



Ing. Gennaro Spolverino

Via Luigi Bruno, 135 - 83020 - Contrada (AV)

C.F.: SPL GNR 84L18 A509Z - P. IVA: 02761160643

email: gennarospolverino@yahoo.it

P.E.C.: gennaro.spolverino@ingegneriavellino.it

cell. +39 3487273803

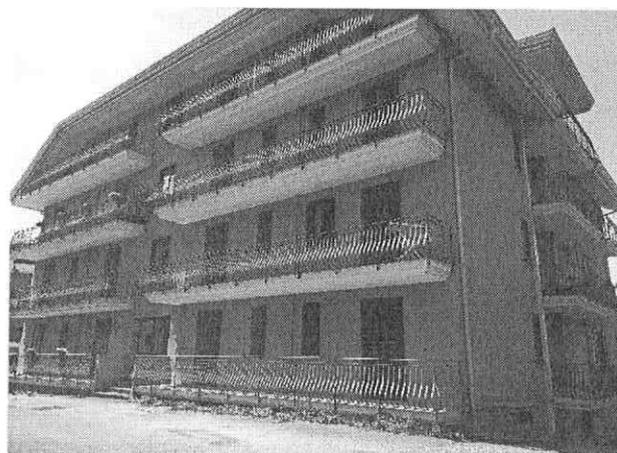
TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE II CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 207/2015

Contro



Il CTU

Ing. Gennaro Spolverino

Ill.ma Dott.ssa Michela Palladino

Giudice dell'Esecuzione – Tribunale di Avellino

Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari

1. PREMESSA

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. 207/2015 del R.G.E. promossa dalla [REDACTED] [REDACTED], in qualità di creditore procedente, contro la [REDACTED] in qualità di debitore esecutato e i signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], in qualità di proprietari dei beni sottoposti a pignoramento, in data 15 dicembre 2015 la S.V. Ill.ma disponeva la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio del sottoscritto ing. Gennaro Spolverino, con Studio in Contrada (AV) alla Via Luigi Bruno n. 135 – Iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino con il n. 2539 – Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino con il n. 1687.

Il 22 dicembre 2015 lo scrivente riceveva l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Visionato il fascicolo relativo all'esecuzione immobiliare in oggetto, ho provveduto preliminarmente a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c..

Successivamente, ho fissato la data di primo accesso per l'inizio delle operazioni peritali con comunicazione N° 01/2016 del 14/01/2016 (inviata ai Sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], in qualità di proprietari dell'immobile esecutato e all'avv. [REDACTED], in qualità di legale del creditore procedente).

A seguito dell'invito, il giorno 28/01/2016, ho ricevuto una comunicazione in nome e per conto dei Sig.ri [REDACTED] dall'avv. [REDACTED], nella quale si fa presente che allo stato essi non hanno alcuna possibilità – né legale né fattuale – di assecondare la richiesta di accesso agli edifici per l'esecuzione della perizia, in quanto i beni sono nella disponibilità della [REDACTED] per l'atto di permuta condizionata per Notar Giordano del 26.7.2007 nr. Rep. 83902, peraltro attualmente oggetto di giudizio innanzi al Tribunale di Avellino sub. Nr. 258/2013 R.G., G.I. dr. Califano.

Preso atto dell'impossibilità di effettuare i sopralluoghi, ho rinviato l'inizio delle operazioni peritali con comunicazione N° 02/2016 del 28/01/2016 a data da destinarsi.

Successivamente, ho fissato la nuova data di primo accesso per l'inizio delle operazioni peritali con comunicazione N° 03/2016 del 30/01/2016 (inviata alla [REDACTED], al [REDACTED], [REDACTED], in qualità di amministratore della [REDACTED], all'avv. [REDACTED], in qualità di legale del creditore procedente e all'avv. [REDACTED], in qualità di legale dei Sig.ri [REDACTED]).

In risposta all'invito, ho ricevuto il giorno 16/02/2016, una comunicazione in nome e per conto della [REDACTED] dall'avv. [REDACTED], nella quale si fa presente che anche la ditta non è nella disponibilità materiale e nel possesso degli immobili in quanto, a suo tempo,

dopo la ultimazione dei lavori, in forza di regolari contratti preliminari di vendita stipulati con una serie di soggetti, ad effetti anticipati, ha immesso i promittenti acquirenti nel possesso e nella detenzione degli appartamenti e degli annessi box auto. Nella stessa si comunica che per l'esistenza di una controversia in sede civile dinanzi allo stesso Tribunale di Avellino, oltre che per l'esistenza di una serie di giudizi anche dinanzi al Tribunale di Nola, promossi da essi promittenti acquirenti per ottenere il trasferimento della proprietà, la ██████████ è impossibilitata in fatto ed in diritto a consentire l'accesso.

Preso atto dell'impossibilità di effettuare i sopralluoghi, ho rinviato l'inizio delle operazioni peritali con comunicazione N° 04/2016 del 16/02/2016 a data da destinarsi.

Con comunicazione N° 05/2016 del 19/02/2016, ho prontamente comunicato alla S.V. Ill.ma, dott.ssa Michela Palladino, la situazione emersa.

Con ordinanza del 23/02/2016, la S.V. Ill.ma ha nominato Custode ed Amministratore dei beni la dott.ssa Dorotea Dello Russo (in luogo del debitore).

Il sottoscritto si è messo subito in contatto con il Custode per definire le modalità di accesso agli immobili.

Il Custode ha acquisito per ciascun sub pignorato i dati anagrafici e di residenza dei soggetti occupanti, al fine di poter comunicare a ciascuno di essi la sua nomina e le date per l'espletamento delle attività di sopralluogo, da svolgersi unitamente al sottoscritto.

Con comunicazioni N° 07/2016 del 21/04/2016, N° 09/2016 del 29/06/2016 e N° 10 del 21/09/2016 ho inoltrato istanze formali di proroga che la S.V. Ill.ma ha concesso.

2. SOPRALLUOGHI E INDAGINI

In adempimento al mandato conferitomi e in accordo con il custode giudiziario, sono state svolte le operazioni di sopralluogo consistenti nella verifica della regolarità catastale dei beni, in rilievi planimetrici, fotografici e dello stato dei luoghi. I sopralluoghi sono stati eseguiti in tutti i lotti che costituiscono i beni oggetto di stima ed è stato stilato apposito verbale.

Non è stato possibile effettuare il sopralluogo negli immobili al catasto foglio 5 particella 1984 sub 44 e 70 (rispettivamente lotto 42 abitazione e 66 box garage) entrambi nella disponibilità della promittente acquirente ██████████, in quanto questi, contattata più volte telefonicamente, ha dichiarato che sia lei, sia il marito, per motivi di lavoro, sono lontani dagli immobili oggetto di stima. Gli stessi hanno ribadito la totale disponibilità a farmi effettuare il sopralluogo, ma in data successiva al termine della proroga concessa per la consegna della relazione di consulenza. Gli stessi hanno dichiarato che gli immobili nella loro disponibilità sono conformi alle planimetrie catastali e, per quanto riguarda l'appartamento ad uso abitativo, con caratteristiche del tutto analoghe a quelle che ho potuto riscontrare nell'appartamento posto al piano sottostante (sub 40).

Il sottoscritto, per onorare la proroga concessa, invia la relazione di consulenza e si riserva di trasmettere integrazione alla stessa con foto, verbale di sopralluogo ed eventuali correzioni qualora le dichiarazioni degli occupanti non risultino veritiere.

Di seguito è riportata una tabella di sintesi con i verbali effettuati e lo stato di occupazione dell'immobile. In allegato sono presenti tutti i verbali di sopralluogo.

N°	Verbale		Sub	Stato di occupazione		Note
	N°	Data		Promittente acquirente	Occupante/Affittuario	
01	01	05/04/2016	45	██████	S.S.	
			67			
02	02	05/04/2016	39	██████	██████	Il sig. ██████ detiene l'immobile a titolo gratuito (concesso dalla sig.ra ██████)
			52			
03	03	05/04/2016	41	██████	S.S.	
			68			
04	01	12/04/2016	5	██████	S.S.	
			30			
05	02	12/04/2016	10	██████	S.S.	Sopralluogo non svolto perché non era presente la promittente acquirente Vedi progressivo 23
			27			
06	03	12/04/2016	15	██████	S.S.	
			19			
07	04	12/04/2016	13	██████	S.S.	
			25			
08	01	26/04/2016	40	██████	S.S.	
			65			
09	02	26/04/2016	38	██████	██████	Il sig. ██████ (nipote del sig. ██████) detiene l'immobile a titolo gratuito
			62			
10	01	02/05/2016	46	██████	S.S.	
			63			
11	02	02/05/2016	11	██████	S.S.	
			22			
12	01	09/05/2016	7	██████	S.S.	
			23			
13	02	09/05/2016	37	██████	S.S.	
			60			
			71			
14	01	04/06/2016	47	██████	S.S.	
			58			
15	02	04/06/2016	17	██████	S.S.	
16	03	04/06/2016	35	██████	S.S.	
			66			
17	04	04/06/2016	36	██████	S.S.	
			64			
18	01	16/07/2016	14	██████	S.S.	
			57			
19	02	16/07/2016	12	██████	██████	Contratto di affitto fino al 28/02/2018 At. reg. – Agenzia delle entrate – Uf. Territoriale di Nola n° 121/3a in data 10/01/2014
			28			

20	01	10/09/2016	3	[REDACTED]	S.S.	
			24			
21	02	10/09/2016	6	[REDACTED]	S.S.	
			20			
22	01	19/09/2016	42	[REDACTED]	S.S.	
			56			
23	02	19/09/2016	10	[REDACTED]	S.S.	
			27			
24	03	19/09/2016	4	[REDACTED]	S.S.	
			31			
25	04	19/09/2016	34	[REDACTED]	S.S.	
			72			
26	05	19/09/2016	16	[REDACTED]	[REDACTED]	Contratto di affitto fino al 30/04/2019 At. reg. – Agenzia delle entrate – Uf. Territoriale di Nola n° 3399/3T in data 29/04/2015
			29			
27	01	15/10/2016	2	[REDACTED]	N.O.	I locali risultano sgombri da mobili e non occupati
			26			
28	02	15/10/2016	9	[REDACTED]	[REDACTED]	Contratto di affitto fino al 30/03/2020 At. reg. – Ag. delle entrate serie 3T n° 001128 in data 02/03/2016
29	03	15/10/2016	8	[REDACTED]	[REDACTED]	Contratto di affitto fino al 31/03/2017 At. reg. – Agenzia delle entrate serie 3 n° 1482 in data 26/04/2013
			21			
30	04	15/10/2016	33	[REDACTED]	[REDACTED]	Il sig. [REDACTED] (figlio della sig.ra [REDACTED]) detiene l'immobile a titolo gratuito
			50			
31	01	29/10/2016	18	[REDACTED]	S.S.	
32	02	29/10/2016	55	[REDACTED]	S.S.	
			59			
33	03	29/10/2016	53	[REDACTED]	S.S.	
			54			
34	04	29/10/2016	48	[REDACTED]	S.S.	
			51			
35	01	17/11/2016	43	[REDACTED]	S.S.	
			69			
36			44	[REDACTED]		Sopralluogo ancora da effettuare
			70			

Tabella 1: Verbali di sopralluogo e stato di occupazione (S.S. stesso soggetto – N.O. non occupato)

3. RELAZIONE DI CONSULENZA

3.1 Individuazione dei beni oggetto di pignoramento e formazione di lotti per la vendita; identificazione dei confini e identificazione catastale degli immobili.

