

TRIBUNALE



DI CHIETI

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO n. 7/12

CO.C.E.A. EDILIZIA SRL

GIUDICE DELEGATO: **Dott. NICOLA VALLETTA**

COMMISSARIO LIQUIDATORE: **Avv. PAOLO SPERDUTI**

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI
INVENTARIATI IN CAPO ALLA SOCIETA' CONCORDARIA**

IMMOBILI SITI IN POGGIO MIRTETO (RI)

CHIETI, 30 gennaio 2017

IL C.T.U.

Geom. GIUSEPPE D'INGIULLO

Sommario

1. PREMESSA.....	4
2. RELAZIONE DI STIMA.....	9
2.1 DATI CATASTALI	9
2.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	12
2.3 CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA VALORE DI MERCATO	13
2.4 CRITERIO CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	14
2.5 STIMA DEL PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO.....	14
2.6 DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI A POGGIO MIRTETO	15
2.6.1 APPARTAMENTO, CANTINA E RIPOSTIGLIO AL FOGLIO N. 14 P.LLA N.868 SUB 3	15
2.6.2 APPARTAMENTO, CANTINA E RIPOSTIGLIO AL FOGLIO N. 14 P.LLA N.868 SUB 6	19
2.6.3 APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO AL FOGLIO N. 14 P.LLA N.868 SUB 7.....	23
2.6.4 APPARTAMENTO, CANTINA E RIPOSTIGLIO AL FOGLIO N. 14 P.LLA N.868 SUB 8	27
2.6.5 APPARTAMENTO, CANTINA E RIPOSTIGLIO AL FOGLIO N.14 P.LLA N.868 SUB12	31
2.6.6 APPARTAMENTO AL FOGLIO N. 14 P.LLA N.868 SUB 14.....	34
2.6.7 APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO AL FOGLIO N. 14 P.LLA N.868 SUB 17.....	36
2.6.8 APPARTAMENTO, CANTINA E RIPOSTIGLIO AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 19 ..	40
2.6.9 LOCALE IN CORSO DI COSTRUZIONE AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 72.....	43
2.6.10 POSTO AUTO COPERTO AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 24.....	45
2.6.11 POSTO AUTO COPERTO AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 25	46
2.6.12 POSTO AUTO COPERTO AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 27	47
2.6.13 POSTO AUTO COPERTO AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 29	48
2.6.14 POSTO AUTO COPERTO AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 30.....	49
2.6.15 POSTO AUTO COPERTO AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 31	50
2.6.16 POSTO AUTO COPERTO AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 35	51
2.6.17 POSTO AUTO COPERTO E LOCALE MAGAZZINO ANNESSO AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 40+69.....	52
2.6.18 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 42.....	53
2.6.19 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 43.....	54
2.6.20 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 44.....	55
2.6.21 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 45.....	56
2.6.22 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 46.....	57
2.6.23 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 47.....	58
2.6.24 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 49.....	59
2.6.25 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 50.....	60

2.6.26 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 51.....	61
2.6.27 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 52.....	62
2.6.28 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 53.....	63
2.6.29 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 55.....	64
2.6.30 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 56.....	65
2.6.31 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 57.....	66
2.6.32 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 58.....	67
2.6.33 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 59.....	68
2.6.34 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 71.....	69
2.6.35 AREA URBANA AL FOG. N.6 P.LLA N.629 SUB 2.....	70
3. DATI URBANISTICI E CONFORMITÀ EDILIZIA	71
4. TITOLI DI PROVENIENZA E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	72
5. QUADRO SINOTTICO VALORE BENI IMMOBILI	73
6. DESCRIZIONE PER AVVISO D'ASTA	77
FORMAZIONE DEL LOTTI	77
Lotto n. 1.....	77
Lotto n. 2.....	77
Lotto n. 3.....	78
Lotto n. 4.....	78
Lotto n. 5.....	79
Lotto n. 6.....	79
Lotto n. 7.....	80
Lotto n. 8.....	80
Lotto n. 9.....	80
Lotto n. 10.....	81
Lotto n. 11.....	81
Lotto n. 12.....	81
Lotto n. 13.....	81
Lotto n. 14.....	82
Lotto n. 15.....	82
Lotto n. 16.....	82
Lotto n. 17.....	82
Lotto n. 18.....	83
Lotto n. 19.....	83
Lotto n. 20.....	83
Lotto n. 21.....	83
Lotto n. 22.....	84
Lotto n. 23.....	84
Lotto n. 24.....	84
Lotto n. 25.....	84
Lotto n. 26.....	85
Lotto n. 27.....	85

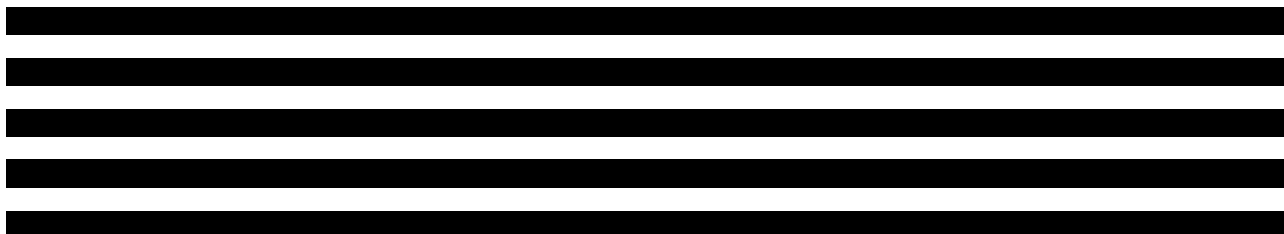
Lotto n. 28.....	85
Lotto n. 29.....	86
Lotto n. 30.....	86
Lotto n. 31.....	86
Lotto n. 32.....	86
Lotto n. 33.....	87
Lotto n. 34.....	87
Lotto n. 35.....	87

1. PREMESSA

Con provvedimento del 25-05-2016 il G.D. Dott. Nicola Valletta nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe D'Ingiullo, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 1089 ed in quello dei Consulenti Tecnici dell'intestato Tribunale, C.T.U. nel Concordato di cui sopra, affidandogli il compito di fornire assistenza tecnica al Liquidatore Giudiziale, Avv. Paolo Sperduti, nella vendita degli immobili ricompresi nella proposta concordataria.

In virtù di tale incarico il sottoscritto si attivava per assistere il predetto liquidatore sia nella stipula dei rogiti notarili (necessari alla definizione dei preliminari di vendita precedentemente regolati da CO.C.E.A. Srl) e sia nella stima della restante massa immobiliare ancora appartenente alla predetta società.

In particolare con l'atto di compravendita per notar Giuseppina Casazza del 06-10-2017,



(Ri) alla Via Giuseppe Felici snc e così identificate in Catasto:

a) Coniugi Grilli/Bruzzichesi

- appartamento al piano primo e piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868/9, Piano 1/S1, Categ. A/2, Cl. 3, vani 5.5, Rendita € 454,48;
- posto macchina coperto al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868/39, P/S2, Categ. C/6, Cl. 11, Mq. 20, Rendita €.

37,18

b) Ghini Giuliana

- appartamento al primo piano con annessa cantina e locale autoclave al primo e secondo piano sottostrada in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868/70, P1/S1-S2, Categ. A/2, Cl. 2, Vani 4, Rendita € 278,89;

- posto macchina coperto al secondo piano sottostrada in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868/37, Categ. C/6, Cl. 11, Mq. 20, Rendita € 37.18.

Successivamente, con atto di compravendita per notar Maria Grazia Carteni' del 21-12-2017 Rep. n. 971, Reg.to a Rieti il 29-12-2017 al n. 3935 serie 1T sono state vendute, in favore della [REDACTED]

[REDACTED]
preliminari, site tutte nel comune Poggio Mirteto (Ri) alla Via G. Felici e così identificate in Catasto:

- appartamento al piano terra int. 2, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14 particella n. 868 sub 2, Categ. A/2, Cl. 2, Vani 4, Rendita € 278.89;

- appartamento al piano terra int. 1, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14 particella n. 868 sub 4, Categ. A/2, Cl. 3 Vani 4,5 Rendita € 371.85;

- appartamento al piano terra int. 2, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14 particella n. 868 sub 5, Categ. A/2, Cl. 2, Vani 4, Rendita € 278.89

- posto macchina al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 23 Categ. C/6, Cl. 11, mq. 28, Rendita € 52.06;

- posto macchina al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 26, Categ. C/6, Cl. 11 mq. 30, Rendita € 55.78;

- posto macchina al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 866 sub 36, Categ. C/6, Cl. 11, mq. 20, Rendita € 37.18

Su esplicita richiesta della promittente acquirente Rinalduzzi Maria Teresa, autorizzata dal G.D. con provvedimento del 10-07-2017, l'ultimo posto macchina (fog. 14 p.lla n. 868 SUB 36) ha sostituito quello a lei assegnato nel preliminare di vendita (fog. 14, p.lla n. 868 sub 24) senza alcun conguaglio economico.

Non sono stati ancora regolati, per svariati motivi indifferenti all'attività peritale, i

preliminari di vendita stipulati

Fatta questa doverosa premessa, la relazione di perizia prosegue con la stima delle restanti unità immobiliari ricadenti all'interno della stessa palazzina sita in Poggio Mirteto alla Via Giuseppe Felici, che sono ancora intestate e nella disponibilità della CO.C.E.A. Edilizia Srl e precisamente:

- **appartamento** al piano terra, con annessi locali **cantina** e **ripostiglio** ubicati al primo e secondo piano sottostrada, il tutto in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 3**, (P.T./S1/S2), Categ. A/2, Cl. 3, vani 6, Rendita € 495,80;
- **appartamento** al piano terra, con annessi locali **cantina** e **ripostiglio** ubicati al primo e secondo piano sottostrada, il tutto in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 6**, (P.T./S1/S2), Categ. A/2, Cl. 3, vani 5, Rendita € 413,17;
- **appartamento** al primo piano, con annesso locale **ripostiglio** ubicato al secondo piano sottostrada, il tutto in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 7**, (P.1°/S2), Categ. A/2, Cl. 3, vani 6.5, Rendita € 537,12;
- **appartamento** al primo piano, con annessi locali **cantina** e **ripostiglio** ubicati al primo e secondo piano sottostrada, il tutto in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 8**, (P.1°/S1/S2), Categ. A/2, Cl. 2, vani 4.5, Rendita € 313,75;
- **appartamento** al primo piano, con annessi locali **cantina** e **ripostiglio** ubicati al primo e secondo piano sottostrada, il tutto in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 12**, (P.1°/S1/S2), Categ. A/2, Cl. 2, vani 5, Rendita € 413,17;
- **appartamento** al secondo piano, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 14**, (P.2°), Categ. A/2, Cl. 3, vani 6, Rendita € 495,80;
- **appartamento** al terzo piano con annesso locale **ripostiglio** al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 17**, (P.3°/S2), Categ. A/2, Cl. 3, vani 5, Rendita € 413,17;
- **appartamento** al terzo piano con annessi locali **cantina** e **ripostiglio** ubicati al primo e secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 19**, (P.3°/S1/S2), Categ. A/2, Cl. 3, vani 4.5, Rendita € 371,85;

- **locale in corso di costruzione** con area di pertinenza in uso esclusivo ubicato al piano terra e primo sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 72**, (P.T/S1), Categ. F/3, senza rendita;
- **posto auto coperto** al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 24** (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 21, Rendita € 39,04;
- **posto auto coperto** al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 25** (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 27, Rendita € 50,20;
- **posto auto coperto** al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 27** (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 31, Rendita € 57,64;
- **posto auto coperto** al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 29** (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 23, Rendita € 42,76;
- **posto auto coperto** al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 30** (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 26, Rendita € 48,34;
- **posto auto coperto** al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 31** (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 28, Rendita € 52,06;
- **posto auto coperto** al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 35** (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 17, Rendita € 31,61;
- **posto auto coperto** al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 40** (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 19, Rendita € 35,33 con annesso locale **magazzino** allo stesso secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n.14, part.n.868 **sub 69** (S/2),Categ. C/2, Cl. 6, mq.11, Rendita € 22,22;
- **locale magazzino** al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 42** (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 14, Rendita € 31,09;
- **locale magazzino** al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 43** (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 14, Rendita € 31,09;
- **locale magazzino** al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 44** (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 13, Rendita € 28,87;
- **locale magazzino** al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 45** (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 14, Rendita € 31,09;
- **locale magazzino** al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n.

- 14, particella n. 868 **sub 46** (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 22, Rendita € 48,86;
- **locale magazzino** al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 47** (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 10, Rendita € 22,21;
- **locale magazzino** al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 49** (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 8, Rendita € 17,77;
- **locale magazzino** al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 50** (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 6, Rendita € 13,32;
- **locale magazzino** al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 51** (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 13, Rendita € 28,87;
- **locale magazzino** al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 52** (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 10, Rendita € 22,21;
- **locale magazzino** al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 53** (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 11, Rendita € 24,43;
- **locale magazzino** al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 55** (S/2), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 5, Rendita € 11,10;
- **locale magazzino** al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 56** (S/2), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 3, Rendita € 6,66;
- **locale magazzino** al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 57** (S/2), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 3, Rendita € 6,66;
- **locale magazzino** al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 58** (S/2), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 3, Rendita € 6,66;
- **locale magazzino** al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 59** (S/2), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 3, Rendita € 6,66;
- **locale magazzino** al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 **sub 71** (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 10, Rendita € 22,21.

Alle unità sopraelencate va aggiunta la stima di un'area urbana, intestata sempre alla CO.C.E.A. Edilizia Srl, posta al di fuori del perimetro edificato e materialmente identificata in uno spazio relitto di mq. 30, ad uso sosta e/o parcheggio, adiacente la strada comunale Via Ercole Nardi e riportata in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 6 particella n. 629 **sub 2** Categ. F/1.

Non viene invece stimata in questa perizia la restante area relitta di mq. 135, intestata sempre alla CO.C.E.A. Edilizia Srl e riportata in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14 particella n.827 sub 1, essendo anch'essa situata al di fuori del perimetro edificato, in uno spazio intercluso ed accessibile esclusivamente da proprietà confinante con la quale si sono avviate le procedure per una vendita a trattativa privata.

In adempimento dell'incarico ricevuto lo scrivente, previo esame della documentazione trasmessagli dal Commissario Liquidatore, predisponeva le operazioni di rilievo delle suddette proprietà facendole coincidere con il giorno 21-12-2017 quando, lo stesso Commissario Liquidatore, prendeva possesso delle relative di chiavi di accesso.

Pertanto in tale data il sottoscritto, coadiuvato da due collaborati di studio, procedeva ad una ricognizione di tutte le unità in esame precisando che alcune di esse, in particolare quelle del primo e secondo piano sottostrada ad uso ripostiglio, non potevano essere ispezionate poiché risultavano inutili i tentativi di apertura con le chiavi disponibili.

Sulla scorta di quanto accertato e rilevato nel suddetto sopralluogo e, sulla scorta di altre indagini di natura ipocatastale ed urbanistica, il sottoscritto redige la presente relazione di perizia con allegati schemi grafici e riprese fotografiche.

2. RELAZIONE DI STIMA

2.1 DATI CATASTALI

I dati catastali di tutte le unità immobiliari oggetto di stima vengono riassunti nella tabella che segue fornendo, con essa, un quadro generale riepilogativo delle loro identificazione, destinazione, collocazione, classificazione, consistenze e rendita.

