

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

## Sezione Fallimentare

**Fallimento N.06/2014**

ROMOLO DE ANGELIS

## **INCARICO**

---

---

Con conferimento di incarico del 18 settembre 2014, il Dott. Isidoro Capobianchi, in qualità di Curatore Fallimentare nella procedura in oggetto, nominava il sottoscritto Arch. Ignazio Bernardini, con studio in Palestrina (Rm), via Anicia n.16, Consulente Tecnico d'Ufficio, giusta autorizzazione del GD del 27 giugno 2014.

## **PREMESSA**

---

Ad evasione dell'incarico affidato il CTU, in data novembre 2016, produceva al Curatore Fallimentare l'elaborato peritale relativo al compendio immobiliare come individuato nella nota di trascrizione presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 n.152 del 21/03/2014 RG15037, RP8465.

Come richiesto dal Dott. Isidoro Capobianchi, con la presente si procede a redigere un aggiornamento della perizia di stima in riferimento ai lotti che saranno oggetto di vendita. Per continuità con la precedente perizia si mantiene la stessa numerazione nella indicazione dei lotti.

## **AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA**

## **LOTTI**

---

Trattasi di più unità immobiliari site nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm), nel centro storico di Montecelio, via Nuova e via Marcantonio d'Acquino. Sono parte di un maggior fabbricato articolato in quattro piani, con copertura a terrazzo non praticabile. Rispetto al contesto urbano il compendio, anche se è inserito nel centro storico, è di facile accesso con possibilità di parcheggio nelle vicinanze.

### **LOTTO 3**

Locale sito in via Nuova, n.14B, piano terra. Ad oggi al catasto fabbricati risulta censito al foglio 4, particella 277, sub.502, categoria C/1, negozi e botteghe.

Si evidenzia che dalle informazioni catastali di primo impianto risultava individuato al catasto fabbricati al foglio 4, particella 277, sub.2, categoria C/2, magazzini e locali di deposito.

#### **LOTTO 4**

Abitazione in via Nuova, n.14, piano S1, interno n.2. Al catasto fabbricati è individuata al foglio 4, particella 277, sub.4, categoria A/4.

#### **LOTTO 5**

Abitazione in via Nuova, n.14, piano 1, interno n.4. Al catasto fabbricati è individuata al foglio 4, particella 277, sub.6, categoria A/4.

#### **LOTTO 7**

Locale sito in via Marcantonio D'Aquino, s.n.c., piano terra. Ad oggi al catasto fabbricati risulta censito al foglio 4, particella 277, sub.501, categoria C/6, rimesse e autorimesse.

Si evidenzia che dalle informazioni catastali di primo impianto risultava individuato al catasto fabbricati al foglio 4, particella 277, sub.8, categoria C/2, magazzini e locali di deposito.

## **DESCRIZIONE**

#### **LOTTO 3**

Trattasi di un magazzino, locale di deposito (\* per precisazioni si rimanda al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA").

Al momento dell'ultimo accesso, che è stato consentito dal figlio del fallito il 22/12/2021, è risultato non in uso, in via di sgombero.

Risulta composto da un ambiente principale oltre all'antibagno ed al bagno, dotato di finestra (**all.1**, rilievi).

Le finiture consistono in: pavimenti tipo gres porcellanato, pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato, rivestimento ceramico nel bagno.

Gli infissi principali sono in alluminio con serranda avvolgibile; la finestra del bagno è in legno con serranda avvolgibile e grata in ferro fissa.

Risulta dotato di impianto idrico ed elettrico.

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti ed all'APE, al momento dell'accesso nessuno ha potuto fornirli né è stato possibile reperirli.

Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato od eventualmente non rilevato, si rimanda alla documentazione fotografica (**all.7**, documentazione fotografica).

#### **LOTTO 4**

Trattasi di un'abitazione che al momento dell'ultimo accesso, consentito dal figlio del fallito il 22/12/2021, è risultata non in uso, libera e sgombera da cose.