I beni oggetti di stima costituiscono un piccolo complesso edilizio formato da due fabbricati con annessa area scoperta adibita a viabilità e posti auto scoperti.

Le costruzioni ricadono nella parte centrale dell'abitato di Sirignano (AV), alla via Carlo Fiordelisi, e le principali strutture di servizio, quali municipio, scuole, uffici, enti e servizi alle persone risultano essere facilmente raggiungibili.

Inoltre gli immobili sono situati a breve distanza dello svincolo autostradale dell'A16.

I lotti risultano distinti al catasto fabbricati Foglio 5 mappale 1984 subalterni 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72.

Dai sopralluoghi effettuati e presa visione dei documenti catastali, è emerso che esiste un altro sub facente parte dei beni oggetti di pignoramento non menzionato nella certificazione notarile.

Di seguito sono riportati catastali del sub mancante.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
Sezi. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendit	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulter.
	5	1984	71			C/6	1	34 m ²	Totale: 36 m ²	Euro 70,24	VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

La particella in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento confina in senso orario, partendo da nord, con:

- la particella Foglio 5, mappale 1723,
- la particella Foglio 5, mappale 2016 (*particella di pertinenza che assicura la viabilità e posti auto scoperti. Detta particella accede alla strada comunale via Carlo Fiordelisi*),
- la particella Foglio 5, mappale 1743,
- la particella Foglio 5, mappale 2019,
- la particella Foglio 5, mappale 1973,
- la particella Foglio 5, mappale 2018,
- la particella Foglio 5, mappale 1815,
- la particella Foglio 5, mappale 1926,
- la particella Foglio 5, mappale 2029.

Entrambi i fabbricati si sviluppano su quattro livelli fuori terra e un livello interrato. Ogni livello fuori terra è suddiviso in quattro appartamenti ad uso residenziale, per un totale di 16 (sedici) appartamenti per fabbricato, e quindi 32 (trentadue) appartamenti totali. I livelli interrati sono adibiti a box garage; si distinguono 36 (trentasei) box totali. In definitiva, si possono distinguere un totale di 68 lotti: 32 appartamenti ad uso residenziale e 36 box garage. Entrambi i fabbricati sono forniti di scala comune interna e di ascensore che si sviluppano dal piano interrato fino al livello più alto.

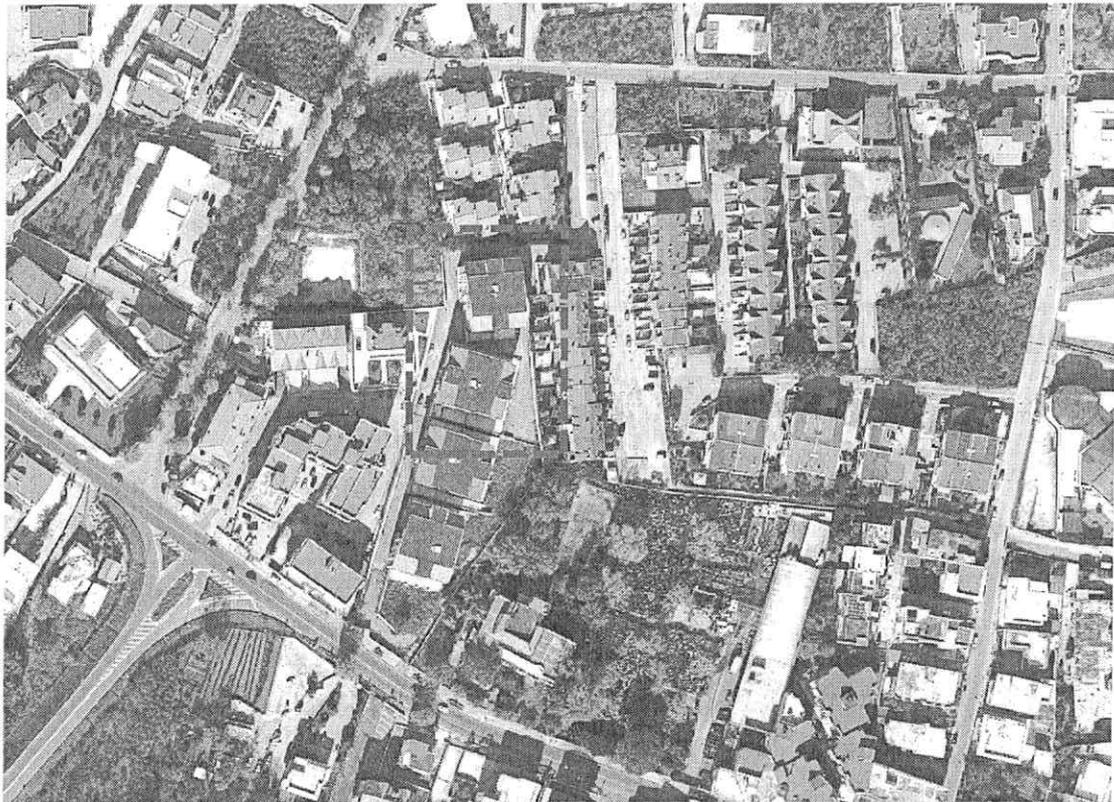


Figura 1: identificazione dei beni

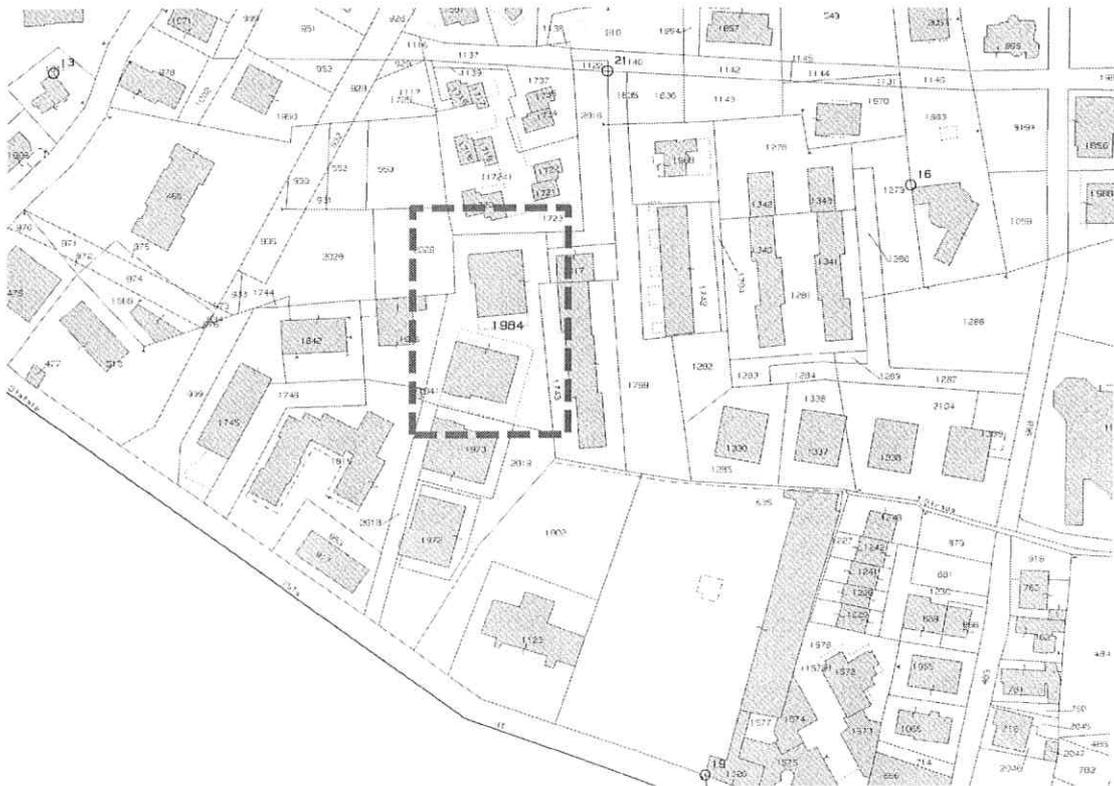


Figura 2: Stralcio dell'estratto di mappa

3.2 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, si riporta quanto segue:

- Gli immobili siti nel Comune di Sirignano e riportati nel N.C.E.U. al Fl. 05 Particella n. 1984 da sub.1 a sub. 75 ha destinazione urbanistica come “ZONA C – Espansione Urbana” con le seguenti prescrizioni:

“È prescritto l'intervento urbanistico preventivo. In tali piani si applicano gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria in misura rispettivamente di 0,90 mc/mq e 1,50 mc/mq. La superficie da destinare ad attrezzature e servizi di cui al D.M. 1444/48 è fissata in 18,00 mq per ogni 80 mc di volume residenziale costruito. La superficie viaria non deve eccedere il 15 % della superficie territoriale. L'altezza massima degli edifici è fissata in h=10,50 mt. Il distacco minimo dall'esterno dei marciapiedi ove esistono e dal ciglio stradale delle strade senza marciapiedi. L'intervento preventivo è esteso ad ambiti minimi di pianificazione esecutiva, individuati nella tavola 6) ZONIZZAZIONE con numeri progressivi da 1 a 5 e delimitati dalle superfici viarie e dalle zone omogenee confinanti”;
- Nessun provvedimento di cui all'art. 30, 7° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia – accertazione di lottizzazione abusiva*), è stato emesso dal Comune.
- L'area in questione non ricade nella planimetria delle aree percorse dal fuoco predisposta dal Comune, come stabilito dall'art. 9 della L. n.47/75, modificata dall'art. 1bis del D.L. 30.08.1993, n.332 convertito nella L. 29.10.1993, n.428;
- L'area non ricade nella perimetrazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico diretto a promuovere le situazioni di rischio idrogeologico più alto per le aree rientranti nell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale approvato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23.02.2015 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 20 del 23.03.2015.