Destinazione	Fog.	P.IIa	Sub	Piano	Sca la	Int.	Categ.	Classe	Cons.	Rendita
Appartamento	14	868	3	T-S1-S2	A	3	A/2	3	Vani 6	€ 495,80
Appartamento	14	868	6	T-S1-S2	B	3	A/2	3	Vani 5	€ 413,17
Appartamento	14	868	7	1-S2	A	4	A/2	3	Vani 6,5	€ 537,12
Appartamento	14	868	8	1-S1-S2	A	5	A/2	3	Vani 4,5	€ 313,75

Appartamento	14	868	12	1-S1-S2	B	6	A/2	3	Vani 5	€ 413,17
Appartamento	14	868	14	2	A	8	A/2	3	Vani 6	€ 495,80
Appartamento	14	868	17	3- S2	A	9	A/2	3	Vani 5	€ 413,17
Appartamento	14	868	19	3- S1-S2	B	9	A/2	3	Vani 4,5	€ 371,85

Destinazione	Fog.	P.IIa	Sub	Piano	Scala	Int.	Categ.	Classe	Cons.	Rendita
Locale in costruzione	14	868	72	T-S1	-	-	F/3	-	-	-
Posto auto coperto	14	868	24	S2	-	-	C/6	11	Mq 21	€ 39,04
Posto auto coperto	14	868	25	S2	-	-	C/6	11	Mq 27	€ 50,20
Posto auto coperto	14	868	27	S2	-	-	C/6	11	Mq 31	€ 57,64
Posto auto coperto	14	868	29	S2	-	-	C/6	11	Mq 23	€ 42,76
Posto auto coperto	14	868	30	S2	-	-	C/6	11	Mq 26	€ 48,34
Posto auto coperto	14	868	31	S2	-	-	C/6	11	Mq 28	€ 52,06
Posto auto coperto	14	868	35	S2	-	-	C/6	11	Mq 17	€ 31,61
Posto auto coperto	14	868	40	S2	-	-	C/6	11	Mq 19	€ 31,61
Locale Magazzino	14	868	69	S2	-	-	C/2	6	Mq 12	€ 22,22

Destinazione	Fog.	P.IIa	Sub	Piano	Scala	Int.	Categ.	Classe	Cons.	Rendita
--------------	------	-------	-----	-------	-------	------	--------	--------	-------	---------

Locale Cantina	14	868	42	S1	-	-	C/2	6	Mq 14	€ 31,09
Locale Cantina	14	868	43	S1	-	-	C/2	6	Mq 14	€ 31,09
Locale Cantina	14	868	44	S1	-	-	C/2	6	Mq 13	€ 28,27
Locale Cantina	14	868	45	S1	-	-	C/2	6	Mq 14	€ 31,09
Locale Cantina	14	868	46	S1	-	-	C/2	6	Mq 22	€ 48,86
Locale Cantina	14	868	47	S1	-	-	C/2	6	Mq 10	€ 22,21
Locale Cantina	14	868	49	S1	-	-	C/2	6	Mq 8	€ 17,77
Locale Cantina	14	868	50	S1	-	-	C/2	6	Mq 6	€ 13,32
Locale Cantina	14	868	51	S1	-	-	C/2	6	Mq 13	€ 28,87
Locale Cantina	14	868	52	S1	-	-	C/2	6	Mq 10	€ 22,21
Locale Cantina	14	868	53	S1	-	-	C/2	6	Mq 11	€ 24,43
Locale Ripostiglio	14	868	55	S2	-	-	C/2	6	Mq 5	€ 11,10
Locale Ripostiglio	14	868	56	S2	-	-	C/2	6	Mq 3	€ 6,66
Locale Ripostiglio	14	868	57	S2	-	-	C/2	6	Mq 3	€ 6,66
Locale Ripostiglio	14	868	58	S2	-	-	C/2	6	Mq 3	€ 6,66
Locale Ripostiglio	14	868	59	S2	-	-	C/2	6	Mq 3	€ 6,66
Locale Cantina	14	868	71	S1	-	-	C/2	6	Mq 10	€ 22,21

Destinazione	Fog.	P.IIa	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Rendita
Area Urbana	6	629	2	F/1		Mq 30	

2.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Gli immobili oggetto di stima ricadono in prossimità del centro urbano del comune di Poggio Mirteto, lungo il costone che si snoda tra Via Giuseppe Felici (a monte) e Via Ercole Nardi (a valle), in una zona del territorio comunale piuttosto appetibile per la sua panoramicità, caratterizzata da una forte espansione residenziale che si può registrare nei nuovi edifici, già ultimati o ancora in costruzione, che circondano quello in esame.



Quest'ultimo inoltre gode di una posizione privilegiata potendo disporre di due accessi dalla strada pubblica e precisamente: quello a monte posto su via Giuseppe Felici e quello

a valle posto su via Ercole Nardi.



Articolato su due corpi di scala (A-B), che mettono in collegamento i quattro piano fuori terra (comprensivi di venti unità abitative) nonchè i due piani seminterrati (comprensivi di un locale in costruzione con area esclusiva, locali accessori ad uso magazzino e posti macchina coperti oltre spazi di uso comune), l'intero edificio, nonostante qualche piccolo segno di degrado conseguente all'incuria per lo stato di semi abbandono in cui versa a seguito delle vicissitudini giudiziarie che hanno coinvolto l'impresa costruttrice, versa in uno stato di conservazione generale discreto, mostrando integrità sia sotto l'aspetto strutturale che estetico.

Anche la funzionalità degli ambienti visionati è apparsa soddisfacente presentando comodità sia nell'accesso alle unità abitative che nei locali accessori, in particolare i posti macchina del secondo sottostada che sono serviti da ampi spazi di manovra comune.

2.3 CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA VALORE DI MERCATO

Il criterio di stima adottato per le unità in esame è quello **sintetico comparativo**.

Si tratta di un criterio che si basa fondamentalmente nel formulare il suo più probabile valore di mercato mediante il confronto con analoghi immobili aventi caratteristiche oggettive, soggettive e di ubicazione simili, tramite un parametro di raffronto che solitamente è il mq. commerciale.

Determinante per questa tipologia è l'indagine di mercato, che consente di definire una

scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di stima.

Si tiene conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché dell'analisi della domanda e l'offerta nel mercato di beni simili.

La metodologia posta in essere presuppone un'adeguata disponibilità di campioni e dati di mercato, relativi a compravendite di immobili simili per tipologia, caratteristiche ed ubicazione.

Al fine di reperire una serie di dati di mercato, localizzati nella stessa zona di quella in esame ovvero in zone limitrofe e relativi ad immobili liberi con la medesima destinazione di quelli in esame, sono state condotte indagini nell'ambito delle seguenti fonti: offerte di compravendita; atti di compravendita; pubblicazioni specializzate nel settore.

2.4 CRITERIO CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Le superfici commerciali sono calcolate ai sensi della norma UNI 10750: 2005 "Servizi Agenzie Immobiliari-Requisiti di Servizio" e dal DPR 138/98 Allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". Dette superfici vengono anche definite SUPERFICIE CONVENZIONALI VENDIBILI. Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si devono considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Durante i sopralluoghi, come indicato nella premessa, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici dell'immobile. Le informazioni sono state confrontate e completate con l'ausilio dei dati ipo-catastali.

2.5 STIMA DEL PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO

Per la stima sono state eseguite comparazioni con immobili simili presenti in zona integrando con i dati pubblicati dall'**OMI** (Osservatorio Mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio con riferimento al primo semestre 2017.

Gli immobili ad uso residenziale, Foglio 14 part. 868, appartengono alla categoria A/2

ovvero come abitazioni di tipo civile.

A riguardo l'OMI fornisce le seguenti valutazioni:

TABELLA OMI

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: RIETI - Comune: POGGIO MIRTETO

Fascia/zona: Centrale / CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: **RESIDENZIALE**

"Agenzia Entrate - OMI"

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1650	L	4,5	6	N
Posto auto	NORMALE	650	850	L	4	6	N

La tipologia edilizia scelta è "Abitazioni civili", applicandogli il probabile valore di mercato pari **€ 1.450/mq** essendo questo il più attinente agli immobili in esame sia per le caratteristiche strutturali, per l'ubicazione, lo stato di fatto.

Per i posti auto coperti del secondo piano interrato si applica il valore minimo di **€ 650/mq** mentre per i locali cantina e magazzino del primo e secondo piano sottostrada, separati dagli appartamenti, si applica il valore di **€ 350/mq** corrispondente a circa 1/3 del valore attribuito all'abitazione

2.6 DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI A POGGIO MIRTETO

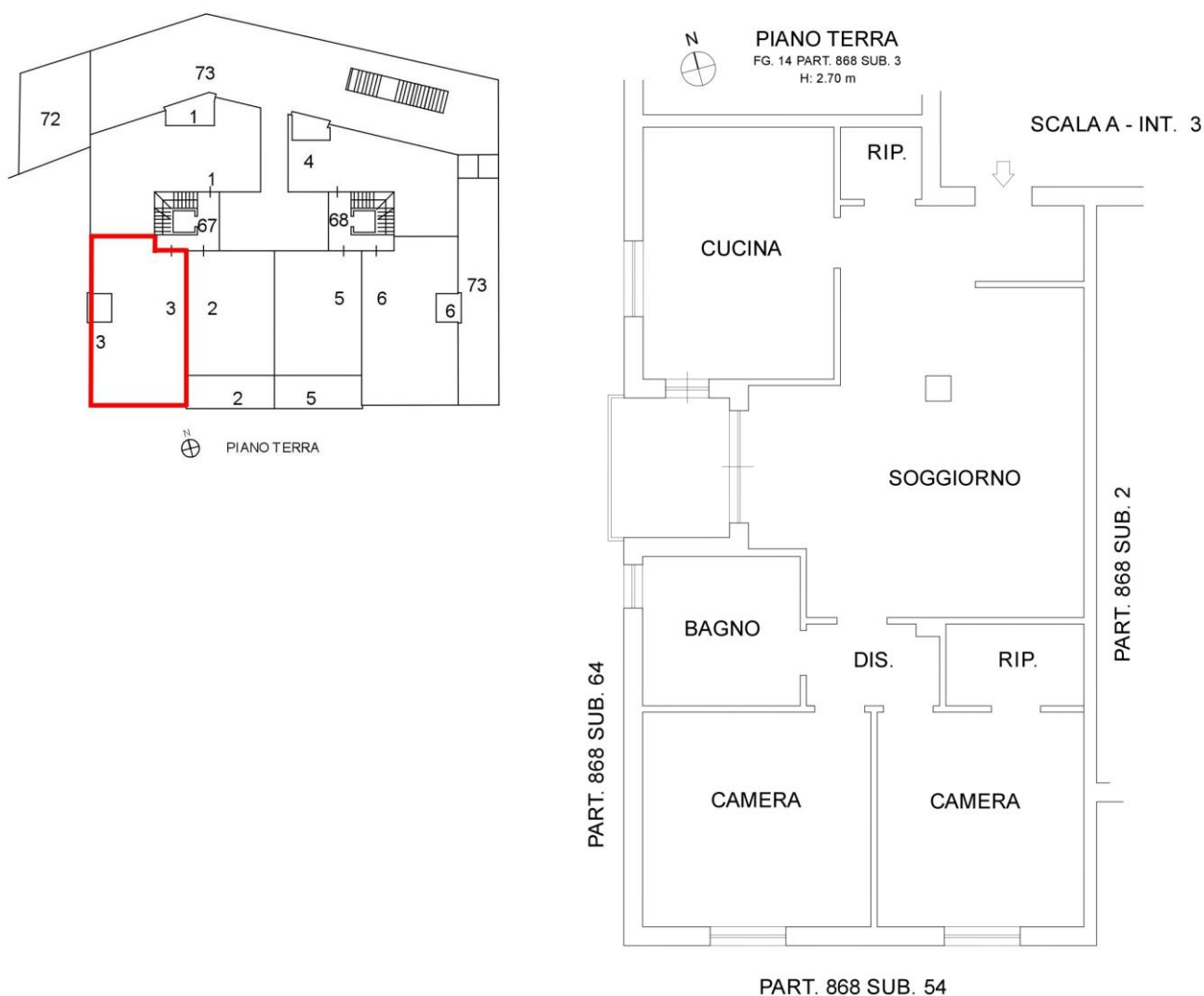
Nel sopralluogo sopra indicato, sono state eseguite ricognizioni degli immobili in esame procedendo nel seguente ordine:

2.6.1 APPARTAMENTO, CANTINA E RIPOSTIGLIO AL FOGLIO N. 14 PLLA N.868 SUB 3

Appartamento al piano terra, con annessi locali cantina e ripostiglio ubicati al primo e

secondo piano sottostrada, il tutto in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 3, (P.T./S1/S2), Categ. A/2, Cl. 3, vani 6, Rendita € 495,80.

L'appartamento occupa il piano terra, int. n.3, Scala A e comprende gli ambienti di seguito illustrati con relative consistenze misurate al lordo dei muri interni ed esterni e sguinci finestre:



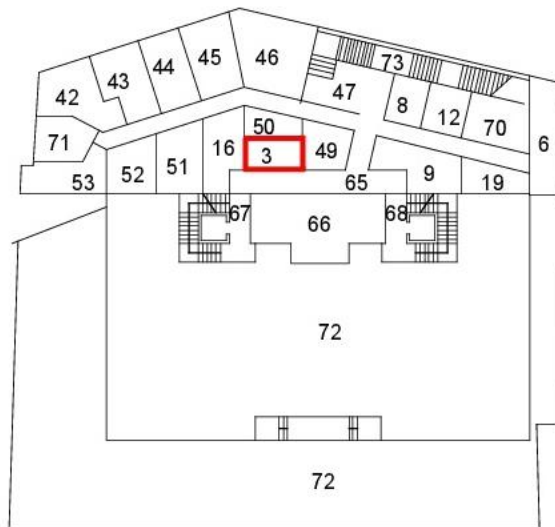
L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione eccetto per un piccolo distaccamento dell'intonaco del soffitto e in un angolo nella camera da letto con ripostiglio.

L'area interessata risulta essere completamente asciutta.

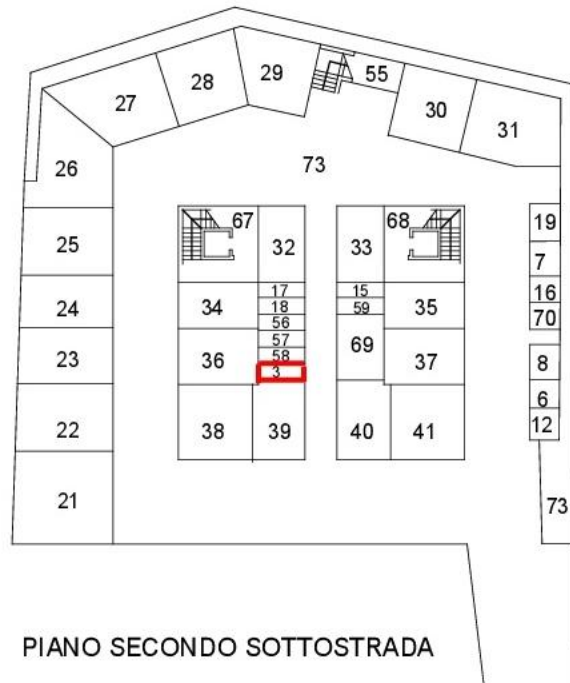
L'immobile con superficie lorda di 90 mq è composto da un ingresso-soggiorno, locale ripostiglio, cucina abitabile, bagno, disimpegno e due camere da letto di cui una con cabina armadio-ripostiglio. Il balcone ha una superficie calpestabile di 4,30 mq.