L'immobile è composto da una zona ingresso e disimpegno, un bagno, una zona soggiorno pranzo, una cucina, due camere, un corridoio di disimpegno con accesso dalle finestre delle camere (**all.1**, rilievi).

Le finiture consistono in pavimenti ceramici, pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato, rivestimento ceramico nel bagno e cucina, rivestimento a cortina di una parete del corridoio di disimpegno tra le camere.

Gli infissi sono in legno con serranda avvolgibile, oltre ad un infisso in ferro nel corridoio di disimpegno tra le camere.

Risulta dotato di impianto idrico, idrico sanitario, elettrico, e di riscaldamento con radiatori in ferro a piastra, manca la caldaia. Non si è potuto verificare il loro funzionamento.

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti ed all'APE, al momento dell'accesso nessuno ha potuto fornirli né è stato possibile reperirli.

Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato od eventualmente non rilevato, si rimanda alla documentazione fotografica (**all.7**, documentazione fotografica).

#### **LOTTO 5**

Trattasi di un appartamento che al momento dell'ultimo accesso, che è stato consentito dal figlio del fallito il 22/12/2021, è risultato non abitato.

L'immobile è articolato in un ingresso che immette direttamente in una zona soggiorno – pranzo con cucina parzialmente a vista; vi è poi un disimpegno, un ripostiglio, una camera da sgombero - ripostiglio con finestra, un bagno, due camere. Esternamente si trovano due balconi (**all.1**, rilievi).

Le finiture consistono in pavimenti tipo gres porcellanato, pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato, rivestimento ceramico nel bagno e cucina.

Gli infissi sono in legno con serranda avvolgibile, la porta è del tipo blindato.

Risulta dotato di impianto idrico, idrico sanitario, elettrico, e di riscaldamento con radiatori in alluminio, la caldaia è esterna da incasso. Non si è potuto verificare il loro funzionamento.

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti ed all'APE, al momento dell'accesso nessuno ha potuto fornirli né è stato possibile reperirli.

Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato od eventualmente non rilevato, si rimanda alla documentazione fotografica (**all.7**, documentazione fotografica).

## **LOTTO 7**

Trattasi di un locale di deposito (\* per precisazioni si rimanda al punto “REGOLARITÀ EDILIZIA”).

Al momento dell'ultimo accesso del 07/12/2022, svolto congiuntamente al Curatore Fallimentare, è risultato non in uso, sgombero.

L'immobile è costituito da un unico ambiente diviso nella parte centrale dai pilastri di sostegno dei piani superiori (**all.1**, rilievi).

L'accesso al locale è garantito da tre distinti passaggi dotati ognuno di serranda in ferro avvolgibile.

Il pavimento è in piastrelle tipo klinker grigie, pareti e soffitti sono ad intonaco tinteggiato.

Risulta l'impianto di illuminazione anche se non si è potuto verificarne il funzionamento.

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, al momento dell'accesso nessuno ha potuto fornirli né è stato possibile reperirli.

Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato od eventualmente non rilevato, si rimanda alla documentazione fotografica (**all.7**, documentazione fotografica).

## **CONFINI**

---

### **LOTTO 3**

Confina con vano scale, via Nuova, particella 291.

### **LOTTO 4**

Confina con vano scale, via Marcantonio d'Acquino, particella 341.

### **LOTTO 5**

Confina con vano scale, via Nuova, via Marcantonio d'Acquino, sub.5.

### **LOTTO 7**

Confina con via Marcantonio d'Acquino, particella 291, particella 341.

