti di istruttoria Comune di Bracciano, 250,00 € per nuovo accatastamento, 800,00 € per spese professionali, 400,00 € per la richiesta di certificato di agibilità.

PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO RISULTA ESSERE:

$$V = (\text{Sup.} \times \text{Valore al mq}) = (18,00 \text{ mq} \times 1150,00 \text{ €}) - 2750,00 = 17.950,00 \text{ €}$$

(diciasettemilanovecentocinquanta/00)

Lotto 13) Box Auto 21 censito al foglio 26 part. 740 sub 30

Superficie lorda:

- Box: 17,50 mq

Valore medio al mq :

Applicando al valore medio i dovuti coefficienti correttivi e le sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

il sottoscritto conclude che il valore al mq di superficie lorda dell' immobile risulta essere di :

$$(1225 \text{ €} + 1075,00 \text{ €}) / 2 = \underline{1150,00 \text{ €}}$$

Costi :

Prima di determinare il valore di mercato dell'immobile bisogna valutare i costi da sostenere sanare le difformità dal permesso di costruire e quant'altro descritto nelle risposte ai quesiti precedenti.

- 1.000,00 € costo per sanatoria descritta al quesito 5, 300 per diritti di istruttoria Comune di Bracciano, 250,00 € per nuovo accatastamento, 800,00 € per spese professionali, 400,00 € per la richiesta di certificato di agibilità.

PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO RISULTA ESSERE:

$$V = (\text{Sup.} \times \text{Valore al mq}) = (17,50 \text{ mq} \times 1150,00 \text{ €}) - 2750,00 = \underline{17.375,00 \text{ €}}$$

(diciassettemilatrecentosettantacinque/00)

Lotto 14) Box Auto 22 censito al foglio 26 part. 740 sub 31

Superficie lorda:

- Box: 17,30 mq

Valore medio al mq :

Applicando al valore medio i dovuti coefficienti correttivi e le sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

il sottoscritto conclude che il valore al mq di superficie lorda dell' immobile risulta essere di :

$$(1225 \text{ €} + 1075,00 \text{ €}) / 2 = \underline{1150,00 \text{ €}}$$

Costi :

Prima di determinare il valore di mercato dell'immobile bisogna valutare i costi da sostenere sanare le difformità dal permesso di costruire e quant'altro descritto nelle risposte ai quesiti precedenti.

- 1.000,00 € costo per sanatoria descritta al quesito 5, 300 per diritti di istruttoria Comune di Bracciano, 250,00 € per nuovo accatastamento, 800,00 € per spese professionali, 400,00 € per la richiesta di certificato di agibilità.

PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO RISULTA ESSERE:

$$V = (\text{Sup.} \times \text{Valore al mq}) = (17,30 \text{ mq} \times 1150,00 \text{ €}) - 2750,00 = 17.145,00 \text{ €}$$

Che viene arrotondato a 17.150,00 € (diciassettemilacentocinquanta/00)

Lotto 15) beni mobili :

I beni mobili riportati nell'allegato 2 sono :

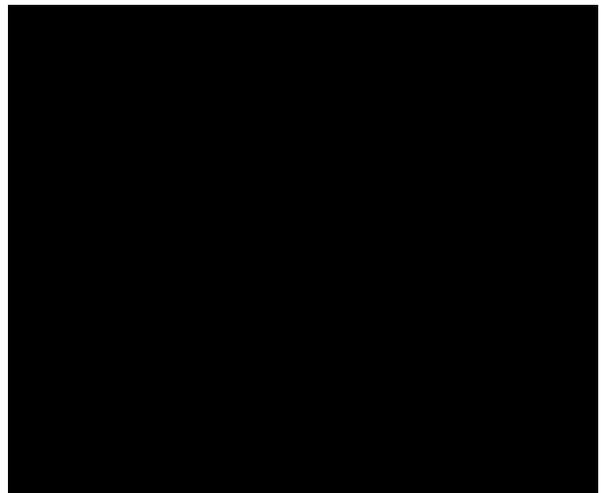
- 1) Motore per ascensore
- 2) 3 scaffalature
- 3) Un mobile per quadro elettrico

Tutti i beni risultano fatiscanti o non funzionanti e da ricerche effettuate risulta che la riparazione degli stessi supera di gran lunga il valore dei beni pertanto il sottoscritto ritiene che il valore degli stessi risulti essere pari a 0,00 €.