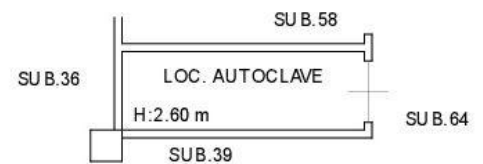
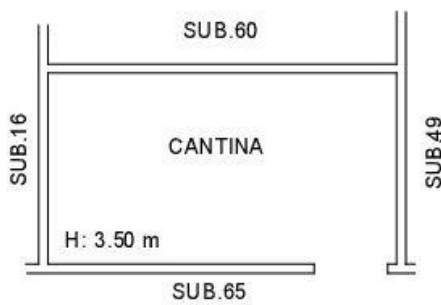
Sono annessi all'appartamento il locale cantina con una superficie lorda di mq 8,44 posto al Piano Primo Sottostrada e locale ripostiglio con superficie lorda di mq 3,55 posto al Secondo Piano Sottostrada



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
APPARTAMENTO	90,00	1	Esclusivo	90,00
BALCONE	4,30	0,25	Esclusivo	1,08
CANTINA	8,74	0,30	Esclusivo	2,60
RIPOSTIGLIO	3,55	0,30	Esclusivo	1,07
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 94,75

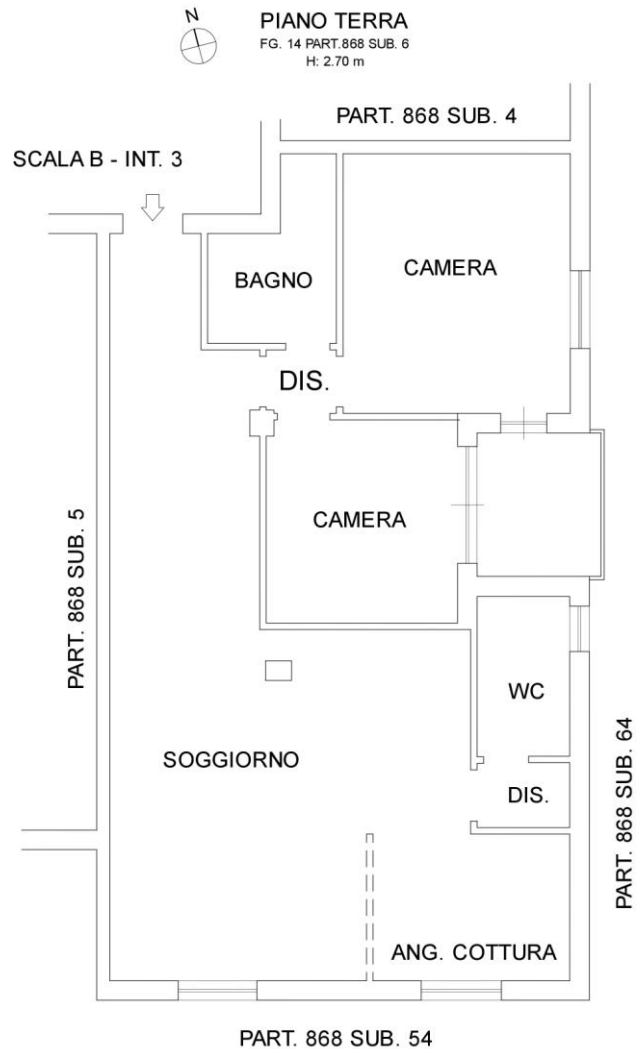
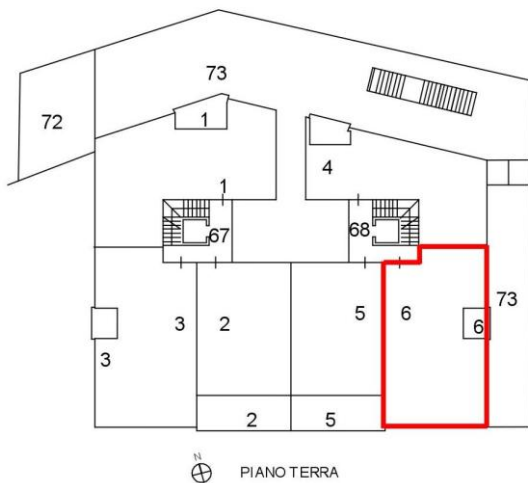
Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 1.450 si procede a moltiplicarlo per la superficie convenzionale precedentemente calcolata arrotondata a **95,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

$$\mathbf{V_b \text{ VALORE DEL BENE} = € 1.450 \times 95,00 \text{ mq} = € 137.750,00}$$

2.6.2 APPARTAMENTO, CANTINA E RIPOSTIGLIO AL FOGLIO N. 14 PLLA N.868 SUB 6

Appartamento al piano terra, con annessi locali cantina e ripostiglio ubicati al primo e secondo piano sottostrada, il tutto in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 6, (P.T./S1/S2), Categ. A/2, Cl. 3, vani 5, Rendita € 413,17.

L'appartamento occupa il piano terra, int. n.3, Scala B e comprende gli ambienti di seguito illustrati con relative consistenze misurate al lordo dei muri interni ed esterni e sginci finestre:



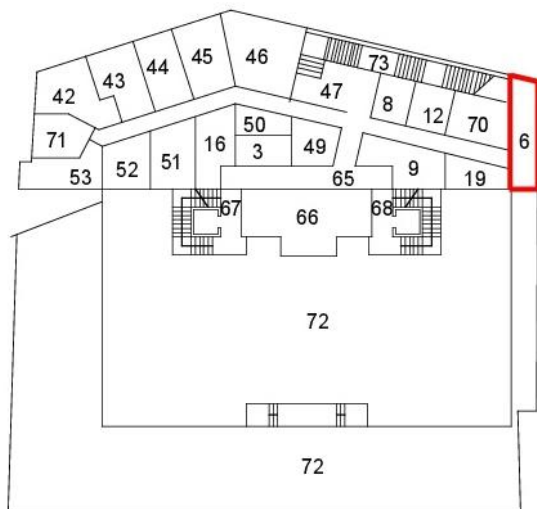
L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione eccetto per una piccola macchia di umidità rinvenuta in un angolo della camera da letto. Dal balconcino si accede per mezzo di scaletta in metallo ad una corte condominiale.

L'immobile con superficie lorda di 90 mq è composto da un ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno e bagno, due camere da letto, disimpegno e bagno.

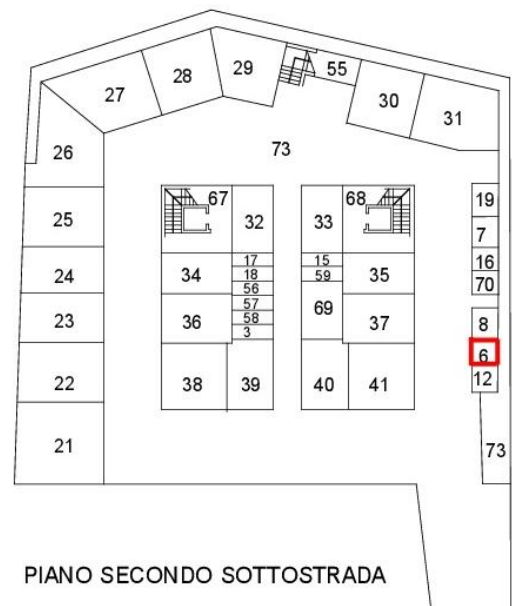
Il balcone ha una superficie calpestabile di 4,30 mq.



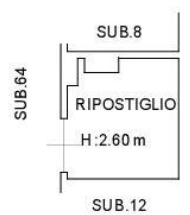
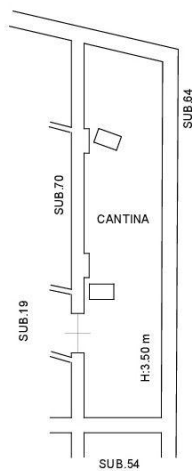
Sono annessi all'appartamento il locale cantina con una superficie lorda di mq 15,00 posto al Piano Primo Sottostrada e locale ripostiglio con superficie lorda di mq 3,35 posto al Secondo Piano Sottostrada



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
APPARTAMENTO	90,00	1	Esclusivo	90,00
BALCONE	4,30	0,25	Esclusivo	1,08
CANTINA	15,00	0,30	Esclusivo	4,50
RIPOSTIGLIO	3,35	0,30	Esclusivo	1,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 96,58

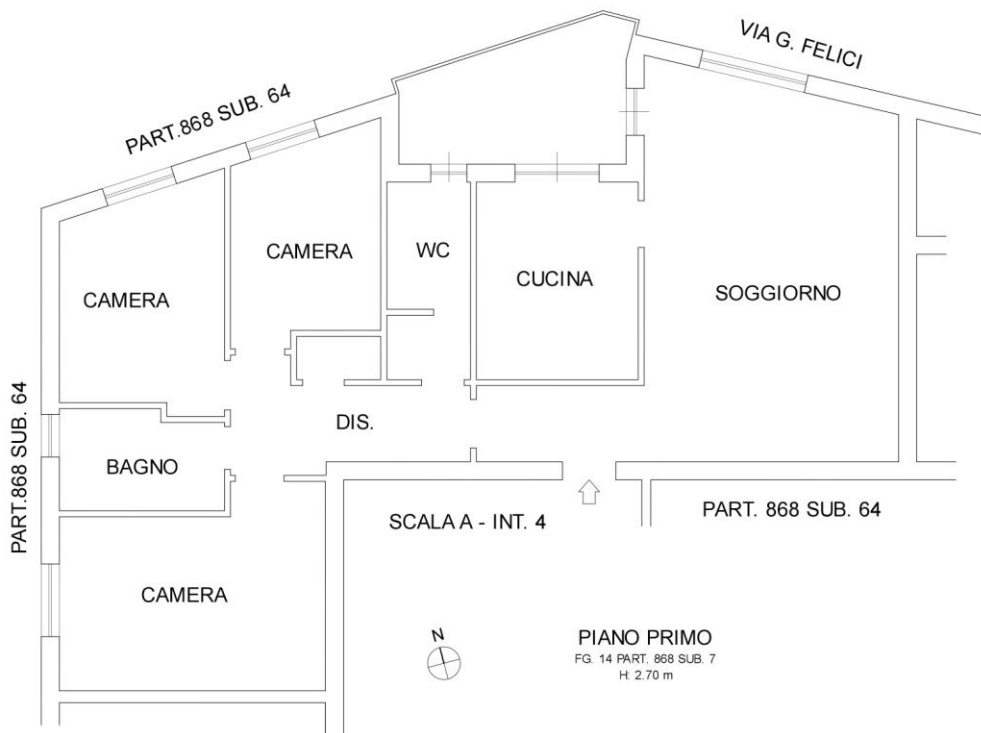
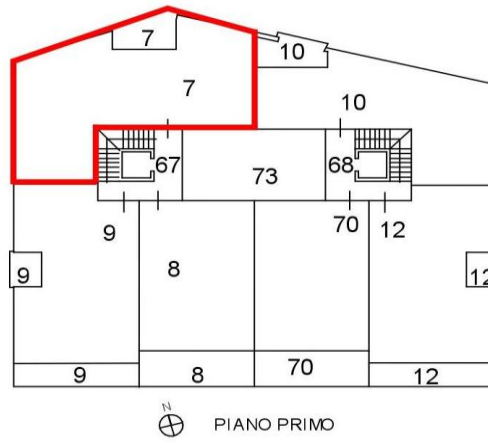
Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 1.450 si procede a moltiplicarlo per la superficie convenzionale precedentemente calcolata arrotondata a **97,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

$$\mathbf{V_b \text{ VALORE DEL BENE} = € 1.450 \times 97,00 \text{ mq} = € 140.650,00}$$

2.6.3 APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO AL FOGLIO N. 14 P.LLA N.868 SUB 7

Appartamento al primo piano, con annesso locale ripostiglio ubicato al secondo sottostrada, il tutto in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 7, (P.1°/S2), Categ. A/2, Cl. 3, vani 6.5, Rendita € 537,12.

L'appartamento occupa il piano primo, int. n.4, Scala A e comprende gli ambienti di seguito illustrati con relative consistenze misurate al lordo dei muri interni ed esterni e sguinci finestre:



L'appartamento si presenta in un ottimo stato di conservazione

Sviluppa una superficie lorda di 101 mq ed è composto da un ingresso-soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno con doccia, ripostiglio, n.3 camere da letto e bagno con vasca. Il balcone ha una superficie calpestabile di 7,60 mq.



E' annesso all'appartamento il locale ripostiglio con superficie lorda di mq 4,00 posto al

Secondo Piano Sottostrada



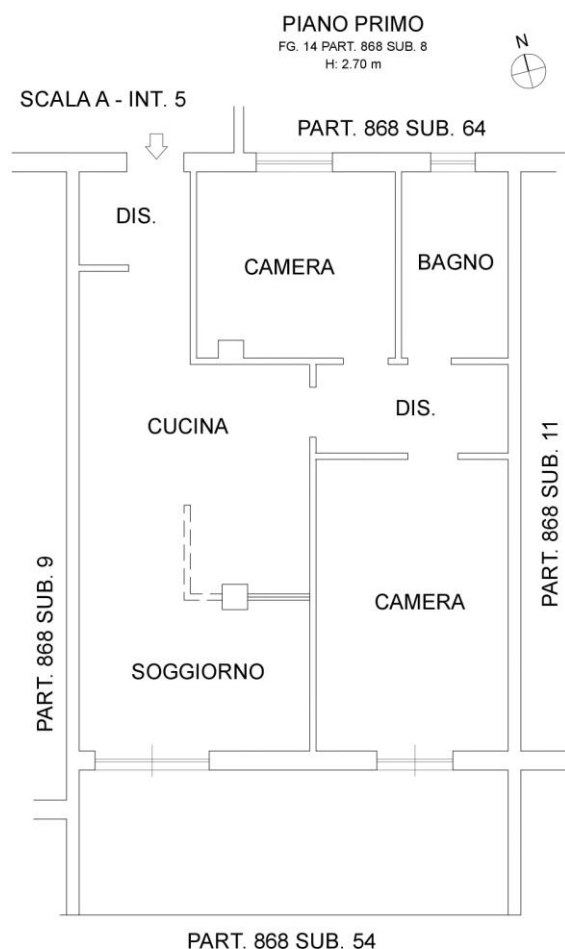
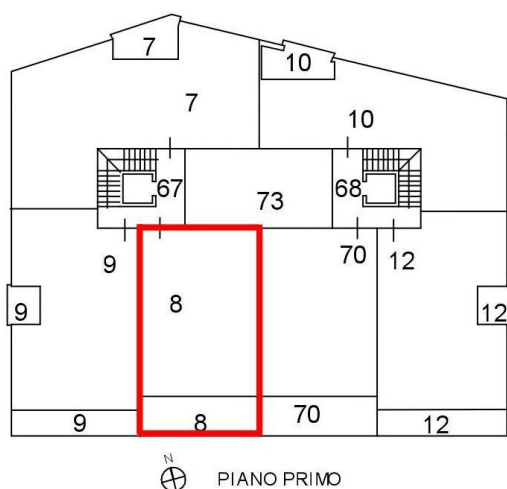
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
APPARTAMENTO	101	1	Esclusivo	101,00
BALCONE	7,60	0,25	Esclusivo	1,90
RIPOSTIGLIO	4,00	0,30	Esclusivo	1,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 104,10

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 1.450 si procede a moltiplicarlo per la superficie convenzionale precedentemente calcolata arrotondata a **105,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 1.450 x 105,00 mq = € 152.250,00

2.6.4 APPARTAMENTO, CANTINA E RIPOSTIGLIO AL FOGLIO N. 14 P.LLA N.868 SUB 8

Appartamento al primo piano , con annessi locali cantina e ripostiglio ubicati al primo e secondo piano sottostrada, il tutto in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 8, (P.1°/S1/S2), Categ. A/2, Cl. 2, vani 4.5, Rendita € 313,75.



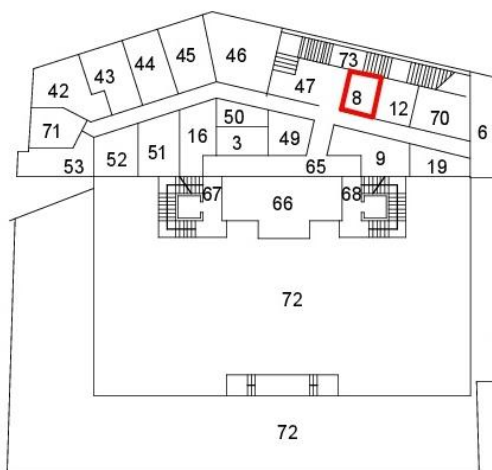
L'appartamento occupa il piano primo, int. n.5, Scala A e comprende gli ambienti di seguito illustrati con relative consistenze misurate al lordo dei muri interni ed esterni e sguinci finestre. L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione eccetto per l'evidente distacco dell'intonaco del soffitto della camera da letto dovuto a probabili

infiltrazioni pregresse. Ulteriori distacchi di intonaco si hanno nelle pareti esterne del balcone e sulla trave di appoggio del balcone sovrastante. L'immobile con superficie lorda di 68 mq è composto da un ingresso, angolo cottura, soggiorno, disimpegno e bagno e due camere da letto. Il balcone ha una superficie calpestabile di 16 mq.