## CONSISTENZA

---

### LOTTO 3

(come da rilievo e con riferimento a quanto specificato al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA")

Tipologia Superfici	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale / commerciale mq
magazzino, locale di deposito	41,00	48,00	100%	48,00

### LOTTO 4

(come da rilievo e con riferimento a quanto specificato al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA")

Tipologia Superfici	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale / commerciale mq
abitazione	82,00	93,00	100%	93,00

### LOTTO 5

(come da rilievo e con riferimento a quanto specificato al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA")

Tipologia Superfici	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale / commerciale mq
abitazione	83,00	97	100%	98,00
balconi	16,00	16,00	25%	4,00
totale				102,00

### LOTTO 7

(come da rilievo e con riferimento a quanto specificato al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA")

Tipologia Superfici	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale / commerciale mq
magazzino, locale di deposito	195,00	214,00	100%	214,00

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Come da documentazione catastale risulta quanto segue (**all.2**, visure catastali):

### LOTTO 3

Locale sito in via Nuova, n.14B, piano terra. Ad oggi al catasto fabbricati risulta censito al foglio 4, particella 277, sub.502, categoria C/1, negozi e botteghe.

**Si evidenzia che dalle informazioni catastali di primo impianto risultava individuato al catasto fabbricati al foglio 4, particella 277, sub.2, categoria C/2, magazzini e locali di deposito.**

- ❖ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2018 Pratica n.RM0027864 in atti dal 19/01/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6623.1/2018);
- ❖ VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/01/2017 Pratica n. RM0022553 in atti dal 19/01/2017 C/2-C/1 (n. 6067.1/2017);
- ❖ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- ❖ VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- ❖ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/04/1982 in atti dal 02/02/2000 (n. 3022.1/1982);

### LOTTO 4

Abitazione in via Nuova, n.14, piano S1, interno n.2, al catasto fabbricati al foglio 4, particella 277, sub.4, categoria A/4.

- ❖ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2017 Pratica n.RM0022601 in atti dal 19/01/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6116.1/2017);
- ❖ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- ❖ VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario;
- ❖ VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- ❖ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/04/1982 in atti dal 02/02/2000 (n. 3022.1/1982);

### LOTTO 5

Abitazione in via Nuova, n.14, piano 1, interno n.4, al catasto fabbricati al foglio 4, particella 277, sub.6, categoria A/4.

- ❖ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2017 Pratica n.RM0022632 in atti dal 19/01/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6111.1/2017);
- ❖ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- ❖ VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario;
- ❖ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/04/1982 in atti dal 02/02/2000 (n. 3022.1/1982);

## LOTTO 7

Locale sito in via Marcantonio D'Aquino, s.n.c., piano terra. Ad oggi al catasto fabbricati risulta censito al foglio 4, particella 277, sub.501, categoria C/6, rimesse e autorimesse.

**Si evidenzia che dalle informazioni catastali di primo impianto risultava individuato al catasto fabbricati al foglio 4, particella 277, sub.8, categoria C/2, magazzini e locali di deposito.**

- ❖ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2017 Pratica n.RM0613864 in atti dal 18/12/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 133938.1/2017);
- ❖ VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/01/2017 Pratica n. RM0022530 in atti dal 19/01/2017 C/2-C/6 (n. 6070.1/2017);
- ❖ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- ❖ VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- ❖ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/04/1982 in atti dal 02/02/2000 (n. 3022.1/1982);

### Corrispondenza catastale

\_ il lotto 3 presenta la planimetria catastale non corrispondente allo stato di fatto per la variazione delle tramezzature del bagno e dell'antibagno e per l'altezza;

\_ il lotto 4 presenta la planimetria catastale non corrispondente perfettamente allo stato di fatto per una non esatta rappresentazione di alcuni tramezzi che risultano leggermente traslati e per l'altezza;

\_ il lotto 5 presenta la planimetria catastale non corrispondente allo stato di fatto per una diversa distribuzione e per l'altezza;

\_ il lotto 7 presenta la planimetria catastale non corrispondente perfettamente allo stato di fatto per una non esatta rappresentazione di alcuni pilastri e rientranze e per l'altezza;

## STATO CONSERVATIVO

---

### LOTTO 3

Al momento dell'ultimo accesso l'unità immobiliare è risultata in discrete condizioni di manutenzione. Tuttavia si è riscontrata la presenza di infiltrazioni/umidità nel locale bagno. Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato od eventualmente non rilevato, si rimanda alla documentazione fotografica (**all.7**, documentazione fotografica).