Per ulteriori dettagli si rimanda al certificato di destinazione urbanistica, rilasciato su richiesta dello scrivente, all'UTC del Comune di Sirignano (Allegato 3).

Di seguito si riporta la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative agli immobili (vedi allegati 5-6-7-8-9-10-11).

1) Permesso di Costruire N° 17 del 22 luglio 2005.

È stato rilasciato, in data 22 luglio 2005, il permesso a costruire a seguito della domanda presentata dalla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], e dai germani [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], nella qualità di proprietari, per l'intervento di “nuova costruzione” come definito dall'art. 3, comma 1^, lett. e.1) del D.P.R. 380/2001 e consistente nella realizzazione di un plesso residenziale con annesse unità commerciali in via Nazionale delle Puglie sul terreno riportato al tempo in catasto al Fl. 5 p.lle n. 466 e 635.

2) Permesso di Costruire N° 21 del 21 dicembre 2006.

È stato rilasciato, in data 21 dicembre 2006, il permesso a costruire a seguito della domanda presentata dalla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], e dai germani [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], nella qualità di proprietari, in variante al n. 17 del 25.07.2005 per l'intervento di “nuova costruzione” come definito dall'art. 3, comma 1^, lett. e.1) del D.P.R. 380/2001 e consistente nella realizzazione di un plesso residenziale con annesse unità commerciali in via Nazionale delle Puglie sul terreno riportato al tempo in catasto al Fl. 5 p.lle n. 466 e 635.

3) Permesso di Costruire N° 08 del 24 aprile 2008.

È stato rilasciato, in data 24 aprile 2008, il permesso a costruire a seguito della domanda presentata dalla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], e dai germani [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], nella qualità di proprietari, in variante al n. 21 del 21.12.2006 per l'intervento di "nuova costruzione" come definito dall'art. 3, comma 1^, lett. e.1) del D.P.R. 380/2001 e consistente nella realizzazione di un plesso residenziale con annesse unità commerciali in via Nazionale delle Puglie sul terreno riportato al tempo in catasto al Fl. 5 p.lle n. 466 e 635.

4) Permesso di Costruire N° 31 del 16 novembre 2010.

È stato rilasciato, in data 16 novembre 2010, il permesso a costruire a seguito della domanda presentata dalla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], e dai germani [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], nella qualità di proprietari, in variante al n. 08 del 24.04.2008 per l'intervento di "Recupero Abitativo Sottotetto Esistente" come definito dall'art. 8 della L.R. n. 19 del 28.12.2009 la quale richiama la L.R. del 28.11.2000 n. 15 e 28.11.2001 n. 19, e consiste nel recuperare dei Manufatti Esistenti destinati a Sottotetto Deposito e trasformarli in manufatti a destinazione abitativa, tale prevede l'intervento di opere interne e diversa distribuzione delle partizioni, i manufatti sono siti in via Nazionale delle Puglie sul terreno riportato al tempo in catasto al Fl. 5 p.lle n. 466 e 635.

5) Comunicazione di avvenuto deposito di variante al settore provinciale del Genio Civile di Avellino, Prot. 2008.0667428 del 30/07/2008.

6) Relazione a struttura ultimata e comunicazione di fine lavori. Prot. N. 20100001276 del 09/03/2010.

7) Trasmissione copia collaudo statico Prot. N. 20100002699 del 07/06/2010 – Certificato di Collaudo Statico.

Non risulta presentata all'UTC del Comune di Sirignano richiesta di Agibilità-Abitabilità, pertanto gli immobili sono sprovvisti di Certificato di Agibilità-Abitabilità.

Dall'analisi delle pratiche edilizie svolte relative agli immobili, emerge che gli stessi risultano pienamente regolari sotto il profilo urbanistico.

3.3 Descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto

I beni oggetti di stima costituiscono un piccolo complesso edilizio formato da due fabbricati con annessa area scoperta adibita a viabilità e posti auto scoperti.

L'area scoperta è asfaltata con la presenza di buche e richiederebbe opere di manutenzione.

I fabbricati sono costituiti da una struttura intelaiata in cemento armato, ossia costituito da un graticcio di elementi orizzontali (travi) e verticali (pilastri).

I solai, compresi quelli di copertura, sono in latero-cemento, vale a dire che sono stati realizzati mediante accostamento di elementi in calcestruzzo armato, con funzioni prevalentemente resistive-strutturali, ed elementi di alleggerimento in laterizio.

La tamponatura, ossia la parete portata di chiusura perimetrale dei fabbricati è presumibilmente formato da blocchi in termolaterizio.

I diversi piani sono raggiungibili mediante scala condominiale con struttura in cemento armato e ascensore.

Durante le attività di sopralluogo, alcuni occupanti hanno dichiarato che, negli appartamenti in loro disponibilità, relativamente ai muri perimetrali esterni, si sono manifestati fenomeni isolati di condensa con relativa formazione di muffa. Il sottoscritto non ha potuto sempre constatare la presenza della muffa, in quanto gli stessi occupati hanno dichiarato che per ovviare a questo problema hanno tinteggiato i muri.

Lotto 01: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 2)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al piano terra. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere e ai due bagni. Dalle camere si può accedere ad un altro balcone. Completa l'abitazione un ripostiglio a cui si accede direttamente dal salone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'appartamento non risulta occupato e si presenta sgombro da mobili. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 02: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 3)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al piano terra. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere, ai due bagni e al ripostiglio. Da una camera si può accedere ad un altro balcone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione. Sono presenti inoltre, impianto di climatizzazione per il raffrescamento e impianto di allarme.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata e l'occupante dichiara che si sono manifestati fenomeni isolati di condensa con relativa formazione di muffa (poco visibile perché ritinteggiato). L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 03: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 4)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al piano terra. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un'ampia terrazza. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere, ai due bagni. Dalle camere si può accedere ad un altro balcone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 04: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 5)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al primo piano. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un'ampia terrazza. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere e ai due bagni. Dalle camere si può accedere ad un altro balcone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 05: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 6)

L'abitazione è ubicata al primo piano. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere e ai due bagni. Dalle camere si può accedere ad un altro balcone. Completa l'abitazione un ripostiglio a cui si accede direttamente dal salone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata e l'occupante dichiara che si sono manifestati fenomeni isolati di condensa con relativa formazione di muffa (poco visibile perché ritinteggiato). L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 06: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 7)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al primo piano. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere, ai due bagni e al ripostiglio. Da una camera si può accedere ad un altro balcone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 07: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 8)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al primo piano. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere e ai due bagni. Dalle camere si può accedere ad un altro balcone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 08: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 9)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al primo piano. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere e ai due bagni. Dalle camere si può accedere ad un altro balcone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 09: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 10)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al secondo piano. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere e ai due bagni. Dalle camere si può accedere ad un altro balcone. Completa l'abitazione un ripostiglio a cui si accede direttamente dal salone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'occupante evidenzia la presenza di umidità con relativa formazione di muffa isolata principalmente nella camera da letto padronale. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 10: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 11)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al secondo piano. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere, ai due bagni e al ripostiglio. Da una camera si può accedere ad un altro balcone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato, fatta eccezione per alcune zone dove è presente dell'umidità localizzata e relativa formazione di macchie di muffa.

Lotto 11: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 12)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al secondo piano. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere e ai due bagni. Dalle camere si può accedere ad un altro balcone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. Si è riscontrato un problema di infiltrazione isolato relativo ad un radiatore. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 12: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 13)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al secondo piano. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere e ai due bagni. Dalle camere si può accedere ad un altro balcone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato

Lotto 13: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 14)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al terzo piano. Si distingue una parte con altezza utile costante pari a 2,70 metri e una parte con soffitto spiovente (mansarda) con altezza che varia da 2,70 metri a 0,50 metri della parte più bassa. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere e al bagno. Una delle camere presenta il soffitto spiovente ed ha un altro bagno di pertinenza. Dalle due camere è possibile accedere ad un altro balcone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. Si è riscontrato un piccolo distacco dell'intonaco vicino ai rivestimenti della cucina e la presenza di una piastrella lesionata nel bagno. Inoltre si è riscontrata, per piccole zone dei muri perimetrali, la presenza di umidità con relativa formazione di muffa isolata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 14: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 15)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al terzo piano. Si distingue una parte con altezza utile costante pari a 2,70 metri e una parte con soffitto spiovente (mansarda) con altezza che varia da 2,70 metri a 0,50 metri della parte più bassa. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alla camera, al bagno, al ripostiglio e ad un altro locale privo di finestre. La camera presenta il soffitto spiovente.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 15: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 16)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al terzo piano. Si distingue una parte con altezza utile costante pari a 2,70 metri e una parte con soffitto spiovente (mansarda) con altezza che varia da 2,70 metri a 0,50 metri della parte più bassa. Dall'ingresso si accede al salone collegato alla sala da pranzo con annessa cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dalla sala da pranzo, attraverso un disimpegno si accede alle due camere e ai due bagni. Una delle camere, la cucina e un bagno presentano il soffitto spiovente. Dalle camere si può accedere ad un altro balcone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 16: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 17)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al terzo piano. Si distingue una parte con altezza utile costante pari a 2,70 metri e una parte con soffitto spiovente (mansarda) con altezza che varia da 2,70 metri a 0,50 metri della parte più bassa. Dall'ingresso si accede al salone collegato alla sala da pranzo. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dalla sala da pranzo, attraverso un disimpegno si accede alla cucina, alle due camere e al bagno. Una delle camere e la cucina presentano il soffitto spiovente. Dalle camere si può accedere ad un altro balcone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. Si è riscontrata, per piccole zone dei muri perimetrali, la presenza di umidità con relativa formazione di muffa isolata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 17: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 18)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Il pavimento risulta piastrellato. Manca all'ingresso la saracinesca metallica avvolgibile.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 18: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 19)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Il pavimento risulta piastrellato. Manca all'ingresso la saracinesca metallica avvolgibile.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 19: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 20)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 20: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 21)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 21: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 22)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 22: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 23)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 23: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 24)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 24: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 25)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 25: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 26)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Il pavimento risulta piastrellato. Manca all'ingresso la saracinesca metallica avvolgibile.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 26: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 27)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 27: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 28)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 28: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 29)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 29: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 30)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 30: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 31)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 31: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 33)