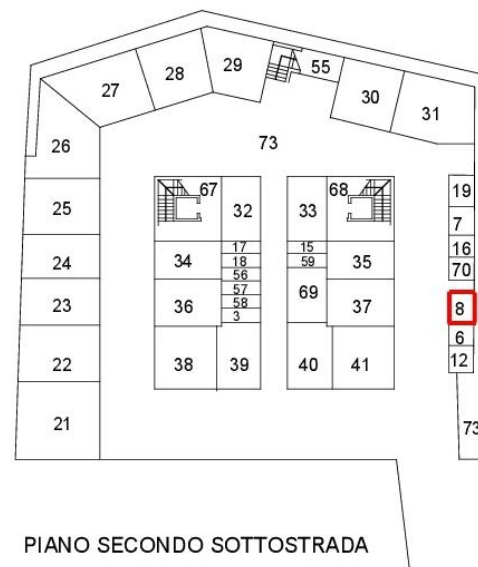




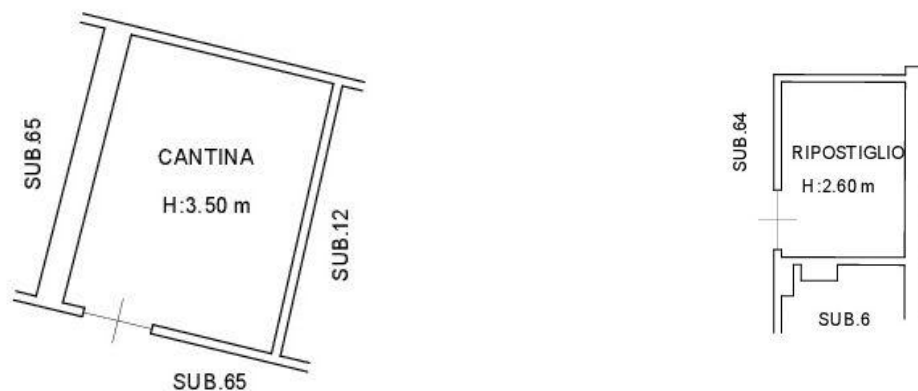
Sono annessi all'appartamento il locale cantina con una superficie lorda di mq. 8,10 posto al primo piano sottostrada e locale ripostiglio con superficie lorda di mq 4,50 posto al secondo piano sottostrada.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
APPARTAMENTO	67,80	1	Esclusivo	67,80
BALCONE	16,00	0,25	Esclusivo	4,00
CANTINA	8,10	0,30	Esclusivo	2,43
RIPOSTIGLIO	4,50	0,30	Esclusivo	1,35
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 75,58

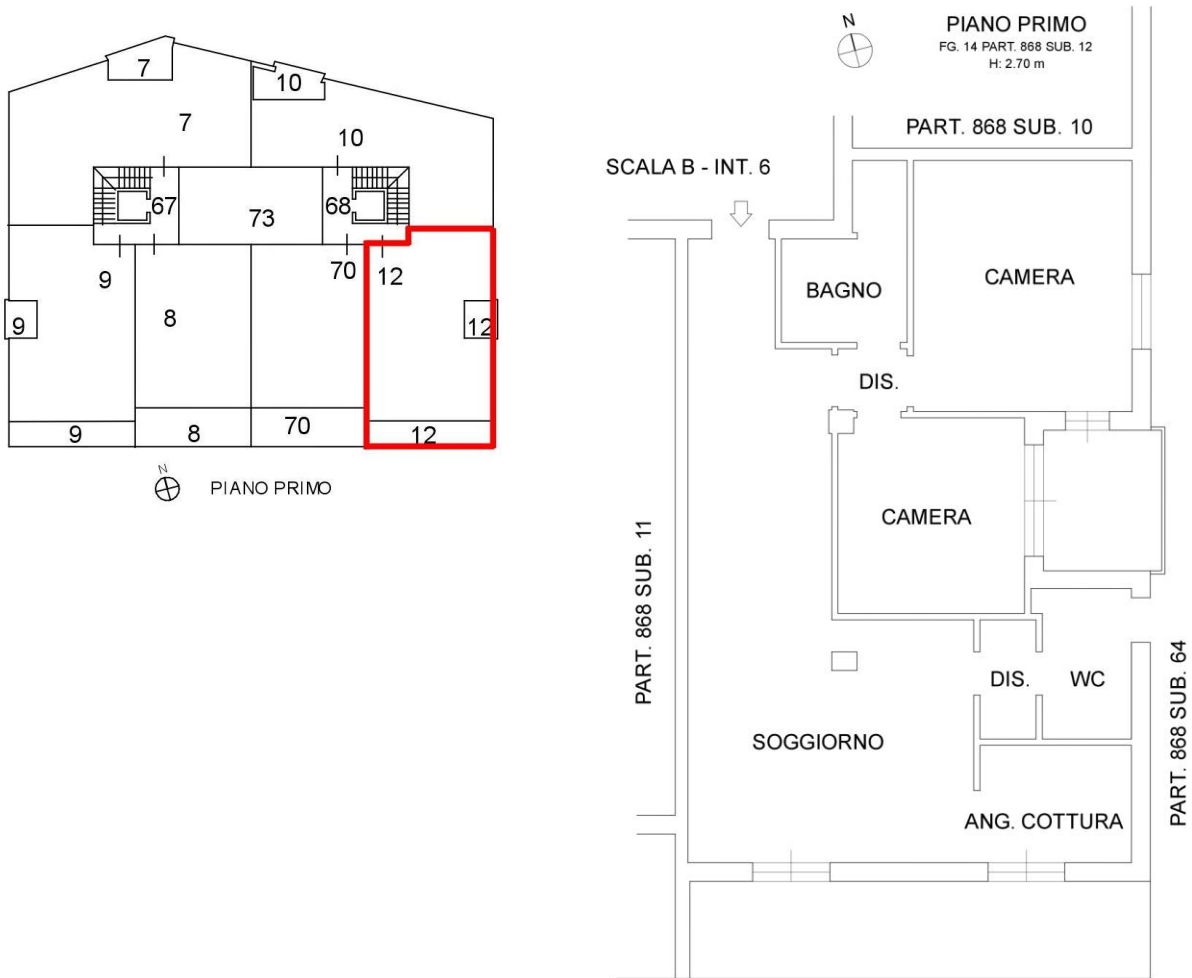
Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 1.450 si procede a moltiplicarlo per la superficie convenzionale precedentemente calcolata arrotondata a **76,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 1.450 x 76,00 mq = € 110.200,00

2.6.5 APPARTAMENTO, CANTINA E RIPOSTIGLIO AL FOGLIO N.14 P.LLA N.868 SUB12

Appartamento al primo piano, con annessi locali cantina e ripostiglio ubicati al primo e secondo piano sottostrada, il tutto in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 12, (P.1°/S1/S2), Categ. A/2, Cl. 2, vani 5, Rendita € 413,17.

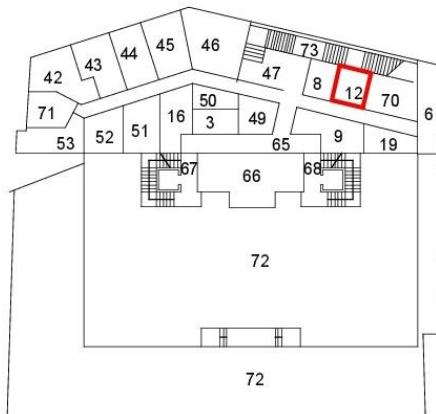
L'appartamento occupa il piano primo, int. n.6, Scala B e comprende gli ambienti di seguito illustrati con relative consistenze misurate al lordo dei muri interni ed esterni e sguinci finestre:



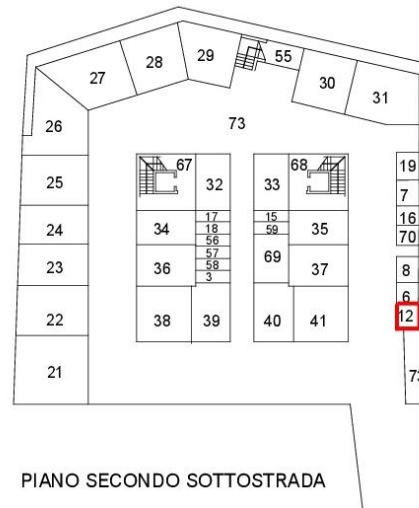
L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione. L'immobile con superficie lorda di 79 mq è composto da un ingresso, angolo cottura, soggiorno, disimpegno e bagno e due camere da letto. Il balcone ha una superficie calpestabile di 14 mq.



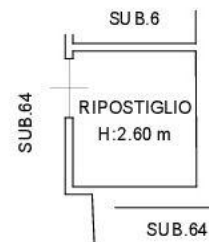
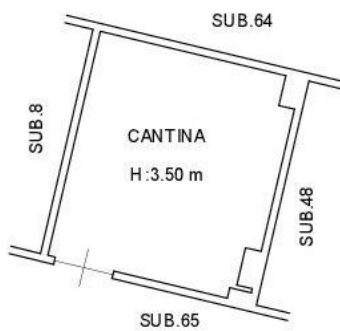
Sono annessi all'appartamento il locale cantina con una superficie lorda di mq. 9,10 posto al Piano Primo Sottostrada e locale ripostiglio con superficie lorda di mq 3,60 posto al Secondo Piano Sottostrada



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
APPARTAMENTO	79	1	Esclusivo	79,00
BALCONI	14,30	0,25	Esclusivo	3,60
CANTINA	9,10	0,30	Esclusivo	2,73
RIPOSTIGLIO	3,60	0,30	Esclusivo	1,08
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 86,41

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 1.450 si procede a

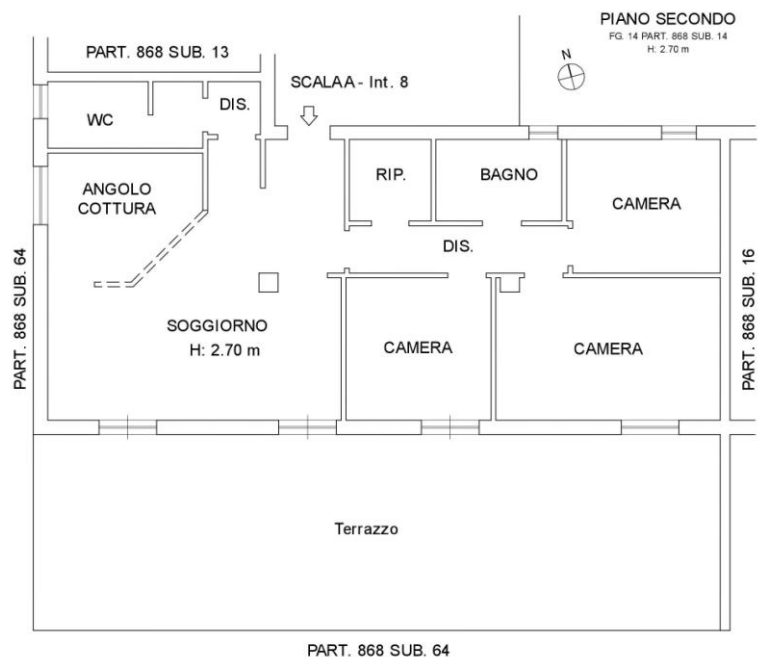
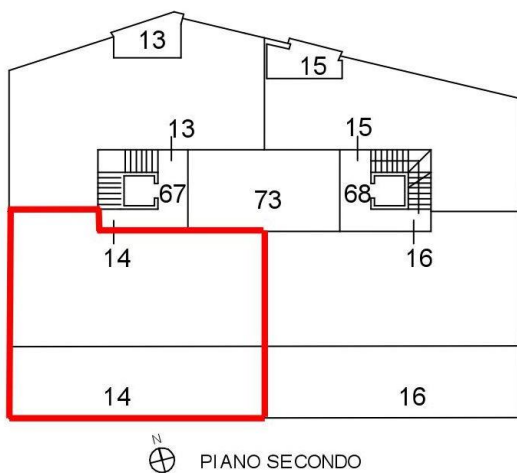
moltiplicarlo per la superficie convenzionale precedentemente calcolata arrotondata a **86,50 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 1.450 x 86,50 mq = € 125.425,00

2.6.6 APPARTAMENTO AL FOGLIO N. 14 P.LLA N.868 SUB 14

Appartamento al secondo piano, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 14, (P.2°), Categ. A/2, Cl. 3, vani 6, Rendita € 495,80.

L'appartamento occupa il piano secondo, int. n.8, Scala A e comprende gli ambienti di seguito illustrati con relative consistenze misurate al lordo dei muri interni ed esterni e sguinci finestre:



L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione eccetto che per l'evidente

macchia di umidità in un angolo della camera da letto dovuto a probabili infiltrazioni pregresse e diverse fessurazioni nell'intonaco esterno. L'immobile con superficie lorda di 97 mq è composto da un ingresso- soggiorno, angolo cottura, disimpegno e primo bagno con doccia, disimpegno, ripostiglio, secondo bagno con vasca e tre camere da letto. L'ampio terrazzo ha una superficie calpestabile di 37 mq con buona vista panoramica sul paese.



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
APPARTAMENTO	97,15	1	Esclusivo	97,15
TERRAZZO	25,00	0,35	Esclusivo	8,75
TERRAZZO ECCEDEXENZA	12,00	0,10	Esclusivo	1,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 107,10

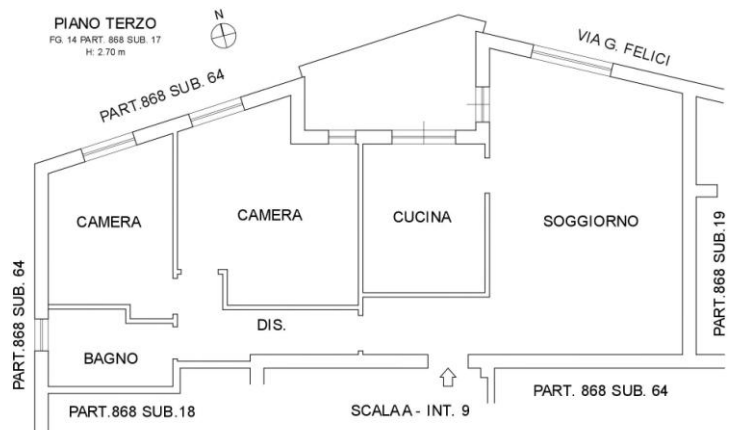
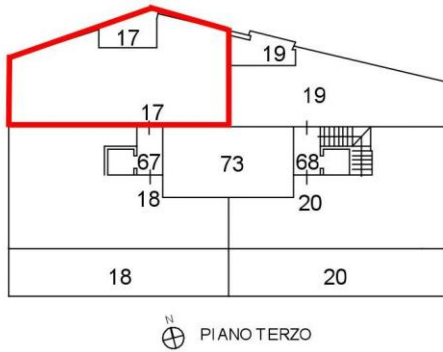
Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 1.450 si procede a moltiplicarlo per la superficie convenzionale precedentemente calcolata arrotondata a **107,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

$$\mathbf{V_b \text{ VALORE DEL BENE} = € 1.450 \times 107,00 \text{ mq} = € 155.150,00}$$

2.6.7 APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO AL FOGLIO N. 14 PLLA N.868 SUB 17

Appartamento al terzo piano con annesso locale ripostiglio al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 17, (P.3°/S2), Categ. A/2, Cl. 3, vani 5, Rendita € 413,17.

L'appartamento occupa il piano terzo, int. n.9, Scala A e comprende gli ambienti di seguito illustrati con relative consistenze misurate al lordo dei muri interni ed esterni e sguinci finestre:



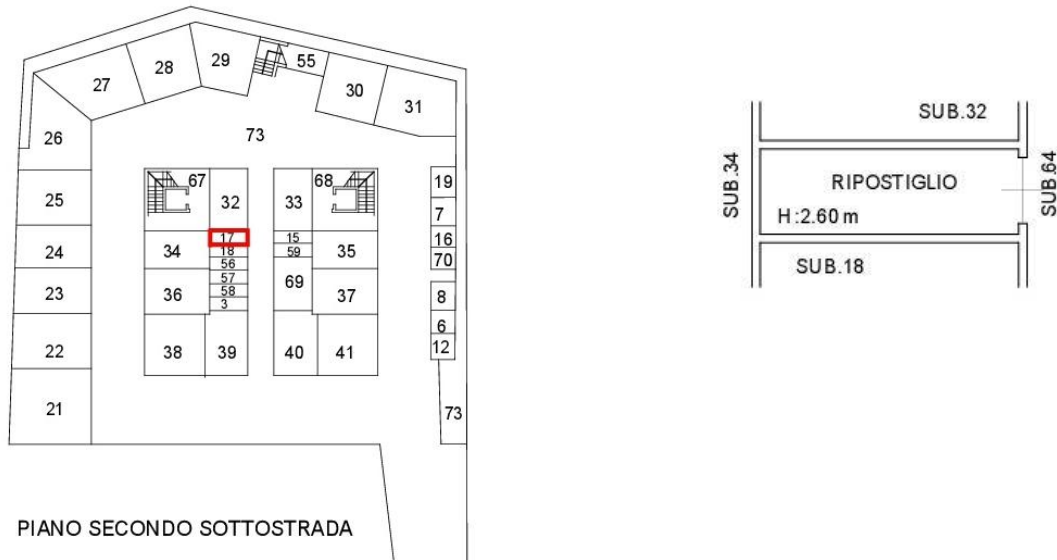
L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione eccetto per alcune macchie di muffa su parte della parete del soggiorno.

L'immobile con superficie lorda di 85 mq è composto da un ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno e due camere da letto. Il balcone ha una superficie calpestabile di 8 mq.