#### **LOTTO 4**

Al momento dell'ultimo accesso l'unità immobiliare è risultata in discrete condizioni di manutenzione. Tuttavia si è riscontrata la presenza di infiltrazioni/umidità nel locale cucina e nella stanza adiacente. Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato od eventualmente non rilevato, si rimanda alla documentazione fotografica (**all.7**, documentazione fotografica).

#### **LOTTO 5**

Al momento dell'ultimo accesso l'unità immobiliare è risultata in discrete condizioni di manutenzione. Tuttavia si è riscontrata la presenza di infiltrazioni/umidità nel locale bagno e nei sopra balconi. Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato od eventualmente non rilevato, si rimanda alla documentazione fotografica (**all.7**, documentazione fotografica).

#### **LOTTO 7**

Al momento dell'ultimo accesso l'unità immobiliare è risultata in discrete condizioni di manutenzione. Tuttavia si è riscontrata la presenza di infiltrazioni/umidità da una tubazione di scarico a vista sul soffitto. Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato od eventualmente non rilevato, si rimanda alla documentazione fotografica (**all.7**, documentazione fotografica).

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un maggior fabbricato condominiale realizzato con struttura in cemento armato. Le tamponature sono rifinite a cortina e parzialmente in travertino al piano terra sul lato di via Nuova. La copertura è piana a terrazzo non praticabile con manto impermeabilizzante in guaina bituminosa. Si accede in copertura dal vano scala.

Si rileva che da segnalazioni recenti effettuate dai condomini, risulterebbero delle infiltrazioni dal terrazzo di copertura, nonché sembrerebbe essersi ammalorata la copertura in eternit a protezione delle scale. Detti fenomeni non erano emersi nel corso dei sopralluoghi effettuati, ma qualora dovesse risultare necessario intervenire con dei lavori di riparazione, gli stessi sarebbero da imputare a carico dei condomini secondo le rispettive quote di proprietà. A questo proposito si evidenzia che ad oggi non risulta costituito formalmente un condominio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al momento degli ultimi accessi gli immobili risultavano liberi.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Non è stato necessario richiedere un certificato di destinazione urbanistica trattandosi di fabbricati e non di terreni.

Comunque trattasi di più unità immobiliari site nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm), nel centro storico di Montecelio. Dall'esame delle cartografie degli strumenti urbanistici vigenti reperibili dal sito Comunale, emerge che il fabbricato ricade nell'ambito del Piano Particolareggiato del Centro Storico. Da PTPR nella Tavola A risulta inserito nel "*Paesaggio degli insediamenti urbani*", nella Tavola B nelle "*aree urbanizzate del PTPR*". (**all.3**, cartografie)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in questione, è stato costruito in base a licenza edilizia n.31/71 e variante n.32/71, come risultante dal registro delle licenze rilasciate (**all.4**, registro licenze).

Dette licenze edilizie non sono più reperibili presso gli Uffici Comunali.

Le unità immobiliari sono state accatastate con planimetrie presentate in data 16/04/1982 (**all.5**, planimetrie catastali d'impianto).

In data 21/10/1999 è stata rilasciata abitabilità/agibilità in riferimento ad un elaborato grafico denominato "RILIEVO DI UN FABBRICATO REALIZZATO CON LIC.N31/32-71" (**all.6**, stralci) proprio perché non più reperibili le originarie licenze edilizie.

In merito si evidenzia che:

- i titoli edilizi abilitativi della costruzione risultano dai registri Comunali ma non sono più reperibili;
- Il dpr 380/2001, all'art. 9-bis, comma 1 bis, recita: "*Lo stato legittimo dell'immobile o*

*dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.*"

**Pertanto, ai fini della valutazione della regolarità edilizia, si farà riferimento alle informazioni catastali di primo impianto, planimetrie e visure catastali.**

Per quanto sopra si evidenzia che:

### **LOTTO 3**

La destinazione d'uso da considerare è categoria C/2, magazzini e locali di deposito, secondo le informazioni catastali di primo impianto.