Allegati:

- 1) Planimetria (rilievo)
- 2) Scatti fotografici;
- 3) Planimetria con indicazioni abusi edilizi;
- 4) Permesso di costruire e succ. variante;
- 5) Visura Catastale;
- 6) Planimetria Catastale;

Civitavecchia , li 15.07.2016



Oggetto: descrizione degli immobili di proprietà della fallita [REDACTED]

Lotto 1 :

Appartamento sito nel Comune di Bracciano in Via delle Grotte 2 piano 1° e 2° int. 6 è composto da : un Soggiorno, una Cucina, un bagno, una camera da letto e un balcone al piano 1° e al piano 2° da un locale sottotetto, una stanza adibita a bagno (non servita) e un balcone. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 7 zona censuaria 1 categoria A/2 classe 2 consistenza 4 vani Rend. Catastale 392,51 €, confina per un lato con altro appartamento per un lato con spazio condominiale e per i restanti lati con spazio a cielo aperto.

Il tutto per una superficie calpestabile di :

- Appartamento di 50,40 mq;
- Balcone 12,55 mq;
- Locale sottotetto 27,86 mq;
- Balcone locale sottotetto 4,50 mq;

L'appartamento internamente risulta avere una pavimentazione in gres porcellanato senza alcun pregio e rivestimento sempre in gres porcellanato sia nella zona cucina, dotato di impianto elettrico sia per la cucina che per il riscaldamento così come impianto elettrico, idrico e fognario.

L'appartamento fa parte di una palazzina alta tre piani più un locale sottotetto ed entra nel complesso di 2 piani. Il fabbricato nel suo complesso risulta essere in un medio stato manutentivo.

Lotto 2 :

Appartamento sito nel Comune di Bracciano in Via delle Grotte 2 piano T e S1 int. 1 è composto al piano terra da : un Soggiorno, una Cucina, un bagno, camera da letto e un balcone, al piano S1: da un deposito una cantinola una dispensa e un bagno (non servita) ed esternamente da due aree a giardino. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 2 zona censuaria 1 categoria A/2 classe 2 consistenza 4 vani Rend. Catastale 392,51 €, confina per un lato con altro appartamento per un lato con spazio condominiale e per i restanti lati con spazio a cielo aperto

Il tutto per una superficie calpestabile di :

- Appartamento di 50,90 mq;
- Balcone 20,69 mq;
- Locale seminterrato 55,50 mq;
- Giardino 127,76 mq;

L'appartamento internamente risulta avere una pavimentazione in gres porcellanato senza alcun pregio e rivestimento sempre in gres porcellanato sia nella zona cucina, dotato di impianto elettrico sia per la cucina che per il riscaldamento così come impianto elettrico, idrico e fognario.

L'appartamento fa parte di una palazzina alta tre piani più un locale sottotetto ed entra nel complesso di 2 piani. Il fabbricato nel suo complesso risulta essere in un medio stato manutentivo.

Lotto 3 :

Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quindici snc piano S2 contraddistinto con il n° 1, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 26 particella 740 sub 10 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 15 mq Rend. Catastale 84,90 €, con superficie calpestabile di 11,88 mq un'altezza netta interna di 3,87 mt e confina con i box sub 20 e sub 11 con la corsia di manovra dell'autorimessa e con il lato opposto contro terra. Internamente risulta avere una pavimentazione in cemento industriale ed è dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato.

palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in normale stato manutentivo.

Lotto 4 :

Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quindici snc piano S2 contraddistinto con il n° 2, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al folio 26 particella 740 sub 11 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale € 47,9 con superficie calpestabile di 12,85 mq un'altezza netta interna media di 3,23 mt e confina con il box sub 10 e sub 12 con la corsia di manovra dell'autorimessa e con il lato opposto contro terra. Internamente risulta avere una pavimentazione in cemento industriale ed è dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato di una palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in normale stato manutentivo.

Lotto 5:

Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quindici snc piano S2 contraddistinto con il n° 3, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al folio 26 particella 740 sub 12 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale € 47,9 con superficie calpestabile di 13,90 mq un'altezza netta interna di 2,55 mt e confina con il box sub 11-13 con un lato contro terra e con il resto del lato con la corsia di manovra dell'autorimessa. Internamente risulta avere una pavimentazione in cemento industriale ed è dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato di una palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in normale stato manutentivo.