E' annesso all'appartamento il locale ripostiglio con una superficie lorda di mq 3,60 posto al Secondo Piano Sottostrada



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
APPARTAMENTO	85	1	Esclusivo	85,00
BALCONE	7,83	0,25	Esclusivo	1,96
RIPOSTIGLIO	3,60	0,30	Esclusivo	1,08
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 88,04

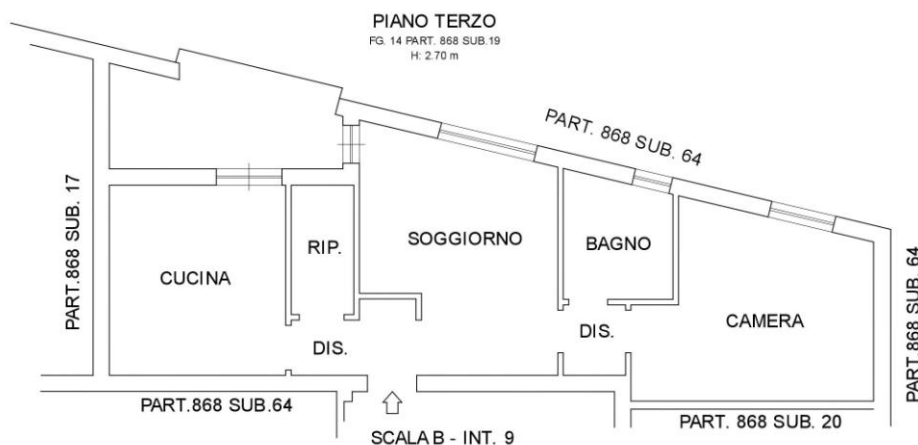
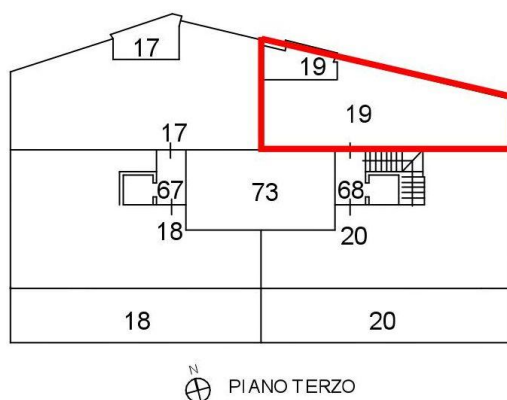
Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 1.450 si procede a moltiplicarlo per la superficie convenzionale precedentemente calcolata arrotondata a **88,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 1.450 x 88,00 mq = € 127.600,00

2.6.8 APPARTAMENTO, CANTINA E RIPOSTIGLIO AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 19

Appartamento al terzo piano con annessi locali cantina e ripostiglio ubicati al primo e secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 19, (P.3°/S1/S2), Categ. A/2, Cl. 3, vani 4.5, Rendita € 371,85.

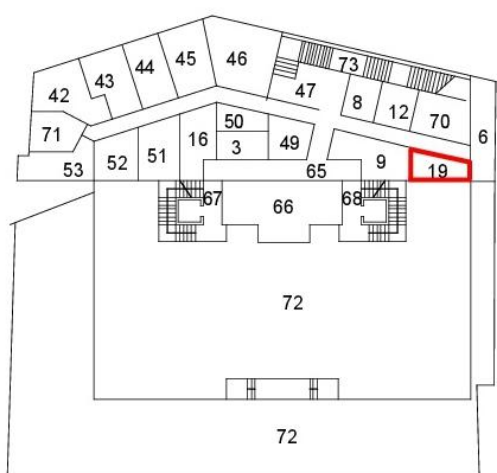
L'appartamento occupa il piano terzo, int. n.9, Scala B e comprende gli ambienti di seguito illustrati con relative consistenze misurate al lordo dei muri interni ed esterni e sguinci finestre:



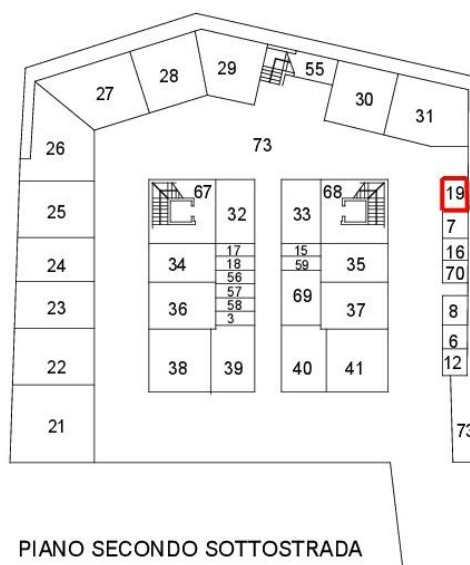
L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione. Il telaio e l'infisso della cucina non risultano montati ma sono presenti. L'immobile con superficie lorda di 60 mq è composto da un ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno, camera da letto, disimpegno, ripostiglio e cucina abitabile. Il balcone ha una superficie calpestabile di 8 mq.



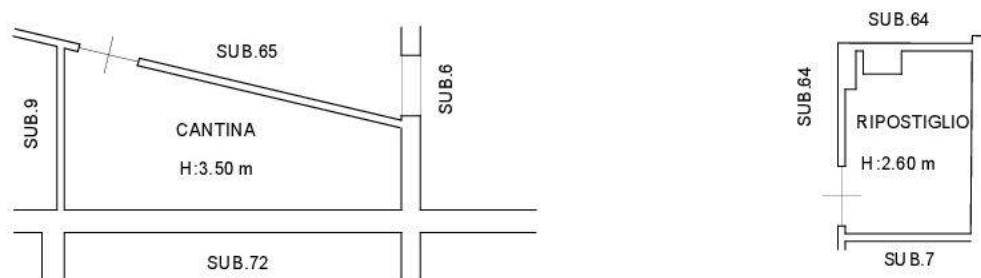
Sono annessi all'appartamento il locale cantina con una superficie lorda di mq. 8,54 posto al Piano Primo Sottostrada e locale ripostiglio con superficie lorda di mq 4,60 posto al Secondo Piano Sottostrada



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

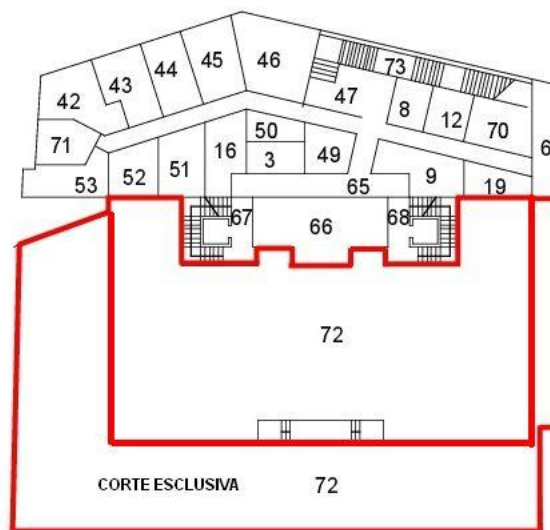
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
APPARTAMENTO	60	1	Esclusivo	60,00
BALCONE	7,80	0,25	Esclusivo	1,95
CANTINA	8,54	0,30	Esclusivo	2,56
RIPOSTIGLIO	4,60	0,30	Esclusivo	1,38
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 65,89

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 1.450 si procede a moltiplicarlo per la superficie convenzionale precedentemente calcolata arrotondata a **66,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

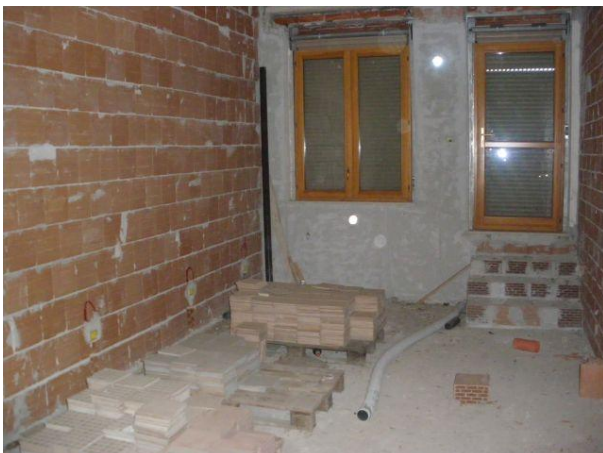
Vb VALORE DEL BENE = € 1.450 x 66,00 mq = € 95.700,00

2.6.9 LOCALE IN CORSO DI COSTRUZIONE AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 72

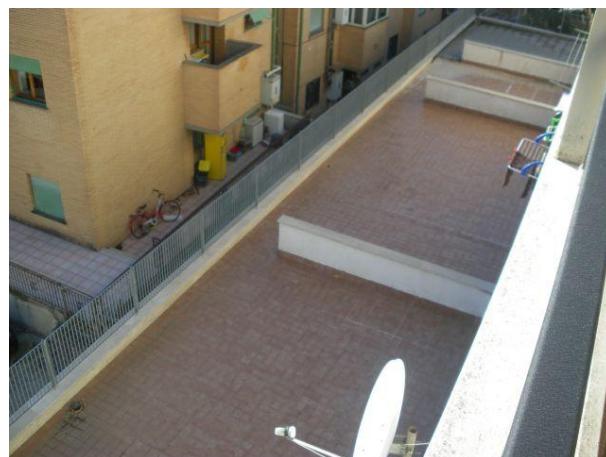
Locale in corso di costruzione con area di pertinenza in uso esclusivo ubicato al piano primo sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 72, (P.T/S1), Categ. F/3, senza rendita.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



L'ampio immobile risulta completamente allo stato grezzo ed indiviso, mancano massetti, intonaci, impianti e servizi.



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

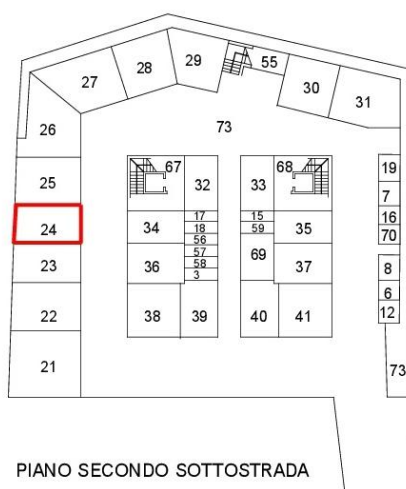
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
LOCALE AL GREZZO	370,00	0,50	Esclusivo	185,00
CORTE ESCLUSIVA	320,00	0,15	Esclusivo	46,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 233,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al finito pari a euro 1.450/mq si procede a moltiplicarlo per la superficie convenzionale precedentemente calcolata pari a **233,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 1.450 x 233,00 mq = € 337.850,00

2.6.10 POSTO AUTO COPERTO AL FOG. N.14 PLLA N.868 SUB 24

Posto auto coperto al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 24 (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 21, Rendita € 39,04;



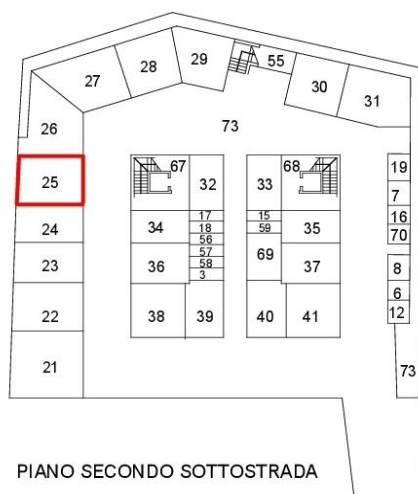
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
POSTO AUTO COPERTO	21,00	1	Esclusivo	21,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 21,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 650,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del posto auto pari a **21,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 650,00 x 21,00 mq = € 13.650,00

2.6.11 POSTO AUTO COPERTO AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 25

Posto auto coperto al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 25 (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 27, Rendita € 50,20;



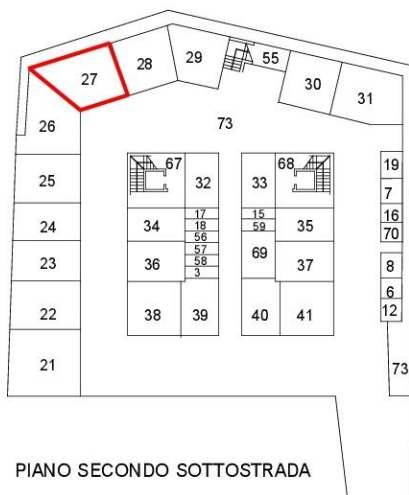
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
POSTO AUTO COPERTO	27,00	1	Esclusivo	27,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 27,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 650,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del posto auto pari a **27,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

V_b VALORE DEL BENE = € 650,00 x 27,00 mq = € 17.550,00

2.6.12 POSTO AUTO COPERTO AL FOG. N.14 PLLA N.868 SUB 27

Posto auto coperto al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 27 (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 31, Rendita € 57,64;



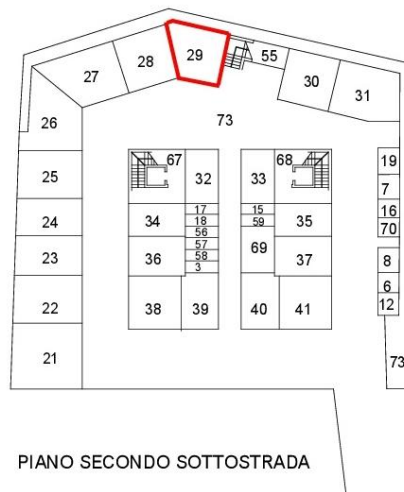
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
POSTO AUTO COPERTO	31,00	1	Esclusivo	31,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 31,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 650,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del posto auto pari a **31,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 650,00 x 31,00 mq = € 20.150,00

2.6.13 POSTO AUTO COPERTO AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 29

Posto auto coperto al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 29 (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 23, Rendita € 42,76;



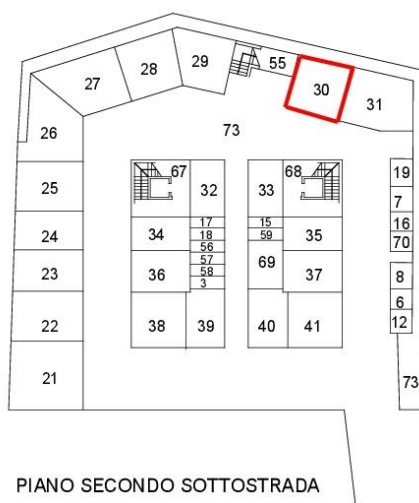
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
POSTO AUTO COPERTO	23,00	1	Esclusivo	23,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 23,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 650,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del posto auto pari a **23,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 650,00 x 23,00 mq = € 14.950,00

2.6.14 POSTO AUTO COPERTO AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 30

Posto auto coperto al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 30 (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 26, Rendita € 48,34.



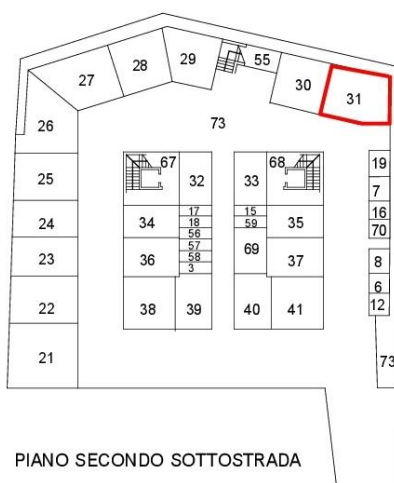
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
POSTO AUTO COPERTO	26,00	1	Esclusivo	26,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 26,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 650,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del posto auto pari a **26,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 650,00 x 26,00 mq = € 16.900,00

2.6.15 POSTO AUTO COPERTO AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 31

Posto auto coperto al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 31 (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 28, Rendita € 52,06;



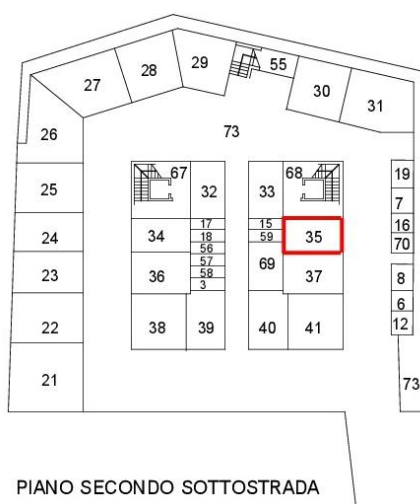
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
POSTO AUTO COPERTO	28,00	1	Esclusivo	28,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 28,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 650,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del posto auto pari a **28,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 650,00 x 28,00 mq = € 18.200,00

2.6.16 POSTO AUTO COPERTO AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 35

Posto auto coperto al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 35 (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 17, Rendita € 31,61;



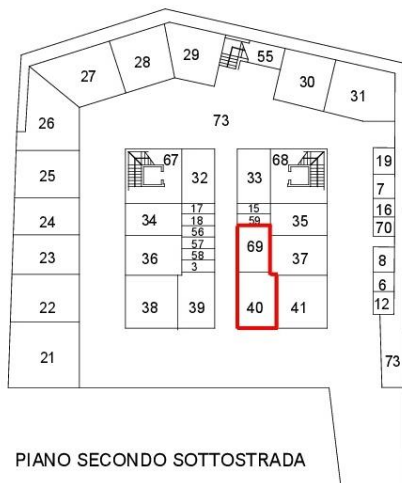
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
POSTO AUTO COPERTO	17,00	1	Esclusivo	17,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 17,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 650,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del posto auto pari a **17,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 650,00 x 17,00 mq = € 11.050,00

**2.6.17 POSTO AUTO COPERTO E LOCALE MAGAZZINO ANNESSO AL FOG. N.14
 P.LLA N.868 SUB 40+69**

Posto auto coperto al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 40 (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 19, Rendita € 35,33 con annesso locale magazzino allo stesso secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 69 (S/2), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 11 Rendita € 22,22.