L'altezza netta rilevata è pari a m 3,37, rispetto a quella catastalmente indicata di m 3,40. Detta differenza ai sensi dell'Art. 34 -bis (Tolleranze costruttive) del DPR 380/2001, non costituisce violazione edilizia essendo contenuta nel limite del 2%.

Risultano modificate le tramezzature del bagno e dell'antibagno.

Al fine di rendere catastalmente conforme l'unità immobiliare bisognerà **provvedere a ripristinare la destinazione catastale d'impianto**, riportando anche le tramezzature interne variate e l'esatta altezza.

Dal punto di vista urbanistico, sarà poi cura dell'aggiudicatario provvedere anche alla **presentazione di una CILA c.d. postuma o tardiva** onde ottenere il giusto titolo edilizio.

Si stima un costo di € 3.000,00 (incarico professionale, diritti, oblazione) che verrà detratto dal valore finale di stima.

### **LOTTO 4**

L'altezza netta misurata è pari a m 2,97 rispetto a quella catastalmente indicata di m 3,40. Detta differenza ai sensi dell'Art. 34 -bis (Tolleranze costruttive) del DPR 380/2001, costituisce violazione edilizia.

**Per quanto sopra ad oggi l'immobile non è conforme, né sanabile.**

Considerato che comunque mantiene pur sempre un valore d'uso derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento, si ritiene congruo valutarlo operando un abbattimento del valore di stima nella misura del 20%.

**LOTTO 5**

L'altezza netta rilevata è pari a m 2,96, rispetto a quella catastalmente indicata di m 3,00. Detta differenza ai sensi dell'Art. 34 -bis (Tolleranze costruttive) del DPR 380/2001, non costituisce violazione edilizia essendo contenuta nel limite del 2%.

Si evidenzia una diversa distribuzione interna, l'inversione della finestra con la porta finestra nelle finestre a bandiera, l'apertura di una nuova finestra e lo spostamento di una finestra interna (interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica ai sensi art.44, co.5, delle NTA del PTPR e dell'allegato A del DPR 31/2017, punto A.2), camere con superficie inferiore a mq 9,00.

**Al fine di rendere conforme l'unità immobiliare si ritiene di poter presentare una SCIA**, da un lato per sanare gli interventi eseguiti e dall'altro per effettuare i lavori di accorpamento della camera da sgombero - ripostiglio alla camera adiacente, così da eliminare le camere con superficie inferiore a mq 9,00.

Successivamente all'esito dei lavori si dovrà procedere alla variazione catastale.

Per questo si stima un costo di € 15.000,00 (incarico professionale, diritti, oblazione, esecuzione lavori) che verrà detratto dal valore finale di stima.

**LOTTO 7**

La destinazione d'uso da considerare è categoria C/2, magazzini e locali di deposito, secondo le informazioni catastali di primo impianto.

Al fine di rendere catastalmente conforme l'unità immobiliare bisognerà **provvedere a ripristinare la destinazione catastale d'impianto**, riportando anche l'esatta altezza.

L'altezza netta misurata è compresa tra m 2,90 e m 2,97 (non planarità del pavimento) rispetto a quella catastalmente indicata di m 2,80. Detta differenza ai sensi dell'Art. 34 -bis (Tolleranze costruttive) del DPR 380/2001, costituisce violazione edilizia.

**Per quanto sopra ad oggi l'immobile non è conforme, né sanabile.**

Considerato che comunque mantiene pur sempre un valore d'uso derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento, si ritiene congruo valutarlo operando un abbattimento del valore di stima nella misura del 20%.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile non è gestito in condominio, non è formalmente costituito un condominio.

Si rileva che da segnalazioni recenti effettuate dai condomini, risulterebbero delle infiltrazioni dal terrazzo di copertura, nonché sembrerebbe essersi ammalorata la copertura in eternit a protezione delle scale. Detti fenomeni non erano emersi nel corso dei sopralluoghi effettuati, ma qualora dovesse risultare necessario intervenire con dei lavori di riparazione, gli stessi sarebbero da imputare a carico dei condomini secondo le rispettive quote di proprietà.