L'abitazione è ubicata al piano terra. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere e ai due bagni. Dalle camere si può accedere ad un'ampia terrazza. Completa l'abitazione un ripostiglio a cui si accede direttamente dal salone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'occupante dichiara che ci sono problemi legati alla risalita dei cattivi odori dagli scarichi dei reflui. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 32: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 34)

L'abitazione è ubicata al piano terra. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un'ampia terrazza. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere, ai due bagni e al ripostiglio. Da una camera si può accedere ad un balcone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. Si è riscontrato un piccolo distacco dell'intonaco isolato nella parte bassa della parete del salone. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 33: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 35)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al piano terra. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone collegato alla sala da pranzo con cucina. Dalla sala da pranzo, attraverso un disimpegno si accede alle due camere e ai due bagni. Dalle camere e dalla sala da pranzo è possibile accedere ad un'ampia terrazza.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato, fatta eccezione per alcune zone dove è presente dell'umidità localizzata e per problemi di infiltrazione in un bagno.

Lotto 34: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 36)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al piano terra. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo collegato alla cucina. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere e ai due bagni. Dalle camere e dalla sala da pranzo è possibile accedere ad un'ampia terrazza.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato. In uno dei bagni non sono fissati alcuni dei sanitari. È stata riscontrata la presenza di piccole macchie di pittura/malta indelebile localizzata sulla pavimentazione esterna interna.

Lotto 35: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 37)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al primo piano. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere e ai due bagni. Dalle camere si può accedere ad un altro balcone. Completa l'abitazione un ripostiglio a cui si accede direttamente dal salone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 36: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 38)

L'abitazione è ubicata al primo piano. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere, ai due bagni e al ripostiglio. Da una camera si può accedere ad un balcone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 37: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 39)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al primo piano. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere e ai due bagni. Dalle camere si può accedere ad un altro balcone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 38: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 40)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al primo piano. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere e ai due bagni. Dalle camere si può accedere ad un altro balcone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 39: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 41)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al secondo piano. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere e ai due bagni. Dalle camere si può accedere ad un altro balcone. Completa l'abitazione un ripostiglio a cui si accede direttamente dal salone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato

Lotto 40: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 42)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al secondo piano. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere e ai due bagni. Da una camera si può accedere ad un altro balcone. Completa l'abitazione un altro locale adibito a ripostiglio a cui si accede direttamente dal salone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata e l'occupante dichiara che si sono manifestati fenomeni isolati di condensa con relativa formazione di muffa (poco visibile perché ritinteggiato). L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 41: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 43)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al secondo piano. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere e ai due bagni. Dalle camere si può accedere ad un altro balcone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 42: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 44)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al secondo piano. L'altezza utile dell'abitazione è pari a 2,80 metri. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere e ai due bagni. Dalle camere si può accedere ad un altro balcone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 43: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 45)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al terzo piano. Si distingue una parte con altezza utile costante pari a 2,70 metri e una parte con soffitto spiovente (mansarda) con altezza che varia da 2,70 metri a 0,50 metri della parte più bassa. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere e al bagno. Una delle camere presenta il soffitto spiovente ed ha annesso un ulteriore bagno. Dalle camere si può accedere ad un altro balcone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato, fatta eccezione per una zona in cui c'è il controsoffitto da rifinire e un'altra zona che presenta problemi localizzati di infiltrazione, probabilmente legati alla mancanza di qualche tegola di copertura.

Lotto 44: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 46)**Descrizione**

L'abitazione è ubicata al terzo piano. Si distingue una parte con altezza utile costante pari a 2,70 metri e una parte con soffitto spiovente (mansarda) con altezza che varia da 2,70 metri a 0,50 metri della parte più bassa. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alla camera, ai due bagni e ad un altro locale privo di finestre adibito a ripostiglio. La camera presenta il soffitto spiovente.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 45: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 47)**Descrizione**

L'abitazione è ubicata al terzo piano. Si distingue una parte con altezza utile costante pari a 2,70 metri e una parte con soffitto spiovente (mansarda) con altezza che varia da 2,70 metri a 0,50 metri della parte più bassa. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere e ai due bagni. Una delle camere e uno dei bagni presentano il soffitto spiovente. Dalle camere si può accedere ad un altro balcone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 46: Abitazione (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 48)

Descrizione

L'abitazione è ubicata al terzo piano. Si distingue una parte con altezza utile costante pari a 2,70 metri e una parte con soffitto spiovente (mansarda) con altezza che varia da 2,70 metri a 0,50 metri della parte più bassa. Dall'ingresso si accede al salone/sala da pranzo, collegato con la cucina. Da questi ambienti è possibile accedere ad un balcone. Dal salone, attraverso un disimpegno si accede alle due camere e ai due bagni. Una delle camere e uno dei bagni presentano il soffitto spiovente. Dalle camere si può accedere ad un altro balcone.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. Tutti gli infissi esterni sono con struttura in PVC e doppio vetro con camera d'aria a taglio termico. La funzione oscurante degli infissi è garantita da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di tipo blindata antisfondamento. Le porte interne sono di tipo a battente. La pavimentazione è fatta con piastrelle di tipo Gress.

Impianti

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idrico ed idrico sanitario risultano conformi. Lo smaltimento delle acque reflue è in accordo al D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni. L'impianto termico è formato da caldaia e radiatori con alimentazione a metano, collegata alla linea di distribuzione.

Stato dei luoghi

L'abitazione risulta occupata. L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 47: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 50)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 48: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 51)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 49: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 52)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 50: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 53)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 51: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 54)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 52: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 55)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 53: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 56)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 54: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 57)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 55: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 58)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 56: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 59)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 57: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 60)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 58: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 62)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 59: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 63)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 60: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 64)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 61: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 65)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 62: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 66)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato. Nel box c'è il passaggio della fecale condominiale.

Lotto 63: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 67)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 64: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 68)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 65: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 69)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 66: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 70)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 67: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 71)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

Lotto 68: Box garage (Foglio 5 – Particella 1984 – Sub 72)

Descrizione

Il box garage è ubicato al livello interrato ed è accessibile dall'area scoperta adibita a viabilità. Il box è costituito da un unico ambiente con altezza utile pari a 2,90 metri.

Interni

Le tramezzature, ossia le pareti verticali che hanno la funzione di suddividere in vani gli spazi interni, sono in laterizio. L'ingresso è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento risulta piastrellato.

Stato dei luoghi

Il box nel complesso si presenta in buono stato.

3.4 Valutazione dei beni

Per definire il valore di mercato (Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti) è stato adottato il metodo di stima sintetico.

$$\text{Valore di mercato} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficienti merito}$$

Tale procedimento, sviluppato attraverso il reperimento di prezzi di mercato di immobili analoghi riferiti ad un parametro unitario individuato nel costo al metro quadrato utile, è stato applicato per la stima di ogni lotto.

Si precisa che per la determinazione del valore finale dell'immobile, nell'individuare la sua consistenza, si è tenuto conto della sua superficie commerciale; si intende con tale definizione la

superficie lorda e cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quelle dei tramezzi, cavedi e pilastri, più quella dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine.

Nella tabella seguente sono evidenziati i criteri per il calcolo della Superficie Commerciale redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>Annotazioni</i>
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Precisazioni

Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

Tabella 2: Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale

Nelle tabelle seguenti sono riportati i principali coefficienti di merito.

<i>Stato locativo</i>	<i>Contratto</i>	<i>Coefficiente di merito</i>
Abitazioni libere		100%
Abitazioni locatate a canone libero	con durata quadriennale	-20%
Abitazioni locatate stagionalmente per brevi periodi		-5%

Tabella 3: Coefficienti di merito

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	- 10% (-20% senza giardino)	- 10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	- 15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+ 5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+ 20%	- 20%

Tabella 4: Coefficienti di merito

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Tabella 5: Coefficienti di merito

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Tabella 6: Coefficienti di merito

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Tabella 7: Coefficienti di merito

Edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Tabella 8: Coefficienti di merito

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

Tabella 9: Coefficienti di merito

Le indagini di mercato svolte attraverso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e presso agenzie immobiliari locali hanno restituito i seguenti valori medi di mercato riferiti ad immobili.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	770	880	L	2,6	3,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	880	980	L	3,3	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	800	930	L	2,8	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	670	800	L	2,3	2,8	L
Box	NORMALE	445	650	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	Ottimo	930	1100	L	3,5	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	790	930	L	2,8	3,5	L

NOTA: Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2
 Provincia: AVELLINO
 Comune: SIRIGNANO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tabella 10: Banca dati delle quotazioni immobiliari – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate

Tipologia	Stato	Vendita			Locazione		
		2° FASCIA (Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Maggior pregio)	2° FASCIA (Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Maggior pregio)
		€/mq	€/mq	€/mq	€/mq/mese	€/mq/mese	€/mq/mese
Abitazioni	Buono	766	827	887	1,66	2,34	2,49
Abitazioni	Ottimo	887	957	1.027	2,49	3,27	3,33
Box		448	546	645	0,83	1,40	1,66

Tabella 11: Quotazioni immobiliari – Agenzie immobiliari

Per ogni lotto, è stata stimata la superficie commerciale, la quotazione al mq e i coefficienti merito.