Lotto 6:

Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quindici snc piano S2 contraddistinto con il n° 5, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al folio 26 particella 740 sub 14 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale € 47,9 con superficie calpestabile di 15,25 mq un'altezza netta interna di 2,55 mt e confina con il box sub 13 con un lato contro terra con un lato a scala condominiale e con il restante lato con la corsia di manovra dell'autorimessa. Internamente risulta avere una pavimentazione in cemento industriale ed è dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato di una palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in normale stato manutentivo.

Lotto 7:

Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quindici snc piano S2 contraddistinto con il n° 8, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al folio 26 particella 740 sub 17 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 15 mq Rend. Catastale € 41,9 con superficie calpestabile di 16,15 mq un'altezza netta interna di 2,55 mt e confina con il box sub 16 e sub 18 con la corsia di manovra dell'autorimessa e con il lato opposto contro terra. Internamente risulta avere una pavimentazione in cemento industriale ed è dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato di una palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in normale stato manutentivo.

Lotto 8:

Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quindici snc piano S2 contraddistinto con il n° 11, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al folio 26 particella 740 sub 20 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 17 mq Rend. Catastale € 50,9 con superficie calpestabile di 14,55 mq un'altezza netta interna di 3,65 mt e confina con il box sub 10 e sub 21 con la corsia di manovra dell'autorimessa e con il lato opposto contro terra. Internamente risulta avere una pavimentazione in

cemento industriale ed è dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato di una palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in un normale stato manutentivo.

Lotto 9:

Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 16, sita censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 96 particella 740 sub 25 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale 47,9 con superficie calpestabile di 15,55 mq un'altezza netta interna di 3,90 mt e confina con il box sub 24 con la corsia di manovra dell'autostrada con passaggio condominiale e con via dei Quadri internamente risulta avere una pavimentazione in cemento industriale ed è dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato di una palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in un normale stato manutentivo.

Lotto 10:

Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 17, sita censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 96 particella 740 sub 26 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale 47,9 con superficie calpestabile di 14,87 mq un'altezza netta interna di 3,90 mt e confina con il box sub 27 con la corsia di manovra dell'autostrada con passaggio condominiale e con via dei Quadri internamente risulta avere una pavimentazione in cemento industriale ed è dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato di una palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in un normale stato manutentivo.

Lotto 11:

Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 19, sita censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 96 particella 740 sub 28 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq Rend. Catastale 47,9 con superficie calpestabile di 15,10 mq un'altezza netta interna di 3,95 mt e confina con il box sub 27-29-33 e con il restante lato con la corsia di manovra dell'autostrada. Internamente risulta avere una pavimentazione in cemento industriale ed è dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato di una palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in un normale stato manutentivo.

Lotto 12:

Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 20, sita censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 96 particella 740 sub 29 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 17 mq Rend. Catastale 50,9 con superficie calpestabile di 15,80 mq un'altezza netta interna di 3,92 mt e confina con il box sub 28-30-33-34 e con il restante lato con la corsia di manovra dell'autostrada. Internamente risulta avere una pavimentazione in cemento industriale ed è dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato di una palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in un normale stato manutentivo.

Lotto 13:

Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Quadri snc piano S2 contraddistinto con il n° 21, sita censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 96 particella 740 sub 30 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 17 mq Rend. Catastale 50,9 con superficie calpestabile di 15,25 mq un'altezza netta interna di 3,95 mt e confina con il box sub 29-31-34-35 e con il restante lato con la corsia di manovra dell'autostrada. Internamente risulta avere una pavimentazione in cemento industriale ed è

[REDACTED]

dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato di una palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in un normale stato manutentivo.

Lotto 14:

Box auto sito nel Comune di Bracciano in Via dei Querceti n° 22, sito censito al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al foglio 16 particella 740 sub 31 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 17 mq Rend. Catastale 50,9 con superficie calpestabile di 15,00 mq un'altezza netta interna di 3,90 mt e confina con il box sub 30-35 con un lato contro terra e costante lato con la corsia di manovra dell'autorimessa. esternamente risulta avere una pavimentazione in cemento industriale ed è dotato di impianto elettrico. Il box auto si trova al secondo piano interrato di una palazzina edificata tra il 2003-2005 alta 2 piani fuori terra più un locale sottotetto e due piani interrati. Il fabbricato nel suo complesso risulta esternamente in un normale stato manutentivo.

Civitavecchia , lì 15.07.2016

Il Tecnico

[REDACTED]