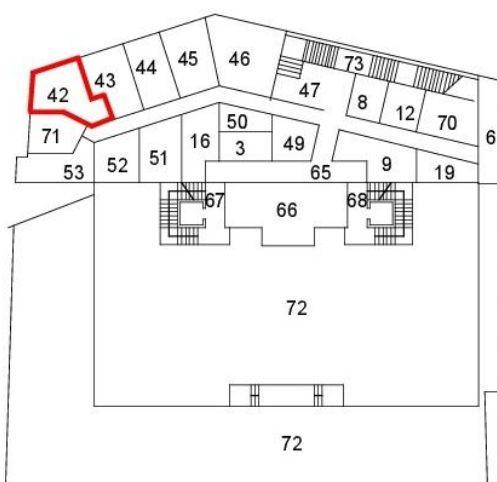
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
POSTO AUTO COPERTO	19,00	1	Esclusivo	19,00
MAGAZZINO ANNESSO	11,00	1	Esclusivo	11,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 30,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 650,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del posto auto e del magazzino pari a **30,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

V_b VALORE DEL BENE = € 650,00 x 30,00 mq = € 19.500,00

2.6.18 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 PLLA N.868 SUB 42

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 42 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 14, Rendita € 31,09



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
LOCALE CANTINA	14,00	1	Esclusivo	14,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 14,00

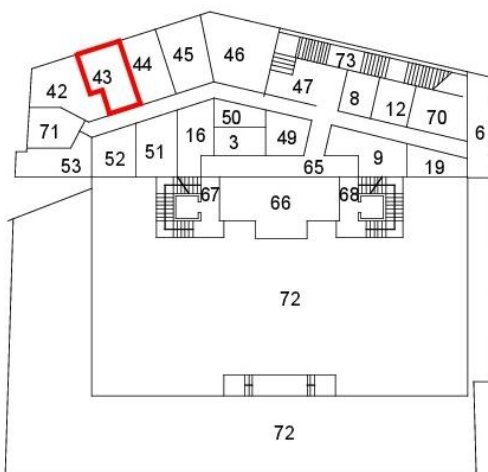
Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 350,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del locale cantina pari a **14,00 mq**, determinando così il

segunte valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 350,00 x 14,00 mq = € 4.900,00

2.6.19 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 PLLA N.868 SUB 43

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 43 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 14, Rendita € 31,09;



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
LOCALE CANTINA	14,00	1	Esclusivo	14,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 14,00

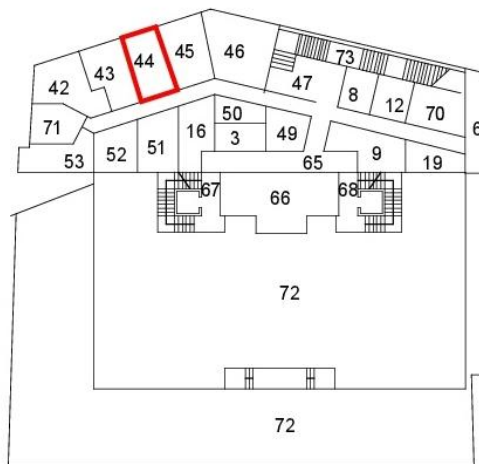
Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 350,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del locale cantina pari a **14,00 mq**, determinando così il

segunte valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 350,00 x 14,00 mq = € 4.900,00

2.6.20 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 PLLA N.868 SUB 44

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 44 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 13, Rendita € 28,87.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

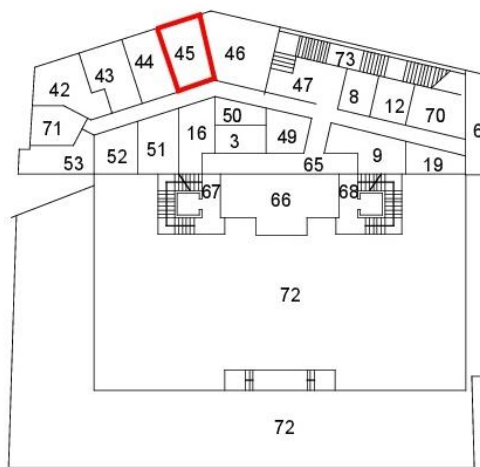
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
LOCALE CANTINA	13,00	1	Esclusivo	13,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 13,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 350,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del locale cantina pari a **13,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 350,00 x 13,00 mq = € 4.550,00

2.6.21 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 PLLA N.868 SUB 45

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 45 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 14, Rendita € 31,09.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

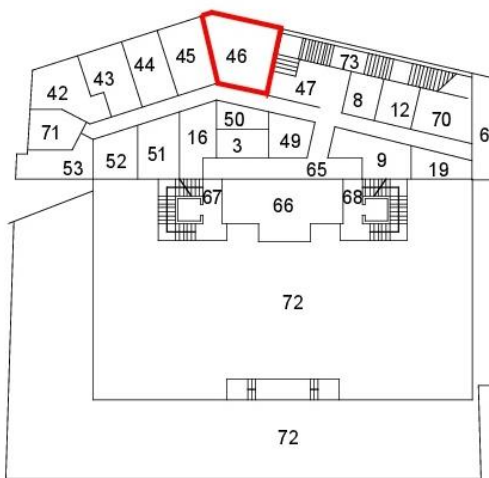
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
LOCALE CANTINA	14,00	1	Esclusivo	14,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 14,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 350,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del locale cantina pari a **14,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 350,00 x 14,00 mq = € 4.900,00

2.6.22 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 PLLA N.868 SUB 46

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 46 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 22, Rendita € 48,86.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

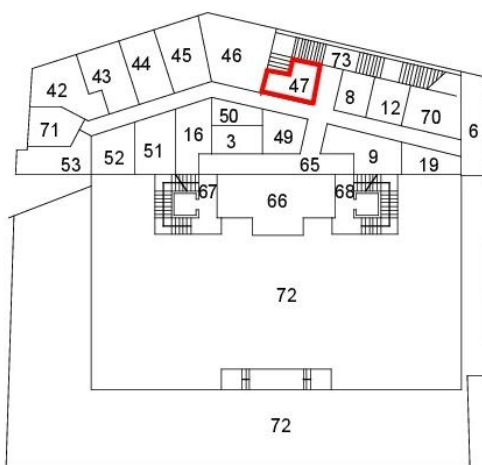
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
LOCALE CANTINA	22,00	1	Esclusivo	22,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 22,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 350,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del locale cantina pari a **22,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 350,00 x 22,00 mq = € 7.700,00

2.6.23 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 PLLA N.868 SUB 47

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 47 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 10, Rendita € 22,21.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

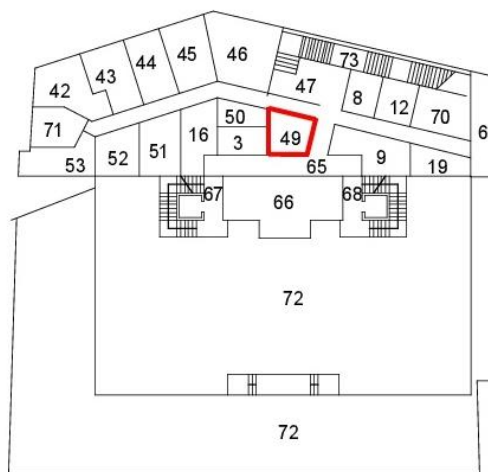
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
LOCALE CANTINA	10,00	1	Esclusivo	10,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 10,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 350,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del locale cantina pari a **10,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 350,00 x 10,00 mq = € 3.500,00

2.6.24 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 PLLA N.868 SUB 49

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 49 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 8, Rendita € 17,77.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

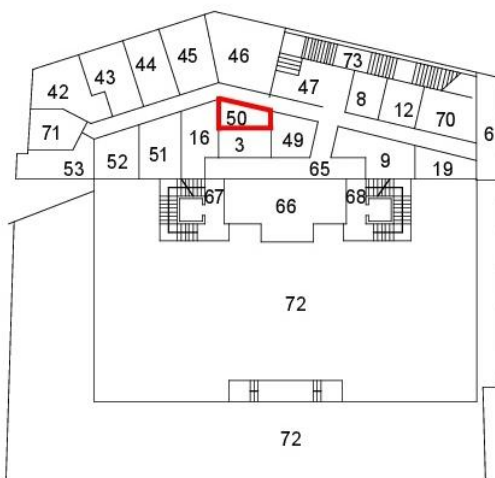
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
LOCALE CANTINA	8,00	1	Esclusivo	8,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 8,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 350,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del locale cantina pari a **8,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 350,00 x 8,00 mq = € 2.800,00

2.6.25 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 PLLA N.868 SUB 50

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 50 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 6, Rendita € 13,32.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

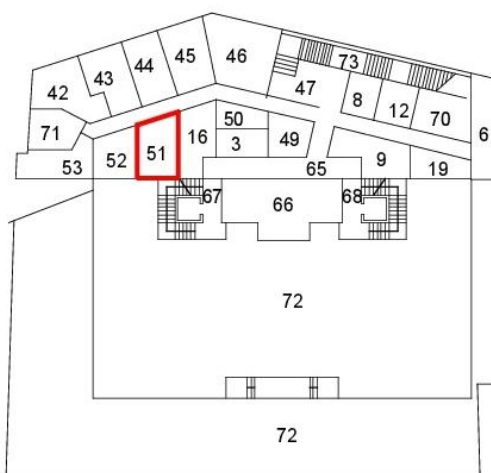
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
LOCALE CANTINA	6,00	1	Esclusivo	6,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 6,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 350,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del locale cantina pari a **6,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 350,00 x 6,00 mq = € 2.100,00

2.6.26 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 PLLA N.868 SUB 51

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 51 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 13, Rendita € 28,87.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

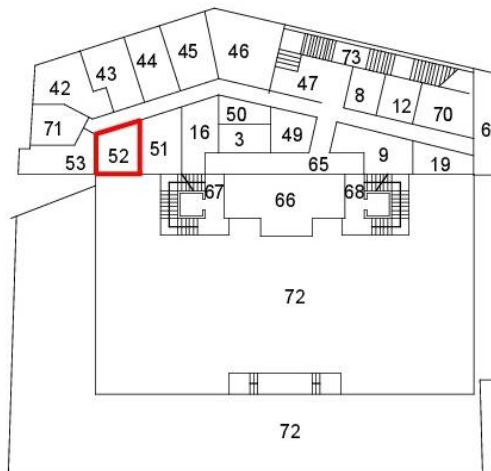
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
LOCALE CANTINA	13,00	1	Esclusivo	13,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 13,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 350,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del locale cantina pari a **13,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 350,00 x 13,00 mq = € 4.550,00

2.6.27 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 52

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 52 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 10, Rendita € 22,21.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

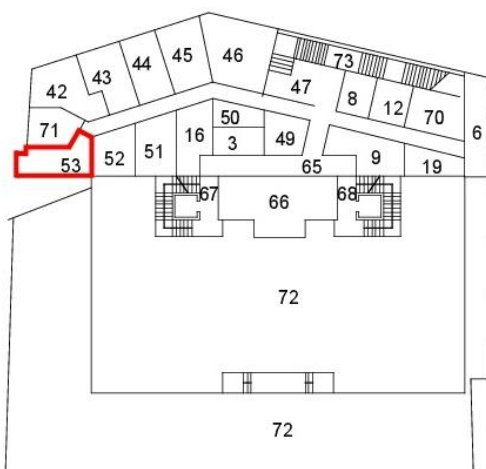
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
LOCALE CANTINA	10,00	1	Esclusivo	10,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 10,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 350,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del locale cantina pari a **10,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 350,00 x 10,00 mq = € 3.500,00

2.6.28 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 PLLA N.868 SUB 53

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 53 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 11, Rendita € 24,43.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

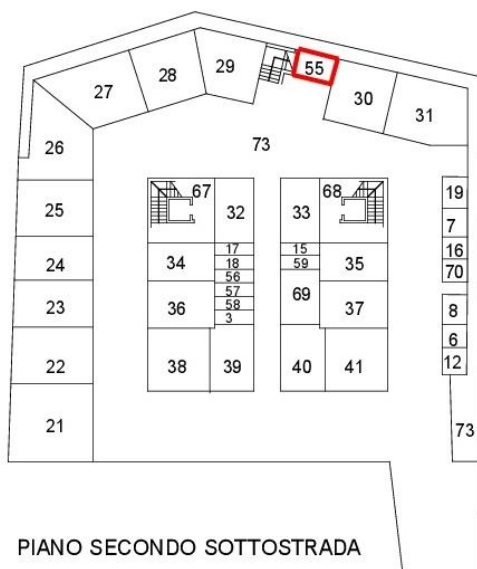
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
LOCALE CANTINA	11,00	1	Esclusivo	11,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 11,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 350,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del locale cantina pari a **11,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 350,00 x 11,00 mq = € 3.850,00

2.6.29 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 55

Locale cantina al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 55 (S/2), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 5, Rendita € 11,10.



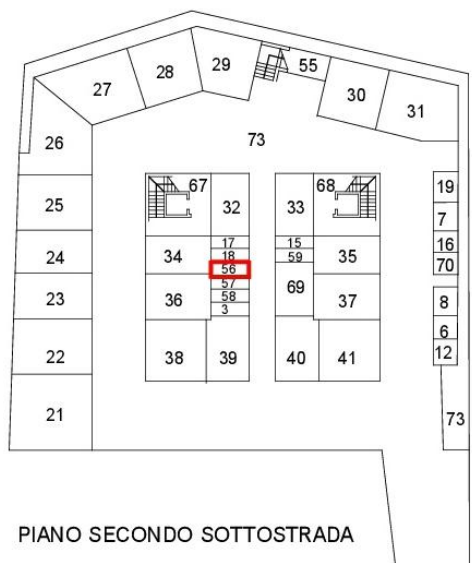
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
LOCALE CANTINA	5,00	1	Esclusivo	5,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 5,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 350,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del locale cantina pari a **5,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 350,00 x 5,00 mq = € 1.750,00

2.6.30 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 PLLA N.868 SUB 56

Locale cantina al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 56 (S/2), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 3, Rendita € 6,66



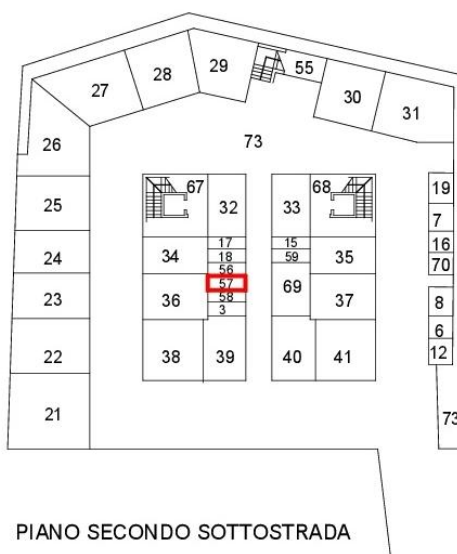
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
LOCALE CANTINA	3,00	1	Esclusivo	3,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 3,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 350,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del locale cantina pari a **3,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 350,00 x 3,00 mq = € 1.050,00

2.6.31 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 PLLA N.868 SUB 57

Locale cantina al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 57 (S/2), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 3, Rendita € 6,66



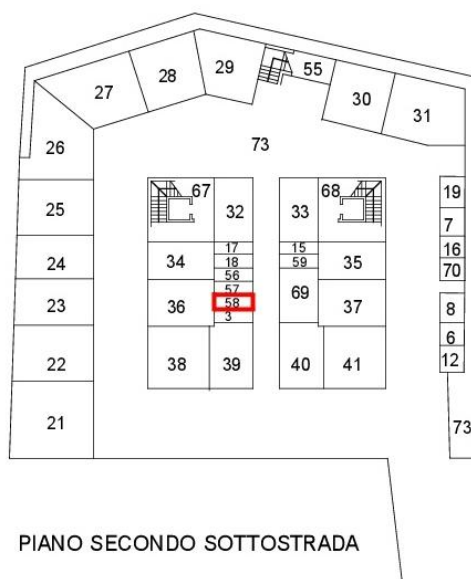
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
LOCALE CANTINA	3,00	1,00	Esclusivo	3,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 3,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 350,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del locale cantina pari a **3,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 350,00 x 3,00 mq = € 1.050,00

2.6.32 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 PLLA N.868 SUB 58

Locale cantina al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 58 (S/2), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 3, Rendita € 6,66.