3.4.1 Calcolo della superficie commerciale

Di seguito sono riportate le tabelle di calcolo della superficie commerciale per ciascun lotto. Per le abitazioni del piano rialzato, primo e secondo, la superficie commerciale è stata calcolata considerando un'incidenza del 100% della superficie lorda coperta e un'incidenza del 25% della superficie scoperta (balconi). Le abitazioni del terzo piano si configurano come mansarde, con

altezza variabile da 2,70 metri fino a 0,50 m nelle zone più basse. In questo caso la superficie commerciale è stata calcolata assegnando un'incidenza del 75% per le superfici lorde coperte con altezza utile superiore a 1,50 m e un'incidenza del 35% per le superfici con altezza utile inferiore a 1,50 m; anche in questo caso le superfici scoperte sono state valutate al 25%.

<i>Dati identificativi</i>			<i>Calcolo della superficie commerciale per le abitazioni</i>						SC = SLC + 0,75 SLM + 0,35 SLM + 0,25 SSC	
F	Part.	S.	Superficie netta totale [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Superficie scoperta [mq]	Superficie lorda coperta con altezza costante (SLC) [mq]	Superficie lorda coperta mansarda con alt. Min > 1,5 m (SLM) [mq]	Superficie lorda coperta mansarda con alt. min < 1,5 m (SLm) [mq]	Superficie scoperta (SSC) [mq]	Superficie commerciale (SC) [mq]
						Inc. = 100%	Inc. =75%	Inc. =35%	Inc. =25%	
5	1984	2	97	107	27	107	-	-	27	113,75
5	1984	3	94	103	12	103	-	-	12	106
5	1984	4	83	91	36	91	-	-	36	100
5	1984	5	86	95	33	95	-	-	33	103,25
5	1984	6	97	107	27	107	-	-	27	113,75
5	1984	7	94	103	12	103	-	-	12	106
5	1984	8	83	91	18	91	-	-	18	95,5
5	1984	9	86	95	12	95	-	-	12	98
5	1984	10	97	107	27	107	-	-	27	113,75
5	1984	11	94	103	12	103	-	-	12	106
5	1984	12	83	91	18	91	-	-	18	95,5
5	1984	13	86	95	12	95	-	-	12	98
5	1984	14	79	87	27	-	70	17	27	65,2
5	1984	15	73	80	9	-	60	20	9	54,25
5	1984	16	83	91	18	-	83	8	18	69,55
5	1984	17	83	91	18	-	83	8	18	69,55
5	1984	33	96	106	36	106	-	-	36	115
5	1984	34	93	102	39	102	-	-	39	111,75
5	1984	35	83	91	60	91	-	-	60	106
5	1984	36	83	91	51	91	-	-	51	103,75
5	1984	37	97	107	27	107	-	-	27	113,75
5	1984	38	94	103	12	103	-	-	12	106
5	1984	39	83	91	15	91	-	-	15	94,75
5	1984	40	82	90	18	90	-	-	18	94,5
5	1984	41	97	107	27	107	-	-	27	113,75
5	1984	42	94	103	12	103	-	-	12	106
5	1984	43	82	90	18	90	-	-	18	94,5
5	1984	44	83	91	18	91	-	-	18	95,5
5	1984	45	79	87	27	-	70	17	27	65,2
5	1984	46	73	80	9	-	60	20	9	54,25
5	1984	47	83	91	18	-	83	8	18	69,55
5	1984	48	83	91	18	-	83	8	18	69,55

Tabella 12: Calcolo della Superficie Commerciale per i lotti di tipo abitazione

La superficie commerciale dei box garage, è stata calcolata considerando un'incidenza del 100% della superficie lorda coperta.

<i>Calcolo della superficie commerciale per i box garage</i>			SC = SLC		
Dati identificativi			Superficie netta totale	Superficie lorda coperta	Superficie commerciale
F.	Part.	S.		(SLC)	(SC)
			[mq]	[mq]	[mq]
			Inc. 100%		
5	1984	18	22	25	25
5	1984	19	24	26	26
5	1984	20	24	26	26
5	1984	21	56	63	63
5	1984	22	26	29	29
5	1984	23	20	23	23
5	1984	24	23	24	24
5	1984	25	21	23	23
5	1984	26	33	36	36
5	1984	27	26	30	30
5	1984	28	22	24	24
5	1984	29	14	15	15
5	1984	30	16	17	17
5	1984	31	17	20	20
5	1984	50	23	26	26
5	1984	51	22	24	24
5	1984	52	20	23	23
5	1984	53	21	24	24
5	1984	54	21	23	23
5	1984	55	31	36	36
5	1984	56	30	33	33
5	1984	57	21	22	22
5	1984	58	22	24	24
5	1984	59	22	26	26
5	1984	60	21	23	23
5	1984	62	20	23	23
5	1984	63	19	20	20
5	1984	64	21	23	23
5	1984	65	20	21	21
5	1984	66	28	31	31
5	1984	67	40	44	44
5	1984	68	28	30	30
5	1984	69	25	27	27
5	1984	70	25	27	27
5	1984	71	34	36	36
5	1984	72	30	34	34

Tabella 13: Calcolo della Superficie Commerciale per i lotti di tipo box garage

3.4.2 Calcolo dei coefficienti di merito

Di seguito sono riportati i coefficienti di merito considerati per ogni singolo lotto di tipo abitazione.

Dati identificativi			Piano con ascensore							
			Seminterrato	Piano terra o rialzato -10% (-20% senza giardino)	Piano 1°	Piano 2°	Piano 3°	Piano superiori	Ultimo piano	Attico
F	Part.	S.	-25%		-10%	-3%	0%	5%	10%	20%
5	1984	2		-20%						
5	1984	3		-20%						
5	1984	4		-20%						
5	1984	5		-20%						
5	1984	6			-10%					
5	1984	7			-10%					
5	1984	8			-10%					
5	1984	9			-10%					
5	1984	10				-3%				
5	1984	11				-3%				
5	1984	12				-3%				
5	1984	13				-3%				
5	1984	14					0%			
5	1984	15					0%			
5	1984	16					0%			
5	1984	17					0%			
5	1984	33		-20%						
5	1984	34		-20%						
5	1984	35		-20%						
5	1984	36		-20%						
5	1984	37			-10%					
5	1984	38			-10%					
5	1984	39			-10%					
5	1984	40			-10%					
5	1984	41				-3%				
5	1984	42				-3%				
5	1984	43				-3%				
5	1984	44				-3%				
5	1984	45					0%			
5	1984	46					0%			
5	1984	47					0%			
5	1984	48					0%			

Tabella 14: Coefficiente di piano

Dati identificativi			Stato di conservazione					Luminosità			
			Da ristruttur. -10%	Buono stato 0%	Ristruttur. 5%	Finemente ristruttur. 10%	Nuova costruzione 10%	Molto luminoso 10%	Luminoso 5%	Mediamen. Luminoso 0%	Poco luminoso -5%
F	Part.	S.									
5	1984	2					+10%			0%	
5	1984	3					+10%			0%	
5	1984	4					+10%			0%	
5	1984	5					+10%			0%	
5	1984	6					+10%			0%	
5	1984	7					+10%			0%	
5	1984	8					+10%			0%	
5	1984	9					+10%			0%	
5	1984	10					+10%			0%	
5	1984	11					+10%			0%	
5	1984	12					+10%			0%	
5	1984	13					+10%			0%	
5	1984	14					+10%			0%	
5	1984	15					+10%			0%	
5	1984	16					+10%			0%	
5	1984	17					+10%			0%	
5	1984	33					+10%			0%	
5	1984	34					+10%			0%	
5	1984	35					+10%			0%	
5	1984	36					+10%			0%	
5	1984	37					+10%			0%	
5	1984	38					+10%			0%	
5	1984	39					+10%			0%	
5	1984	40					+10%			0%	
5	1984	41					+10%			0%	
5	1984	42					+10%			0%	
5	1984	43					+10%			0%	
5	1984	44					+10%			0%	
5	1984	45					+10%			0%	
5	1984	46					+10%			0%	
5	1984	47					+10%			0%	
5	1984	48					+10%			0%	

Tabella 15: Coefficiente di stato di conservazione e luminosità

Dati identificativi			Esposizione e vista					Stato edificio NORMALE		
			Esterna panoramica 10%	Esterna 5%	Mista 0%	Interna -5%	Tutta interna -10%	1 – 20 anni 0%	20 – 40 anni 0%	Oltre 40 anni 0%
F	Part.	S.								
5	1984	2		+5%				0%		
5	1984	3		+5%				0%		
5	1984	4		+5%				0%		
5	1984	5		+5%				0%		
5	1984	6		+5%				0%		
5	1984	7		+5%				0%		
5	1984	8		+5%				0%		
5	1984	9		+5%				0%		
5	1984	10		+5%				0%		
5	1984	11		+5%				0%		
5	1984	12		+5%				0%		
5	1984	13		+5%				0%		
5	1984	14		+5%				0%		
5	1984	15		+5%				0%		
5	1984	16		+5%				0%		
5	1984	17		+5%				0%		
5	1984	33		+5%				0%		
5	1984	34		+5%				0%		
5	1984	35		+5%				0%		
5	1984	36		+5%				0%		
5	1984	37		+5%				0%		
5	1984	38		+5%				0%		
5	1984	39		+5%				0%		
5	1984	40		+5%				0%		
5	1984	41		+5%				0%		
5	1984	42		+5%				0%		
5	1984	43		+5%				0%		
5	1984	44		+5%				0%		
5	1984	45		+5%				0%		
5	1984	46		+5%				0%		
5	1984	47		+5%				0%		
5	1984	48		+5%				0%		

Tabella 16: Coefficiente di esposizione e stato edificio

Dati identificativi			Riscaldamento			
			Autonomo	Centralizzato	Centralizzato con contabilizzatore	Assente
F	Part.	S.	10%	5%	0%	-5%
5	1984	2	+10%			
5	1984	3	+10%			
5	1984	4	+10%			
5	1984	5	+10%			
5	1984	6	+10%			
5	1984	7	+10%			
5	1984	8	+10%			
5	1984	9	+10%			
5	1984	10	+10%			
5	1984	11	+10%			
5	1984	12	+10%			
5	1984	13	+10%			
5	1984	14	+10%			
5	1984	15	+10%			
5	1984	16	+10%			
5	1984	17	+10%			
5	1984	33	+10%			
5	1984	34	+10%			
5	1984	35	+10%			
5	1984	36	+10%			
5	1984	37	+10%			
5	1984	38	+10%			
5	1984	39	+10%			
5	1984	40	+10%			
5	1984	41	+10%			
5	1984	42	+10%			
5	1984	43	+10%			
5	1984	44	+10%			
5	1984	45	+10%			
5	1984	46	+10%			
5	1984	47	+10%			
5	1984	48	+10%			

Tabella 17: Coefficiente per il tipo di riscaldamento

3.4.2 Stima del Valore di Mercato di ogni lotto

Ottenuti i coefficienti di merito per ogni singolo lotto, si è passati a stimare il valore di mercato, utilizzando dei valori medi al mq rispetto a quelli riportati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (tabella 9) e le quotazioni immobiliari delle Agenzie immobiliari (Tabella 10).