## STIMA/FORMAZIONE LOTTI

---

---

Relativamente alla stima dei beni per cui è causa il C.T.U. ha proceduto secondo il **metodo per valori tipici**, sulla base delle quotazioni correnti, confrontate con i valori desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Tali valori sono poi stati confrontati con l'immobile preso in esame, adottando dei coefficienti di calibrazione del prezzo di riferimento, come espressione delle caratteristiche intrinseche del bene rappresentate da:

- taglio;
- stato conservativo;
- vetustà;
- qualità delle finiture;
- dotazione impiantistica;
- dotazione delle pertinenze accessorie (balconi, terrazze, portici ecc);
- caratteristiche posizionali e qualitative (piano, affaccio, panoramicità, luminosità ecc.);
- qualità distributiva e funzionale degli ambienti;

Nello specifico per superficie commerciale si intende la superficie complessiva risultante dalla somma:

1. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali computati per intero, o al 50% se in comunione con altre unità immobiliari, per uno spessore massimo rispettivamente di 50 cm e 25 cm;

2. della superficie omogeneizzata / raggugliata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), e di servizio (cantine, sottotetti, posti auto coperti e scoperti, box).

Dal valore di stima vengono detratte le somme quantificate al punto "REGOLARITA' EDILIZIA".

Il valore di stima viene infine abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

Tanto sopra premesso si espone la seguente stima.

### LOTTO 3

Magazzino, locale di deposito sito in via Nuova, n.14B, piano terra (\* per precisazioni si rimanda al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA")

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
magazzino, locale di deposito	48,00	600 €/mq	28.800 €	100%	28.800 €
Valore di stima					28.800 €
somme quantificate al punto "REGOLARITA' EDILIZIA".					- 3.000 €
abbattimento del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.					-10%
<b>VALORE FINALE DI STIMA in cifra tonda</b>					<b>23.300 €</b>

### LOTTO 4

Abitazione in via Nuova, n.14, piano S1, interno n.2 (\* per precisazioni si rimanda al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA")

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
abitazione	93,00	1.000 €/mq	93.000 €	100%	93.000 €
Valore di stima					93.000 €
abbattimento del 20% l'immobile non è conforme né sanabile ma mantiene pur sempre un suo valore d'uso derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento					-20%
abbattimento del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.					-10%
<b>VALORE FINALE DI STIMA in cifra tonda</b>					<b>67.000 €</b>

**LOTTO 5**

Abitazione in via Nuova, n.14, piano 1, interno n.4 (\* per precisazioni si rimanda al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA")

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
abitazione	102,00	1.200 €/mq	122.400 €	100%	122.400 €
Valore di stima					122.400 €
somme quantificate al punto "REGOLARITA' EDILIZIA".					-15.000,00 €
abbattimento del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.					-10%
<b>VALORE FINALE DI STIMA in cifra tonda</b>					<b>96.700,00 €</b>

**LOTTO 7**

Magazzino, locale di deposito sito in via Marcantonio D'Aquino, s.n.c., piano terra (\* per precisazioni si rimanda al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA")

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
magazzino, locale di deposito	214,00	600 €/mq	1128.400 €	100%	128.400 €
Valore di stima					128.400 €
abbattimento del 20% l'immobile non è conforme né sanabile ma mantiene pur sempre un suo valore d'uso derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento					-20%
abbattimento del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.					-10%
<b>VALORE FINALE DI STIMA in cifra tonda</b>					<b>92.500 €</b>

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico affidato, si resta a disposizione della S.V. ill.ma.

Aprile 2023

Arch. Ignazio Bernardini

**ELENCO ALLEGATI:**

In allegato si rimette la seguente documentazione:

1. Rilievi;
2. Visure catastali;
3. cartografie;
4. registro licenze;
5. planimetrie catastali di impianto;
6. stralci;
7. documentazione fotografica;