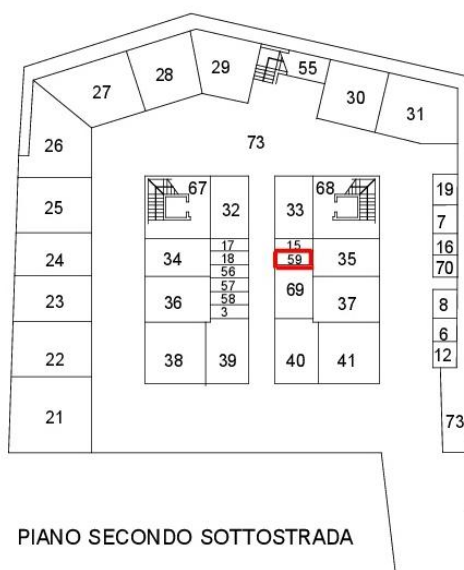
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
LOCALE CANTINA	3,00	1	Esclusivo	3,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 3,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 350,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del locale cantina pari a **3,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 350,00 x 3,00 mq = € 1.050,00

2.6.33 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 PLLA N.868 SUB 59

Locale cantina al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 59 (S/2), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 3, Rendita € 6,66.

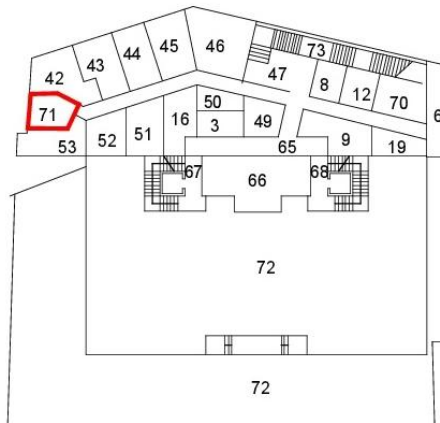


CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
LOCALE CANTINA	3,00	1	Esclusivo	3,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 3,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 350,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del locale cantina pari a **3,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

2.6.34 LOCALE CANTINA AL FOG. N.14 P.LLA N.868 SUB 71

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 71 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 10, Rendita € 22,21.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

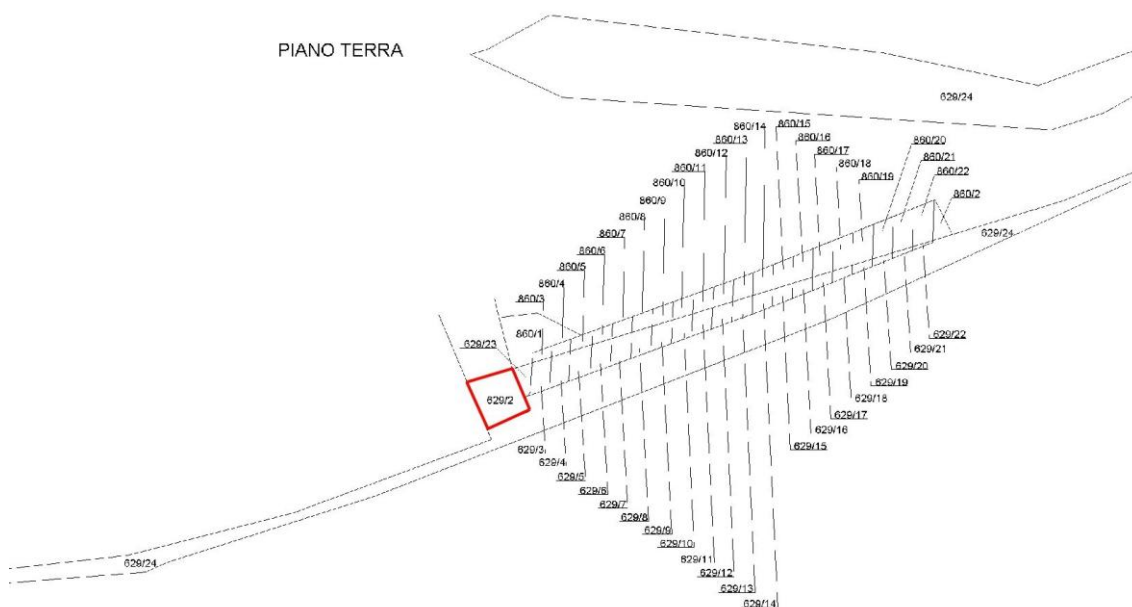
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI DIFFERENZIAZ.	MILLESIMI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
LOCALE CANTINA	10,00	1	Esclusivo	10,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE				Mq 10,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a euro 350,00 si procede a moltiplicarlo per la superficie del locale cantina pari a **10,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

Vb VALORE DEL BENE = € 350,00 x 10,00 mq = € 3.500,00

2.6.35 AREA URBANA AL FOG. N.6 P.LLA N.629 SUB 2

Area urbana intestata sempre alla CO.C.E.A. Edilizia Srl, posta al di fuori del perimetro edificato e materialmente identificata in uno spazio relitto di circa mq. 30 ad uso sosta e/o parcheggio, adiacente la strada comunale Via Ercole Nardi e riportata in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 6 particella n. 629 sub 2 Categ. F/1.



SUPERFICIE AREA URBANA				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ	EURO/MQ	MILLESIMI	SUPERFICIE MQ
AREA URBANA	30,00	200,00	Esclusivo	30,00
TOTALE SUPERFICIE				Mq 30,00

Stabilito quindi il più probabile valore di mercato al mq pari a 200,00/mq si procede a moltiplicarlo per la superficie pari a **30,00 mq**, determinando così il seguente valore complessivo del bene :

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DELL'AREA URBANA arrotondamento	€ 6.000,00
--	-------------------

3. DATI URBANISTICI E CONFORMITÀ EDILIZIA

Piano Regolatore Generale Tav. 10 zona B – Completamento art. 24 N.T.A. sottozona B2.
 Gli immobili residenziali ricadono, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Poggio Mirteto nella zona **B "Aree totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A1 (centro storico) e A2 (ristrutturazione)"**. Nello specifico la sottozona B2 ha un indice di fabbricabilità intermedio e oltre alla destinazione d'uso residenziale cat. A sono consentite le destinazioni d'uso di cui alle cat. B,c,d,e,f,g,h,i,l,n,o,q riportate all'art. 21 N.T.A. del PRG del 12-04-2000. Le prescrizioni generali relative alla sottozona B2 sono specificate all'art. 24 delle Normative Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.



Stralcio Legenda P.R.G. vigente



Zona urbanistica B2 e ubicazione degli immobili residenziali

Stralcio zonizzazione dal quadro d'unione - Tav. 10

Gli immobili residenziali sono censiti al N.C.E.U. al Fg. 14 Particella 868 ed appartengono alla categoria A/2 ovvero come "Abitazioni di tipo civile".

La realizzazione dell'intero edificio, nel quale si trovano gli immobili oggetto di stima, è avvenuta con il rilascio delle seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Poggio Mirteto (RI):

- **P.d.C.** n. 32 del 10-08-2005;
- **D.I.A.** n. 65/2007, prot. n. 10213 del 15-10-2007;
- **D.I.A.** n. 59/2009, prot. n. 12908 del 09-10-2009;
- **D.I.A.** n. 52/2010, prot. n. 7194 del 25-07-2010;
- **D.I.A.** n. 2/2012, prot. n. 150 del 09-01-2012.

Ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità si dichiara che gli immobili sono al momento sprovvisti di tale documento, essendo ancora in corso la definizione della relativa pratica n. 5/2013, acquisita dal Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto in data 08-04-2013 prot. n. 4824.

4. TITOLI DI PROVENIENZA E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il terreno su cui sorge l'intero fabbricato con relative unità oggetto di stima, a suo tempo identificato da due aree riportate in Catasto Terreni del Comune di Poggio Mirteto al foglio di mappa n. 14, particella n. 764 ed in Catasto Urbano dello stesso comune al foglio di mappa n. 6, particella n. 629/2, è pervenuto alla CO.C.E.A. Edilizia Srl con atto di compravendita per notar Giuseppina Casazza del 06-04-2005 Rep. n. 22093, Reg.to a Rieti il 28-04-2005 al n. 1225/1T ed ivi trascritto il 29-04-2005 al n. 2241.

Inoltre sullo stesso terreno e, sugli immobili sovrastanti, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca volontaria derivante da mutuo, iscritta in data 16-03-2006 al R.P. n. 515 di € 4.800.000 a favore di BNL S.p.a. e contro CO.C.E.A. Edilizia Srl;
- 2) obbligo edilizio a rogito notaio Carlo Bellini di Poggio Mirteto, in data 27-05-1006, Rep. n. 15866, Reg.to a Rieti ed ivi trascritto l'08-06-1996 al R.P. n. 3361.

5. QUADRO SINOTTICO VALORE BENI IMMOBILI

Destinazione	Fog.	P.IIa	Sub	Piano	Scala	Int.	Categ.	Classe	Cons.	Rendita	Probabile valore di mercato
Appartamento	14	868	3	T-S1-S2	A	3	A/2	3	Vani 6	€ 495,80	€ 137.750,00
Appartamento	14	868	6	T-S1-S2	B	3	A/2	3	Vani 5	€ 413,17	€ 140.650,00
Appartamento	14	868	7	1-S2	A	4	A/2	3	Vani 6,5	€ 537,12	€ 152.250,00
Appartamento	14	868	8	1-S1-S2	A	5	A/2	3	Vani 4,5	€ 313,75	€ 110.200,00
Appartamento	14	868	12	1-S1-S2	B	6	A/2	3	Vani 5	€ 413,17	€ 125.425,00
Appartamento	14	868	14	2	A	8	A/2	3	Vani 6	€ 495,80	€ 155.150,00
Appartamento	14	868	17	3- S2	A	9	A/2	3	Vani 5	€ 413,17	€ 127.600,00
Appartamento	14	868	19	3- S1-S2	B	9	A/2	3	Vani 4,5	€ 371,85	€ 95.700,00

Destinazione	Fog.	P.IIa	Sub	Piano	Scala	Int.	Categ.	Classe	Cons.	Rendita	Probabile valore di mercato
Locale in costruzione	14	868	72	T-S1	-	-	F/3	-	-	-	€ 337.850,00
Posto auto coperto	14	868	24	S2	-	-	C/6	11	Mq 21	€ 39,04	€ 13.650,00
Posto auto coperto	14	868	25	S2	-	-	C/6	11	Mq 27	€ 50,20	€ 17.550,00
Posto auto coperto	14	868	27	S2	-	-	C/6	11	Mq 31	€ 57,64	€ 20.150,00
Posto auto coperto	14	868	29	S2	-	-	C/6	11	Mq 23	€ 42,76	€ 14.950,00
Posto auto coperto	14	868	30	S2	-	-	C/6	11	Mq 26	€ 48,34	€ 16.900,00
Posto auto coperto	14	868	31	S2	-	-	C/6	11	Mq 28	€ 52,06	€ 18.200,00
Posto auto coperto	14	868	35	S2	-	-	C/6	11	Mq 17	€ 31,61	€ 11.050,00
Posto auto coperto	14	868	40	S2	-	-	C/6	11	Mq 19	€ 31,61	€ 19.500,00
Locale Magazzino	14	868	69	S2	-	-	C/2	6	Mq 12	€ 22,22	

Destinazione	Fog.	P.IIa	Sub	Piano	Scala	Int.	Categ.	Classe	Cons.	Rendita	Probabile valore di mercato
Locale Cantina	14	868	42	S1	-	-	C/2	6	Mq 14	€ 31,09	€ 4.900,00
Locale Cantina	14	868	43	S1	-	-	C/2	6	Mq 14	€ 31,09	€ 4.900,00
Locale Cantina	14	868	44	S1	-	-	C/2	6	Mq 13	€ 28,27	€ 4.550,00
Locale Cantina	14	868	45	S1	-	-	C/2	6	Mq 14	€ 31,09	€ 4.900,00
Locale Cantina	14	868	46	S1	-	-	C/2	6	Mq 22	€ 48,86	€ 7.700,00
Locale Cantina	14	868	47	S1	-	-	C/2	6	Mq 10	€ 22,21	€ 3.500,00
Locale Cantina	14	868	49	S1	-	-	C/2	6	Mq 8	€ 17,77	€ 2.800,00
Locale Cantina	14	868	50	S1	-	-	C/2	6	Mq 6	€ 13,32	€ 2.100,00
Locale Cantina	14	868	51	S1	-	-	C/2	6	Mq 13	€ 28,87	€ 4.550,00
Locale Cantina	14	868	52	S1	-	-	C/2	6	Mq 10	€ 22,21	€ 3.500,00

Locale Cantina	14	868	53	S1	-	-	C/2	6	Mq 11	€ 24,43	€ 3.850,00
Locale Ripostiglio	14	868	55	S2		-	C/2	6	Mq 5	€ 11,10	€ 1.750,00
Locale Ripostiglio	14	868	56	S2		-	C/2	6	Mq 3	€ 6,66	€ 1.050,00
Locale Ripostiglio	14	868	57	S2		-	C/2	6	Mq 3	€ 6,66	€ 1.050,00
Locale Ripostiglio	14	868	58	S2		-	C/2	6	Mq 3	€ 6,66	€ 1.050,00
Locale Ripostiglio	14	868	59	S2		-	C/2	6	Mq 3	€ 6,66	€ 1.050,00
Locale Cantina	14	868	71	S1		-	C/2	6	Mq 10	€ 22,21	€ 3.500,00

Destinazione	Fog.	P.IIa	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Rendita	Probabile valore di mercato
Area Urbana	6	629	2	F/1		Mq 30		6.000,00

6. DESCRIZIONE PER AVVISO D'ASTA

FORMAZIONE DEL LOTTI

A Poggio Mirteto (Ri) in Via Giuseppe Felici s.n.c., zona semicentrale, facilmente raggiungibile e panoramica, vendonsi, all'interno di fabbricato con buona esposizione composto da due corpi di scala (A-B), i diritti di proprietà pari ad 1/1 dei seguenti immobili:

Lotto n. 1

Appartamento al piano terra, Scala "A" Int. n. 3, di circa mq 90 con annessi locali cantina, al primo piano sottostrada di circa 8,44 mq e ripostiglio al secondo piano sottostrada di circa 3,55 mq. L'appartamento confina con appartamento part. 868 sub. 1, vano scala ed appartamento part. 868 sub. 2. ed è composto da ingresso-soggiorno, cucina abitabile, locale ripostiglio, bagno e due camere da letto di cui una con cabina armadio-ripostiglio. Il balcone ha una superficie di circa mq 4,30.

Il locale cantina al primo piano sottostrada confina con i locali cantina sub.50, sub. 49, sub. 16 e con il sub.65. Il locale ripostiglio al secondo piano sottostrada confina con i ripostigli sub. 58, posti auto sub.39, sub. 36 salvo altri.