Il valore di mercato utilizzato è 826 €/mq per i lotti di tipo abitazione e di 546 €/mq per i lotti di tipo box-garage. Questi valori si riferiscono ad immobili in buono stato di conservazione e di fascia media. Per i lotti 17 – 18 – 25 (rispettivamente sub 18 – 19 – 26), si è decurtato il valore di mercato di 1'000 (mille) euro, poiché gli stessi, all'ingresso, sono privi di saracinesca metallica avvolgibile.

Di seguito è riportato il valore di mercato di ogni lotto.

Lotto N.	DATI IDENTIFICATIVI			Superficie utile <i>(con esclusione delle superfici con altezza inferiore a 1,50 m nelle mansarde)</i>	Superficie commerciale	Totale coeff. di merito	Valore al mq €/mq	Decurtazione	Valore €
	Foglio	Particella	Sub						
01	5	1984	2	97	113,75	0%	826		93'958
02	5	1984	3	94	106	0%	826		87'556
03	5	1984	4	83	100	0%	826		82'600
04	5	1984	5	86	103,25	0%	826		85'285
05	5	1984	6	97	113,75	10%	826		103'353
06	5	1984	7	94	106	10%	826		96'312
07	5	1984	8	83	95,5	10%	826		86'771
08	5	1984	9	86	98	10%	826		89'043
09	5	1984	10	97	113,75	17%	826		109'930
10	5	1984	11	94	106	17%	826		102'441
11	5	1984	12	83	95,5	17%	826		92'293
12	5	1984	13	86	98	17%	826		94'709
13	5	1984	14	64	65,2	20%	826		64'626
14	5	1984	15	55	54,25	20%	826		53'773
15	5	1984	16	75	69,55	20%	826		68'938
16	5	1984	17	75	69,55	20%	826		68'938
17	5	1984	18	22	25	0%	546	1'000	12'650
18	5	1984	19	24	26	0%	546	1'000	13'196
19	5	1984	20	24	26	0%	546		14'196
20	5	1984	21	56	63	0%	546		34'398
21	5	1984	22	26	29	0%	546		15'834
22	5	1984	23	20	23	0%	546		12'558
23	5	1984	24	23	24	0%	546		13'104
24	5	1984	25	21	23	0%	546		12'558
25	5	1984	26	33	36	0%	546	1'000	18'656
26	5	1984	27	26	30	0%	546		16'380
27	5	1984	28	22	24	0%	546		13'104
28	5	1984	29	14	15	0%	546		8'190

29	5	1984	30	16	17	0%	546	9'282
30	5	1984	31	17	20	0%	546	10'920
31	5	1984	33	96	115	0%	826	94'990
32	5	1984	34	93	112	0%	826	92'306
33	5	1984	35	83	106	0%	826	87'556
34	5	1984	36	83	104	0%	826	85'698
35	5	1984	37	97	114	10%	826	103'353
36	5	1984	38	94	106	10%	826	96'312
37	5	1984	39	83	95	10%	826	86'090
38	5	1984	40	82	95	10%	826	85'863
39	5	1984	41	97	114	17%	826	109'930
40	5	1984	42	94	106	17%	826	102'441
41	5	1984	43	82	95	17%	826	91'327
42	5	1984	44	83	96	17%	826	92'293
43	5	1984	45	64	65,2	20%	826	64'626
44	5	1984	46	55	54,25	20%	826	53'773
45	5	1984	47	75	69,55	20%	826	68'938
46	5	1984	48	75	69,55	20%	826	68'938
47	5	1984	50	23	26	0%	546	14'196
48	5	1984	51	22	24	0%	546	13'104
49	5	1984	52	20	23	0%	546	12'558
50	5	1984	53	21	24	0%	546	13'104
51	5	1984	54	21	23	0%	546	12'558
52	5	1984	55	31	36	0%	546	19'656
53	5	1984	56	30	33	0%	546	18'018
54	5	1984	57	21	22	0%	546	12'012
55	5	1984	58	22	24	0%	546	13'104
56	5	1984	59	22	26	0%	546	14'196
57	5	1984	60	21	23	0%	546	12'558
58	5	1984	62	20	23	0%	546	12'558
59	5	1984	63	19	20	0%	546	10'920
60	5	1984	64	21	23	0%	546	12'558
61	5	1984	65	20	21	0%	546	11'466
62	5	1984	66	28	31	0%	546	16'926
63	5	1984	67	40	44	0%	546	24'024
64	5	1984	68	28	30	0%	546	16'380
65	5	1984	69	25	27	0%	546	14'742
66	5	1984	70	25	27	0%	546	14'742
67	5	1984	71	34	36	0%	546	19'656
68	5	1984	72	30	34	0%	546	18'564

TOTALE 3'297'583

Tabella 18: Stima del Valore di Mercato di ogni lotto

Allo stesso modo, si è determinato il canone di locazione di ogni lotto. Analizzando le tabelle 9 e 10, ovvero le quotazioni di mercato della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate* e le *quotazioni immobiliari delle Agenzie immobiliari*, si nota che le due tabelle, per i valori dei canoni di locazione, danno valori abbastanza differenti. In particolare i valori di locazione delle Agenzie immobiliari sono decisamente più bassi di quelli proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate. Per questo motivo, invece di mediare tutti i valori proposti, si è deciso di utilizzare il valore minimo proposto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (2,6 €/mq x mese per le abitazioni e 1,6 €/mq x mese per i box garage).

Lotto N.	DATI IDENTIFICATIVI			Superficie utile <i>(con esclusione delle superfici con altezza inferiore a 1,50 m nelle mansarde)</i>	Superficie commerciale	Totale coeff. di merito	Valore al mq €/mq x mese	Valore €/mese
	Foglio	Particella	Sub					
01	5	1984	2	97	113,75	0%	2,6	296
02	5	1984	3	94	106	0%	2,6	276
03	5	1984	4	83	100	0%	2,6	260
04	5	1984	5	86	103,25	0%	2,6	268
05	5	1984	6	97	113,75	10%	2,6	325
06	5	1984	7	94	106	10%	2,6	303
07	5	1984	8	83	95,5	10%	2,6	273
08	5	1984	9	86	98	10%	2,6	280
09	5	1984	10	97	113,75	17%	2,6	346
10	5	1984	11	94	106	17%	2,6	322
11	5	1984	12	83	95,5	17%	2,6	291
12	5	1984	13	86	98	17%	2,6	298
13	5	1984	14	64	65,2	20%	2,6	203
14	5	1984	15	55	54,25	20%	2,6	169
15	5	1984	16	75	69,55	20%	2,6	217
16	5	1984	17	75	69,55	20%	2,6	217
17	5	1984	18	22	25	0%	1,6	40
18	5	1984	19	24	26	0%	1,6	42
19	5	1984	20	24	26	0%	1,6	42
20	5	1984	21	56	63	0%	1,6	101
21	5	1984	22	26	29	0%	1,6	46
22	5	1984	23	20	23	0%	1,6	37
23	5	1984	24	23	24	0%	1,6	38
24	5	1984	25	21	23	0%	1,6	37
25	5	1984	26	33	36	0%	1,6	58
26	5	1984	27	26	30	0%	1,6	48
27	5	1984	28	22	24	0%	1,6	38
28	5	1984	29	14	15	0%	1,6	24

29	5	1984	30	16	17	0%	1,6	27
30	5	1984	31	17	20	0%	1,6	32
31	5	1984	33	96	115	0%	2,6	299
32	5	1984	34	93	112	0%	2,6	291
33	5	1984	35	83	106	0%	2,6	276
34	5	1984	36	83	104	0%	2,6	270
35	5	1984	37	97	114	10%	2,6	325
36	5	1984	38	94	106	10%	2,6	303
37	5	1984	39	83	95	10%	2,6	271
38	5	1984	40	82	95	10%	2,6	270
39	5	1984	41	97	114	17%	2,6	346
40	5	1984	42	94	106	17%	2,6	322
41	5	1984	43	82	95	17%	2,6	287
42	5	1984	44	83	96	17%	2,6	291
43	5	1984	45	64	65,2	20%	2,6	203
44	5	1984	46	55	54,25	20%	2,6	169
45	5	1984	47	75	69,55	20%	2,6	217
46	5	1984	48	75	69,55	20%	2,6	217
47	5	1984	50	23	26	0%	1,6	42
48	5	1984	51	22	24	0%	1,6	38
49	5	1984	52	20	23	0%	1,6	37
50	5	1984	53	21	24	0%	1,6	38
51	5	1984	54	21	23	0%	1,6	37
52	5	1984	55	31	36	0%	1,6	58
53	5	1984	56	30	33	0%	1,6	53
54	5	1984	57	21	22	0%	1,6	35
55	5	1984	58	22	24	0%	1,6	38
56	5	1984	59	22	26	0%	1,6	42
57	5	1984	60	21	23	0%	1,6	37
58	5	1984	62	20	23	0%	1,6	37
59	5	1984	63	19	20	0%	1,6	32
60	5	1984	64	21	23	0%	1,6	37
61	5	1984	65	20	21	0%	1,6	34
62	5	1984	66	28	31	0%	1,6	50
63	5	1984	67	40	44	0%	1,6	70
64	5	1984	68	28	30	0%	1,6	48
65	5	1984	69	25	27	0%	1,6	43
66	5	1984	70	25	27	0%	1,6	43
67	5	1984	71	34	36	0%	1,6	58
68	5	1984	72	30	34	0%	1,6	54

Tabella 19: Stima del Canone di locazione di ogni lotto

I canoni di locazione così definiti, si riferiscono ad immobili pienamente fruibili. Dall'analisi della documentazione depositata all'Ufficio Tecnico del Comune di Sirignano, è emerso che gli immobili sono privi di certificato di abitabilità/agibilità, ovverosia non è mai stata prodotta richiesta per detto certificato.