Il tutto riportato in Catasto Urbano del Comune di Poggio Mirteto al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 3, Categ. A/2, Cl. 3, Vani 6, Rendita € 495,80

Prezzo a base d'asta Euro 137.750,00

(diconsi euro centotrentasettemilasettecentocinquanta,00)

Lotto n. 2

Appartamento al piano terra, Scala "B" Int. n. 3, di circa mq 90 con annessi locali cantina, al primo piano sottostrada di circa 15,00 mq e ripostiglio al secondo piano sottostrada di circa 3,35 mq. L'appartamento confina con vano scala, appartamento part. 868 sub. 4, corte comune sub. 73 ed appartamento part. 868 sub. 5. ed è composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno e bagno, due camere da letto, disimpegno e bagno. Il balcone ha una superficie di circa mq 4,30.

Il locale cantina al primo piano sottostrada confina con i locali cantina sub.70, sub. 19,e

con la part.lla 827. Il locale ripostiglio al secondo piano sottostrada confina con i ripostigli sub. 8, sub.12, con la corte comune sub. 73 salvo altri.

Il tutto riportato in Catasto Urbano del Comune di Poggio Mirteto al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 6, Categ. A/2, Cl. 3, Vani 5, Rendita € 413,17.

Prezzo a base d'asta Euro 140.650,00

(diconsi euro centoquarantamilaseiecentocinquanta,00)

Lotto n. 3

Appartamento al piano primo, Scala "A" Int. n. 4, di circa mq 101 con annesso locale ripostiglio, al secondo piano sottostrada di circa 4,00 mq. L'appartamento confina con vano scala, appartamento part. 868 sub. 9, appartamento part. 868 sub. 10 e corte comune sub.73 ed è composto da ingresso-soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno con doccia, ripostiglio, n.3 camere da letto e bagno con vasca. Il balcone ha una superficie calpestabile di 7,60 mq.

Il locale ripostiglio al piano secondo sottostrada confina con i ripostigli sub. 19, sub.16, con la corte comune su.73 salvo altri.

Il tutto riportato in Catasto Urbano del Comune di Poggio Mirteto al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 7, Categ. A/2, Cl. 3, Vani 6.5, Rendita € 537,12.

Prezzo a base d'asta Euro 152.250,00

(diconsi euro centocinquantaduemiladuecentocinquanta,00)

Lotto n. 4

Appartamento al piano primo, Scala "A" Int. n. 5, di circa mq 68 con annessi locali cantina, al primo piano sottostrada di circa 8,00 mq e ripostiglio al secondo piano sottostrada di circa 4,50 mq. L'appartamento confina con vano scala, corte comune sub.73, appartamento part. 868 sub.70, appartamento part. 868 sub. 9. ed è composto da un ingresso, angolo cottura, soggiorno, disimpegno e bagno e due camere da letto. Il balcone ha una superficie calpestabile di 16 mq.

Il locale cantina al primo piano sottostrada confina con i locali cantina sub.12, e corte comune sub.73. Il locale ripostiglio al secondo piano sottostrada confina con i ripostigli sub. 6, con la corte comune sub.73 salvo altri.

Il tutto riportato in Catasto Urbano del Comune di Poggio Mirteto al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 8, Categ. A/2, Cl. 2, Vani 4.5, Rendita € 313,75.

Prezzo a base d'asta Euro 110.200,00

(diconsi euro centodiecimiladuecentoeuro,00)

Lotto n. 5

Appartamento al piano primo, Scala "B" Int. n. 6, di circa mq 79 con annessi locali cantina, al primo piano sottostrada di circa 9,10 mq e ripostiglio al secondo piano sottostrada di circa 3,60 mq. L'appartamento confina con vano scala, appartamento part. 868 sub.70. E' composto da un ingresso, angolo cottura, soggiorno, disimpegno e bagno e due camere da letto. Il balcone ha una superficie calpestabile di 14 mq.

Il locale cantina al primo piano sottostrada confina con i locali cantina sub.8, sub.70 e corte comune sub.73. Il locale ripostiglio al secondo piano sottostrada confina con i ripostigli sub. 6, con la corte comune sub. 73 salvo altri.

Il tutto riportato in Catasto Urbano del Comune di Poggio Mirteto al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 12, Categ. A/2, Cl. 2, Vani 5, Rendita € 413,17.

Prezzo a base d'asta Euro 125.425,00

(diconsi euro centoventicinquemilaquattrocentoventicinqueeuro,00)

Lotto n. 6

Appartamento al piano secondo, Scala "A" Int. n. 8, di circa mq 97. L'appartamento confina con vano scala, appartamento part. 868 sub.13, appartamento part. 868 sub. 16 e corte comune sub.73. ed è composto da un ingresso- soggiorno, angolo cottura, disimpegno e primo bagno con doccia, disimpegno, ripostiglio, secondo bagno con vasca e tre camere da letto. L'ampio terrazzo ha una superficie calpestabile di 37 mq con buona vista panoramica sul paese.

Il tutto riportato in Catasto Urbano del Comune di Poggio Mirteto al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 14, Categ. A/2, Cl. 3, Vani 6, Rendita € 495,80.

Prezzo a base d'asta Euro 155.150,00

(diconsi euro centocinquantacinquemilacentocinquantaeuro,00)

Lotto n. 7

Appartamento al piano terzo, Scala "A" Int. n. 9, di circa mq 85 con annesso locale ripostiglio, al secondo piano sottostrada di circa 3,60 mq. L'appartamento confina con vano scala, appartamento part. 868 sub. 19, appartamento part. 868 sub. 18 e corte comune sub.73 ed e' composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno e due camere da letto. Il balcone ha una superficie calpestabile di 8 mq.

Il locale ripostiglio al piano secondo sottostrada confina con i ripostigli sub. 18, ed i posti auto sub.34, sub.32 e vano scala.

Il tutto riportato in Catasto Urbano del Comune di Poggio Mirteto al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 17, Categ. A/2, Cl. 3, Vani 5, Rendita € 413,17.

Prezzo a base d'asta Euro 127.600,00

(diconsi euro centoventisettemilaseicentoeuro,00)

Lotto n. 8

Appartamento al piano terzo, Scala "B" Int. n. 9, di circa mq 60 con annessi locali cantina, al primo piano sottostrada di circa 8,54 mq e ripostiglio al secondo piano sottostrada di circa 4,60 mq. L'appartamento confina con vano scala, appartamento part. 868 sub.20, corte comune sub. 73, appartamento part. 868 sub. 17 ed è composto da un ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno, camera da letto, disimpegno, ripostiglio e cucina abitabile. Il balcone ha una superficie calpestabile di 8 mq.

Il locale cantina al primo piano sottostrada confina con i locali cantina sub.6, sub.9 e sub.72. Il locale ripostiglio al secondo piano sottostrada confina con i ripostigli sub. 7, con la corte comune sub. 73.

Il tutto riportato in Catasto Urbano del Comune di Poggio Mirteto al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 19, Categ. A/2, Cl. 3, Vani 4.5, Rendita € 371,85.

Prezzo a base d'asta Euro 95.700,00

(diconsi euro novantacinquemilasettecentoeuro,00)

Lotto n. 9

Locale in corso di costruzione con area di pertinenza in uso esclusivo ubicato al piano terra e primo sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 72,

(P.T/S1), Categ. F/3, senza rendita.

Tale locale confina con vano scala, part. 868 sub. 66, sub. 19, part.827, part. 551,part. 273, part. 868 sub. 52, sub.51, vano scala e part. 868 sub. 66.

Prezzo a base d'asta Euro 337.850,00

(diconsi euro trecentotrentasettemilaottocentocinquataeuro,00)

Lotto n. 10

Posto auto coperto al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 24 (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 21, Rendita € 39,04.

Tale posto auto confina con posto auto sub. 25, sub.23, part. 273, corte comune part. 868 sub. 73.

Prezzo a base d'asta Euro 13.650,00

(diconsi euro tredicimilaseicentocinquataeuro,00)

Lotto n. 11

Posto auto coperto al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 25 (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 27, Rendita € 50,20.

Tale posto auto confina con posto auto sub. 26, corte comune part. 868 sub. 73, part. 868 sub.24, part. 273.

Prezzo a base d'asta Euro 17.550,00

(diconsi euro diciasettemilacinquecentocinquataeuro,00)

Lotto n. 12

Posto auto coperto al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 27 (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 31, Rendita € 57,64.

Tale posto auto confina con posto auto sub. 28, corte comune part. 868 sub. 73, part. 868 sub.26.

Prezzo a base d'asta Euro 20.150,00

(diconsi euro ventimilacentocinquataeuro,00)

Lotto n. 13

Posto auto coperto al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n.

14, particella n. 868 sub 29 (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 23, Rendita € 42,76.

Tale posto auto confina con posto auto sub. 28, corte comune part. 868 sub. 73, part. 868 sub.55.

Prezzo a base d'asta Euro 14.950,00

(diconsi euro quattordicimilanovecentocinquanta,00)

Lotto n. 14

Posto auto coperto al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 30 (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 26, Rendita € 48,34.

Tale posto auto confina con posto auto sub. 31, corte comune part. 868 sub. 73, part. 868 sub.55.

Prezzo a base d'asta Euro 16.900,00

(diconsi euro sedicimilanovecento,00)

Lotto n. 15

Posto auto coperto al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 31 (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 28, Rendita € 52,06.

Tale posto auto confina con posto auto sub. 30, corte comune part. 868 sub. 73.

Prezzo a base d'asta Euro 18.200,00

(diconsi euro diciottomiladuecento,00)

Lotto n. 16

Posto auto coperto al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 35 (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 17, Rendita € 31,61.

Tale posto auto confina con posto auto sub. 37, corte comune part. 868 sub. 73, locali cantina sub.15, sub. 59 e sub. 69.

Prezzo a base d'asta Euro 11.050,00

(diconsi euro undicimilacinquanta,00)

Lotto n. 17

Posto auto coperto al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 40 (S/2), Categ. C/6, Cl. 11, mq. 19, Rendita € 35,33 con

annesso locale magazzino allo stesso secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 69 (S/2), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 11, Rendita € 22,22. Tale posto auto e annesso magazzino confinano con posto auto sub. 35, posto auto sub. 37, posto auto sub. 41, corte comune part. 868 sub. 73, locale cantina sub 59.

Prezzo a base d'asta Euro 19.500.00

(diconsi euro diciannovemilacinquecento,00)

Lotto n. 18

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 42 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 14, Rendita € 31,09.

Tale locale cantina confina con locale cantina sub. 71, locale cantina part. 868 sub. 43, area comune part. 868 sub. 65.

Prezzo a base d'asta Euro 4.900.00

(diconsi euro quattromilanovecento,00)

Lotto n. 19

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 43 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 14, Rendita € 31,09.

Tale locale cantina confina con locale cantina sub. 42, locale cantina part. 868 sub. 44, area comune part. 868 sub. 65.

Prezzo a base d'asta Euro 4.900.00

(diconsi euro quattromilanovecento,00)

Lotto n. 20

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 44 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 13, Rendita € 28,87.

Tale locale cantina confina con locale cantina sub. 71, locale cantina part. 868 sub. 43, area comune part. 868 sub. 65.

Prezzo a base d'asta Euro 4.550.00

(diconsi euro quattromilacinquecentocinquanta,00)

Lotto n. 21

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 45 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 14, Rendita € 31,09.

Tale locale cantina confina con locale cantina sub. 44, locale cantina part. 868 sub. 46, area comune part. 868 sub. 65.

Prezzo a base d'asta Euro 4.900.00

(diconsi euro quattromilanovecento,00)

Lotto n. 22

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 46 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 22, Rendita € 48,86.

Tale locale cantina confina con locale cantina sub. 47, locale cantina part. 868 sub. 45, area comune part. 868 sub. 73.

Prezzo a base d'asta Euro 7.700.00

(diconsi euro settemilasettecento,00)

Lotto n. 23

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 47 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 10, Rendita € 22,21.

Tale locale cantina confina con locale cantina sub. 46, locale cantina part. 868 sub. 45, area comune part. 868 sub. 73, area comune part. 868 sub. 65.

Prezzo a base d'asta Euro 3.500.00

(diconsi euro tremilacinquecento,00)

Lotto n. 24

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 49 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 8, Rendita € 17,77.

Tale locale cantina confina con locale cantina sub. 3, locale cantina part. 868 sub. 50, area comune part. 868 sub. 65.

Prezzo a base d'asta Euro 2.800.00

(diconsi euro settemilasettecento,00)

Lotto n. 25

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 50 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 6, Rendita € 13,32.

Tale locale cantina confina con locale cantina sub. 3, locale cantina part. 868 sub. 49, locale cantina part. 868 sub. 16, area comune part. 868 sub. 65.

Prezzo a base d'asta Euro 2.100.00

(diconsi euro duemilacento,00)

Lotto n. 26

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 51 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 13, Rendita € 28,87.

Tale locale cantina confina con locale cantina sub. 52, locale cantina part. 868 sub. 16, area comune part. 868 sub. 65, locale al grezzo part. 868 sub. 72, corpo scala part. 868 sub. 67.

Prezzo a base d'asta Euro 4.550.00

(diconsi euro quattromilacinquecentocinquanta,00)

Lotto n. 27

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 52 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 10, Rendita € 22,21.

Tale locale cantina confina con locale cantina sub. 53, locale cantina part. 868 sub. 51, locale al grezzo part. 868 sub. 72, corpo scala part. 868 sub. 67, area comune part. 868 sub. 65.

Prezzo a base d'asta Euro 3.500.00

(diconsi euro tremilacinquecento,00)

Lotto n. 28

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 53 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 11, Rendita € 24,43.

Tale locale cantina confina con locale cantina sub. 71, locale cantina part. 868 sub. 52, locale al grezzo part. 868 sub. 72, corpo scala part. 868 sub. 67, area comune part. 868 sub. 65.

Prezzo a base d'asta Euro 3.850.00

(diconsi euro tremilaottocentocinquanta,00)

Lotto n. 29

Locale cantina al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 55 (S/2), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 5, Rendita € 11,10.

Tale locale cantina confina con corte comune part. 868 sub. 73, posto auto part. 868 sub.30

Prezzo a base d'asta Euro 1.750.00

(diconsi euro millesettecentocinquanta,00)

Lotto n. 30

Locale cantina al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 56 (S/2), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 3, Rendita € 6,66

Tale locale cantina confina con corte comune part. 868 sub. 73, locale cantina part. 868 sub. 18, locale cantina part. 868 sub. 57, posto auto part. 868 sub.34, posto auto part. 868 sub. 36.

Prezzo a base d'asta Euro 1.050.00

(diconsi euro millecinquanta,00)

Lotto n. 31

Locale cantina al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 57 (S/2), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 3, Rendita € 6,66.

Tale locale cantina confina con corte comune part. 868 sub. 73, locale cantina part. 868 sub. 56, locale cantina part. 868 sub. 58, posto auto part. 868 sub.36.

Prezzo a base d'asta Euro 1.050.00

(diconsi euro millecinquanta,00)

Lotto n. 32

Locale cantina al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 58 (S/2), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 3, Rendita € 6,66.

Tale locale cantina confina con corte comune part. 868 sub. 73, locale cantina part. 868 sub. 57, locale cantina part. 868 sub. 3, posto auto part. 868 sub.36.

Prezzo a base d'asta Euro 1.050.00

(diconsi euro millecinquanta,00)

Lotto n. 33

Locale cantina al secondo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 59 (S/2), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 3, Rendita € 6,66.

Tale locale cantina confina con corte comune part. 868 sub. 73, locale cantina part. 868 sub. 15, locale cantina part. 868 sub. 69, posto auto part. 868 sub.35.

Prezzo a base d'asta Euro 1.050.00

(diconsi euro millecinquanta,00)

Lotto n. 34

Locale cantina al primo piano sottostrada, in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14, particella n. 868 sub 71 (S/1), Categ. C/2, Cl. 6, mq. 10, Rendita € 22,21.

Tale locale cantina confina con area comune part. 868 sub. 65, locale cantina part. 868 sub. 53, locale cantina part. 868 sub. 42.

Prezzo a base d'asta Euro 3.500.00

(diconsi euro tremilacinquecento,00)

Lotto n. 35

Area urbana posta al di fuori del perimetro edificato e materialmente identificata in uno spazio relitto di circa mq. 30 ad uso sosta e/o parcheggio, adiacente la strada comunale Via Ercole Nardi e riportata in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 6 particella n. 629 sub 2 Categ. F/1.

Tale area urbana confina con area urbana particella n.629 sub. 4 e area urbana particella n. 629 sub. 23.

Prezzo a base d'asta Euro 6.000.00

(diconsi euro seimila,00)

Tanto il sottoscritto riferisce in merito alla stima degli immobili in Poggio Mirteto, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento o per eventuali integrazioni.

Chieti Lì, 30-01-2018

Il C.T.U.

Geom. Giuseppe D'Ingiullo