Il certificato di agibilità, previsto dall'articolo 24 del Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001) "attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente".

Questa mancanza, si configura nella fattispecie in cui l'immobile non è ancora dichiarato agibile per difetto di presentazione della domanda.

L'immobile privo di licenza di abitabilità può essere oggetto di valida costituzione di rapporti locatizi, ma tra le obbligazioni del locatore va inclusa quella di procurare tale certificato.

Data l'assenza di tale certificato e fin quando lo stesso non venga rilasciato, il sottoscritto ritiene che il canone locativo da applicare ai suddetti immobili, debba essere scontato di un'aliquota che stimo del 25%.

Di seguito la scheda sintetica con la sintesi delle stime.

Lotto N.	DATI IDENTIFICATIVI			Canone di locazione dopo il rilascio del certificato di agibilità	Canone di locazione senza certificato di agibilità (-25%)	Valore degli immobili
	Foglio	Particella	Sub	€/mese	€/mese	€
01	5	1984	2	296	222	93'958
02	5	1984	3	276	207	87'556
03	5	1984	4	260	195	82'600
04	5	1984	5	268	201	85'285
05	5	1984	6	325	244	103'353
06	5	1984	7	303	227	96'312
07	5	1984	8	273	205	86'771
08	5	1984	9	280	210	89'043
09	5	1984	10	346	260	109'930
10	5	1984	11	322	242	102'441
11	5	1984	12	291	218	92'293
12	5	1984	13	298	224	94'709
13	5	1984	14	203	153	64'626
14	5	1984	15	169	127	53'773
15	5	1984	16	217	163	68'938
16	5	1984	17	217	163	68'938
17	5	1984	18	40	30	12'650
18	5	1984	19	42	31	13'196
19	5	1984	20	42	31	14'196
20	5	1984	21	101	76	34'398
21	5	1984	22	46	35	15'834
22	5	1984	23	37	28	12'558
23	5	1984	24	38	29	13'104
24	5	1984	25	37	28	12'558
25	5	1984	26	58	43	18'656
26	5	1984	27	48	36	16'380
27	5	1984	28	38	29	13'104
28	5	1984	29	24	18	8'190
29	5	1984	30	27	20	9'282
30	5	1984	31	32	24	10'920
31	5	1984	33	299	224	94'990
32	5	1984	34	291	218	92'306
33	5	1984	35	276	207	87'556
34	5	1984	36	270	202	85'698
35	5	1984	37	325	244	103'353
36	5	1984	38	303	227	96'312

37	5	1984	39	271	203	86'090
38	5	1984	40	270	203	85'863
39	5	1984	41	346	260	109'930
40	5	1984	42	322	242	102'441
41	5	1984	43	287	216	91'327
42	5	1984	44	291	218	92'293
43	5	1984	45	203	153	64'626
44	5	1984	46	169	127	53'773
45	5	1984	47	217	163	68'938
46	5	1984	48	217	163	68'938
47	5	1984	50	42	31	14'196
48	5	1984	51	38	29	13'104
49	5	1984	52	37	28	12'558
50	5	1984	53	38	29	13'104
51	5	1984	54	37	28	12'558
52	5	1984	55	58	43	19'656
53	5	1984	56	53	40	18'018
54	5	1984	57	35	26	12'012
55	5	1984	58	38	29	13'104
56	5	1984	59	42	31	14'196
57	5	1984	60	37	28	12'558
58	5	1984	62	37	28	12'558
59	5	1984	63	32	24	10'920
60	5	1984	64	37	28	12'558
61	5	1984	65	34	25	11'466
62	5	1984	66	50	37	16'926
63	5	1984	67	70	53	24'024
64	5	1984	68	48	36	16'380
65	5	1984	69	43	32	14'742
66	5	1984	70	43	32	14'742
67	5	1984	71	58	43	19'656
68	5	1984	72	54	41	18'564
TOTALE						3'297'583

Tabella 20: Sintesi della stima

Di seguito si riportano l'elaborato fotografico e le schede sintetiche.

II CTU
Ing. Gennaro Spolverino

Dott.ssa Chiara Branchini
Notaio
40124 Bologna Via Loderingo degli Andalò n. 1
Tel 051 331478 - fax 051 0822602

**CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DELLA CERTIFICAZIONE STORICA
IPOTECARIA E CATASTALE (ART. 567 CPC)**

RICHIEDENTE:

BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. con sede in Modena,
codice fiscale 01153230360

A CARICO DI:

██████████, nato a ██████████ il ██████████
codice fiscale: ██████████

██████████, nato a ██████████ il ██████████ codice
fiscale: ██████████

██████████, nato a ██████████ il ██████████,
codice fiscale: ██████████

Titolari della quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà

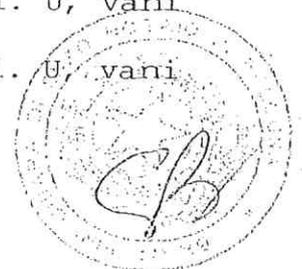
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

Piena proprietà di due fabbricati siti in Comune di Sirignano, Via Nazionale n. 7/bis, denominati fabbricati "C" e "D" con annessa area cortiliva scoperta da adibire a viabilità e posti auto scoperti, il tutto distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 5, mappale 1984/parte - edificio C lotto A
Foglio 5, mappale 1984/parte - edificio D lotto B

ATTUALE DESCRIZIONE CATASTALE

Attualmente quanto sopra risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sirignano al foglio 5 mappale 1984 subalterni:

- 2, via Nazionale delle Puglie snc, piano T, cat. A/2, cl. U, vani 5,5, R.C.euro 326,66;
- 3, via Nazionale delle Puglie snc, piano T, cat. A/2, cl. U, vani 5,5, R.C.euro 326,66;
- 4, via Nazionale delle Puglie snc, piano T, cat. A/2, cl. U, vani 4,5, R.C.euro 267,27;
- 5, via Nazionale delle Puglie snc, piano T, cat. A/2, cl. U, vani 4,5, R.C.euro 267,27;
- 6, via Nazionale delle Puglie snc, piano 1, cat. A/2, cl. U, vani 5,5, R.C.euro 326,66;
- 7, via Nazionale delle Puglie snc, piano 1, cat. A/2, cl. U, vani 5,5, R.C.euro 326,66;
- 8, via Nazionale delle Puglie snc, piano 1, cat. A/2, cl. U, vani 4, R.C.euro 237,57;
- 9, via Nazionale delle Puglie snc, piano 1, cat. A/2, cl. U, vani 4, R.C.euro 237,57;
- 10, via Nazionale delle Puglie snc, piano 2, cat. A/2, cl. U, vani 5,5, R.C.euro 326,66;
- 11, via Nazionale delle Puglie snc, piano 2, cat. A/2, cl. U, vani 5,5, R.C.euro 326,66;



Dott.ssa Chiara Branchini
Notaio
40124 Bologna Via Loderingo degli Andalò n. 1
Tel 051 331478 – fax 051 0822602

- 12, via Nazionale delle Puglie snc, piano 2, cat. A/2, cl. U, vani 4, R.C.euro 237,57;
13, via Nazionale delle Puglie snc, piano 2, cat. A/2, cl. U, vani 4, R.C.euro 237,57;
14, via Nazionale delle Puglie snc, piano 3, cat. A/2, cl. U, vani 5,5, R.C.euro 326,66;
15, via Nazionale delle Puglie snc, piano 3, cat. A/2, cl. U, vani 4,5, R.C.euro 267,27;
16, via Nazionale delle Puglie snc, piano 3, cat. A/2, cl. U, vani 5, R.C.euro 296,96;
17, via Nazionale delle Puglie snc, piano 3, cat. A/2, cl. U, vani 4, R.C.euro 237,57;
18, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 22, R.C.euro 45,45;
19, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 24, R.C.euro 49,58;
20, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 24, R.C.euro 49,58;
21, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 56, R.C.euro 115,69;
22, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 26, R.C.euro 53,71;
23, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 20, R.C.euro 41,32;
24, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 23, R.C.euro 47,51;
25, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 21, R.C.euro 43,38;
26, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 33, R.C.euro 68,17;
27, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 26, R.C.euro 53,71;
28, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 22, R.C.euro 45,45;
29, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 14, R.C.euro 28,92;
30, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16, R.C.euro 33,05;
31, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 17, R.C.euro 35,12;
33, via Nazionale delle Puglie snc, piano T, cat. A/2, cl. U, vani 6, R.C.euro 356,36;
34, via Nazionale delle Puglie snc, piano T, cat. A/2, cl. U, vani 6, R.C.euro 356,36;
35, via Nazionale delle Puglie snc, piano T, cat. A/2, cl. U, vani 5,5, R.C.euro 326,66;
36, via Nazionale delle Puglie snc, piano T, cat. A/2, cl. U, vani 5,5, R.C.euro 326,66;

Dott.ssa. Chiara Branchini
Notaio
40124 Bologna Via Loderingo degli Andalò n. 1
Tel 051 331478 - fax 051 0822602

- 37, via Nazionale delle Puglie snc, piano 1, cat. A/2, cl. U, vani
5,5, R.C.euro 326,66;
38, via Nazionale delle Puglie snc, piano 1, cat. A/2, cl. U, vani
5,5, R.C.euro 326,66;
39, via Nazionale delle Puglie snc, piano 1, cat. A/2, cl. U, vani
5, R.C.euro 296,96;
40, via Nazionale delle Puglie snc, piano 1, cat. A/2, cl. U, vani
5,5, R.C.euro 326,66;
41, via Nazionale delle Puglie snc, piano 2, cat. A/2, cl. U, vani
5,5, R.C.euro 326,66;
42, via Nazionale delle Puglie snc, piano 2, cat. A/2, cl. U, vani
5,5, R.C.euro 326,66;
43, via Nazionale delle Puglie snc, piano 2, cat. A/2, cl. U, vani
5, R.C.euro 296,96;
44, via Nazionale delle Puglie snc, piano 2, cat. A/2, cl. U, vani
5,5, R.C.euro 326,66;
45, via Nazionale delle Puglie snc, piano 3, cat. A/2, cl. U, vani
5,5, R.C.euro 326,66;
46, via Nazionale delle Puglie snc, piano 3, cat. A/2, cl. U, vani
4,5, R.C.euro 267,27;
47, via Nazionale delle Puglie snc, piano 3, cat. A/2, cl. U, vani
5, R.C.euro 296,96;
48, via Nazionale delle Puglie snc, piano 3, cat. A/2, cl. U, vani
4, R.C.euro 237,57;
50, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq
23, R.C.euro 47,51;
51, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq
22, R.C.euro 45,45;
52, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq
20, R.C.euro 41,32;
53, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq
21, R.C.euro 43,38;
54, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq
21, R.C.euro 43,38;
55, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq
31, R.C.euro 64,04;
56, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq
30, R.C.euro 61,97;
57, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq
21, R.C.euro 43,38;
58, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq
22, R.C.euro 45,45;
59, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq
22, R.C.euro 45,45;
60, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq
21, R.C.euro 43,38;
62, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq
20, R.C.euro 41,32;

Dott.ssa. Chiara Branchini
Notaio
40124 Bologna Via Loderingo degli Andalò n. 1
Tel 051 331478 – fax 051 0822602

63, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 19, R.C.euro 39,35;
64, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 21, R.C.euro 43,38;
65, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 20, R.C.euro 41,32;
66, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 28, R.C.euro 57,84;
67, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 40, R.C.euro 82,63;
68, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 28, R.C.euro 57,84;
69, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 25, R.C.euro 51,65;
70, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 25, R.C.euro 51,65;
72, via Nazionale delle Puglie snc, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 34, R.C.euro 70,24;

OSSERVAZIONI:

Il fabbricato risulta come sopra identificato sulla base di denuncia di nuova costruzione del 19/07/2011 n. 7357.1/2011.
Al Catasto Terreni il mappale 1984 risulta ente urbano di are 28 ca 03, tale per tipo mappale del 03/06/2009 n. 138902.1/2009 portante variazione del mappale 1899 di are 28 ca 03, tale per frazionamento del 28/06/2006 n. 90639.1/2006 del mappale 466 di are 98 ca 40, tale per variazione d'ufficio n. 1985 in atti dal 13/04/1988.

La sottoscritta dottoressa Chiara Branchini, Notaio in Bologna, in adempimento dell'incarico ai sensi e come sopra conferitole e sotto la propria responsabilità

DICHIARA

che, dall'esame della documentazione consegnatale, dalla consultazione del Catasto e delle competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari,

E' RISULTATO QUANTO SEGUE

- 1) gli immobili in oggetto appartengono in piena proprietà ai signori _____, _____, _____
- 2) a tutto il giorno 23/10/2015 essi risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione di quanto sotto indicato:

Dott.ssa Chiara Branchini
Notaio
40124 Bologna Via Loderingo degli Andalò n. 1
Tel 051 331478 - fax 051 0822602

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI:

verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 25/09/2015, al n. 12286 del Registro Particolare e n. 14501 del Registro Generale;

a favore: BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. con sede in Modena, codice fiscale 01153230360

contro:

[redacted], nato a [redacted] il [redacted],
codice fiscale: [redacted]

[redacted], nato ad Avellino il [redacted], codice
fiscale: [redacted]

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]
codice fiscale: [redacted]

Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino del 03/09/2015, Rep. 3233/3576;

Grava: la piena proprietà degli immobili oggetto della presente certificazione.

Domanda giudiziale - riconoscimento di efficacia traslativa di atto con avveramento della condizione sospensiva apposta

trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 08/06/2012, al n. 8275 del Registro Particolare e n. 9678 del Registro Generale;

a favore: [redacted], con sede in [redacted] codice
fiscale: [redacted]

contro:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]
codice fiscale: [redacted]

[redacted], nato a [redacted] il [redacted], codice
fiscale: [redacted]

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]
codice fiscale: [redacted]

Titolo: atto giudiziario del Tribunale di Roma in data 26/05/2012, Rep. 1335;

Grava: (tra l'altro) la piena proprietà degli immobili oggetto della presente certificazione.

ISCRIZIONI:

ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 14/01/2010, al n. 85 del Registro Particolare e n. 819 del Registro Generale per la somma di Euro 3.600.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 1.800.000,00, da restituirsi in 13 anni e 6 mesi;

Dott.ssa. Chiara Branchini
Notaio
40124 Bologna Via Loderingo degli Andalò n. 1
Tel 051 331478 - fax 051 0822602

a favore: BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A., con sede in Napoli, codice fiscale: 04504971211 domicilio ipotecario eletto presso la sede in Napoli Via Filangieri n. 36

contro:

██████████, nato a ██████████ il ██████████, codice fiscale: ██████████

██████████, nato a ██████████ il ██████████ codice fiscale: ██████████

██████████, nato a ██████████ il ██████████ codice fiscale: ██████████

Quali terzi datori di ipoteca

Debitore non datore: ██████████, con sede in ██████████ codice fiscale: ██████████

Titolo: Contratto di mutuo a ministero notaio Vincenzo GIORDANO del 30/12/2009, repertorio n. 87373/31918

Grava: la piena proprietà di quanto in corso di costruzione sul terreno distinto nel Catasto Terreni al Foglio 5, mappale 1984/parte (edificio C lotto A) e mappale 1984/parte (edificio D lotto B)

TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Ai signori ██████████, ██████████ e ██████████ sopra generalizzati, la piena proprietà dei beni in oggetto è pervenuta

- quanto alla quota di 7/27 ciascuno (complessivamente quindi 21/27) per atto di donazione a ministero Notaio Vincenzo GIORDANO del 29/06/2006 Rep. 81998/28700, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 21/07/2006, al n. 10809 del Registro Particolare e n. 14863 del Registro Generale, da ██████████, nata a ██████████ il ██████████ titolare della quota di 21/27;

- quanto alla quota di 2/27 ciascuno (complessivamente quindi 6/27) per successione in morte di ██████████, nato a ██████████ il ██████████, deceduto a ██████████ il ██████████, titolare della quota di 1/3, la cui dichiarazione di successione è stata registrata al n. 67 vol. 420 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 05/06/1980, al n. 6387 del Registro Particolare e n. 6936 del Registro Generale, e successiva denuncia in rettifica registrata ad Avellino al n. 88 vol. 562, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 31/10/1991, al n. 11549 del Registro Particolare e n. 13674 del Registro Generale.

Alla Signora ██████████, sopra generalizzata, la quota di 21/27 dei beni in oggetto era pervenuta come segue:

Dott.ssa. Chiara Branchini
Notaio
40124 Bologna Via Loderingo degli Andalò n. 1
Tel 051 331478 - fax 051 0822602

-quanto alla quota di 1/3 per atto di acquisto a ministero Notaio Gaetano BELLOFIORE del 22/10/60, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 25/10/1960, al n. 14352 del Registro Particolare e n. 15494 del Registro Generale, la restante quota di 2/3 veniva acquistata da [redacted] e [redacted], infra generalizzati, in ragione di 1/3 ciascuno.

-quanto alla quota di 1/9 per successione in morte di [redacted], nato a [redacted], il [redacted] deceduto a [redacted], il [redacted] titolare della quota di 1/3, la cui dichiarazione di successione è stata registrata al n. 67 vol. 420 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 05/06/1980, al n. 6387 del Registro Particolare e n. 6936 del Registro Generale, e successiva denuncia in rettifica registrata ad Avellino al n. 88 vol. 562, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 31/10/1991, al n. 11549 del Registro Particolare e n. 13674 del Registro Generale.

-quanto alla quota di 1/3 per successione in morte del Signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e deceduto il [redacted], titolare della quota di 1/3, la cui dichiarazione di successione è stata registrata ad Avellino al n. 37 vol. 558, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 29/05/1991, al n. 5889 del Registro Particolare e n. 6882 del Registro Generale.

I Signori [redacted], [redacted] e [redacted], sopra generalizzati, con atto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva a ministero Notaio Vincenzo GIORDANO del 26/07/2007 rep. 83902/29823, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 07/08/2007, al n. 11692 del Registro Particolare e n. 17268, hanno alienato i beni in oggetto alla Società [redacted], con sede in [redacted] codice fiscale: [redacted]

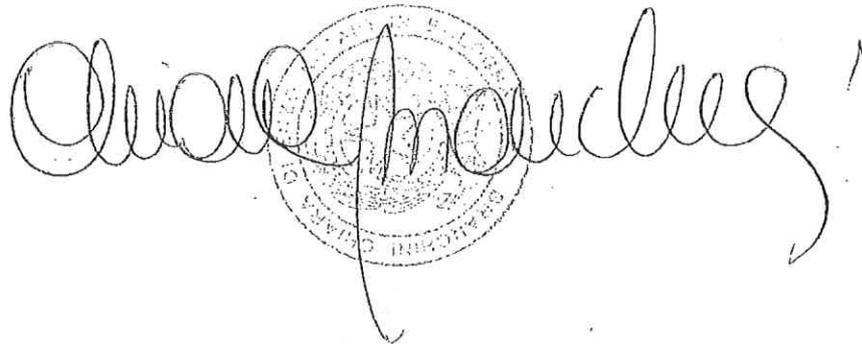
In detto atto in ordine alla condizione sospensiva viene letteralmente riportato quanto segue: "Le parti concordemente ed espressamente hanno sottoposto il contratto alla seguente condizione sospensiva e cioè' che il trasferimento a favore della società acquirente del suolo come innanzi acquistato e dei diritti di comproprietà sulle strade si trasferiranno alla stessa quando sarà stata eseguita anche la costruzione, a titolo di corrispettivo, del fabbricato b e della villetta di cui innanzi. una volta verificatasi la condizione di cui innanzi, le parti stipuleranno apposito atto per far constare l'avveramento della condizione dedotta nel presente contratto e di effettuare quindi la consegna dei beni ultimati e rifiniti secondo gli accordi dalla società acquirente ai venditori [redacted], con verbale

Dott.ssa. Chiara Branchini
Notaio
40124 Bologna Via Loderingo degli Andalò n. 1
Tel 051 331478 – fax 051 0822602

notarile nel quale sarà anche indicata la consistenza catastale delle rispettive proprietà, avendo la società acquirente assunto anche l'impegno, come innanzi detto, di eseguire la denuncia al catasto fabbricati per l'intero complesso".

Si segnala che alla suddetta data del 23/10/2015 non risulta nessun annotamento di avveramento di condizione.

Bologna 2 NOVEMBRE 2015



Chiara Branchini